Nahe dem Neusiedler See – gepflegtes Zuhause mit großem Garten in Gols



Objektnummer: 7939/2300163241

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Wohnfläche:	98,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	376,00 m²
Keller:	98,00 m²
Heizwärmebedarf:	314,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	6,37
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf





























Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

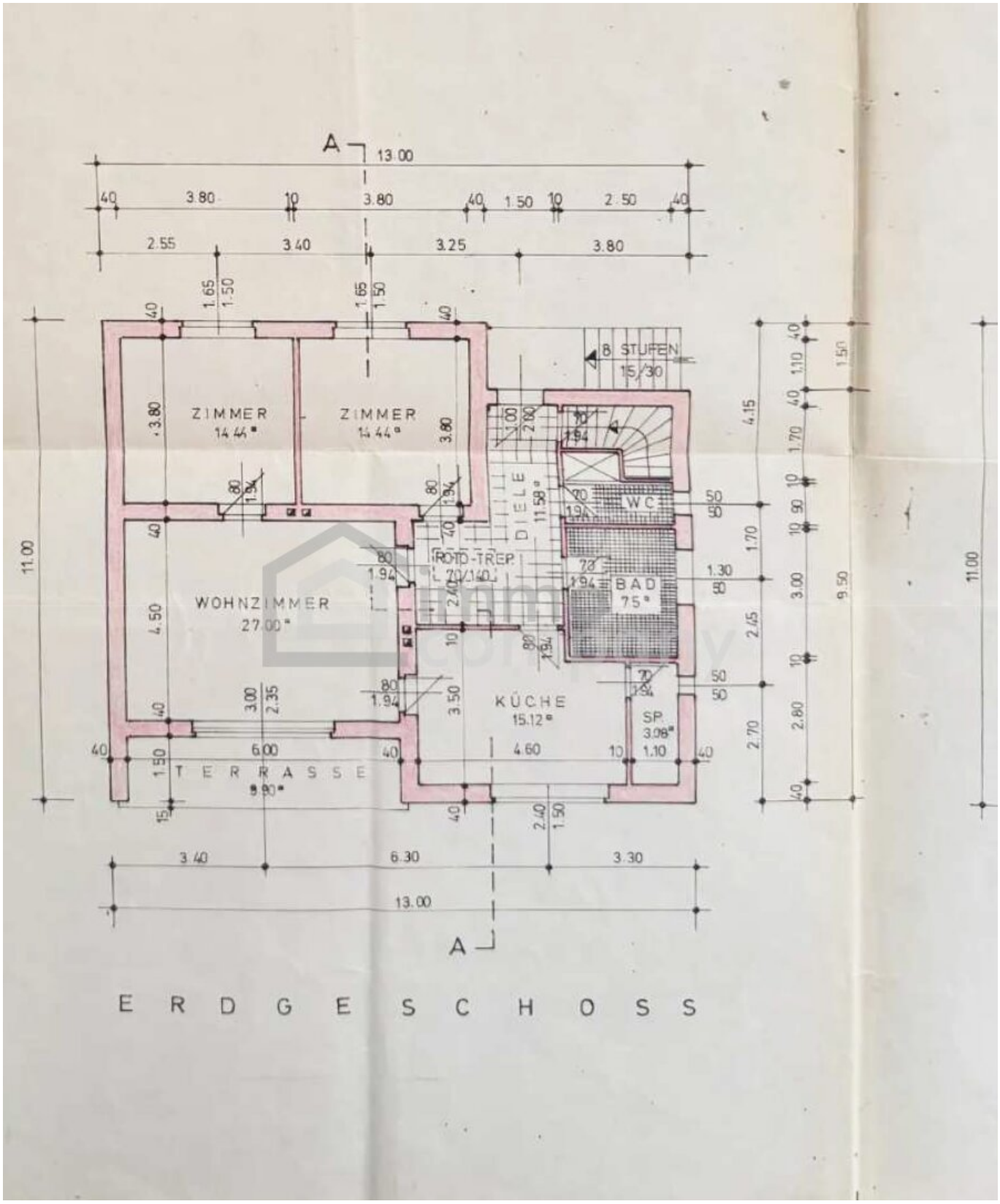
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

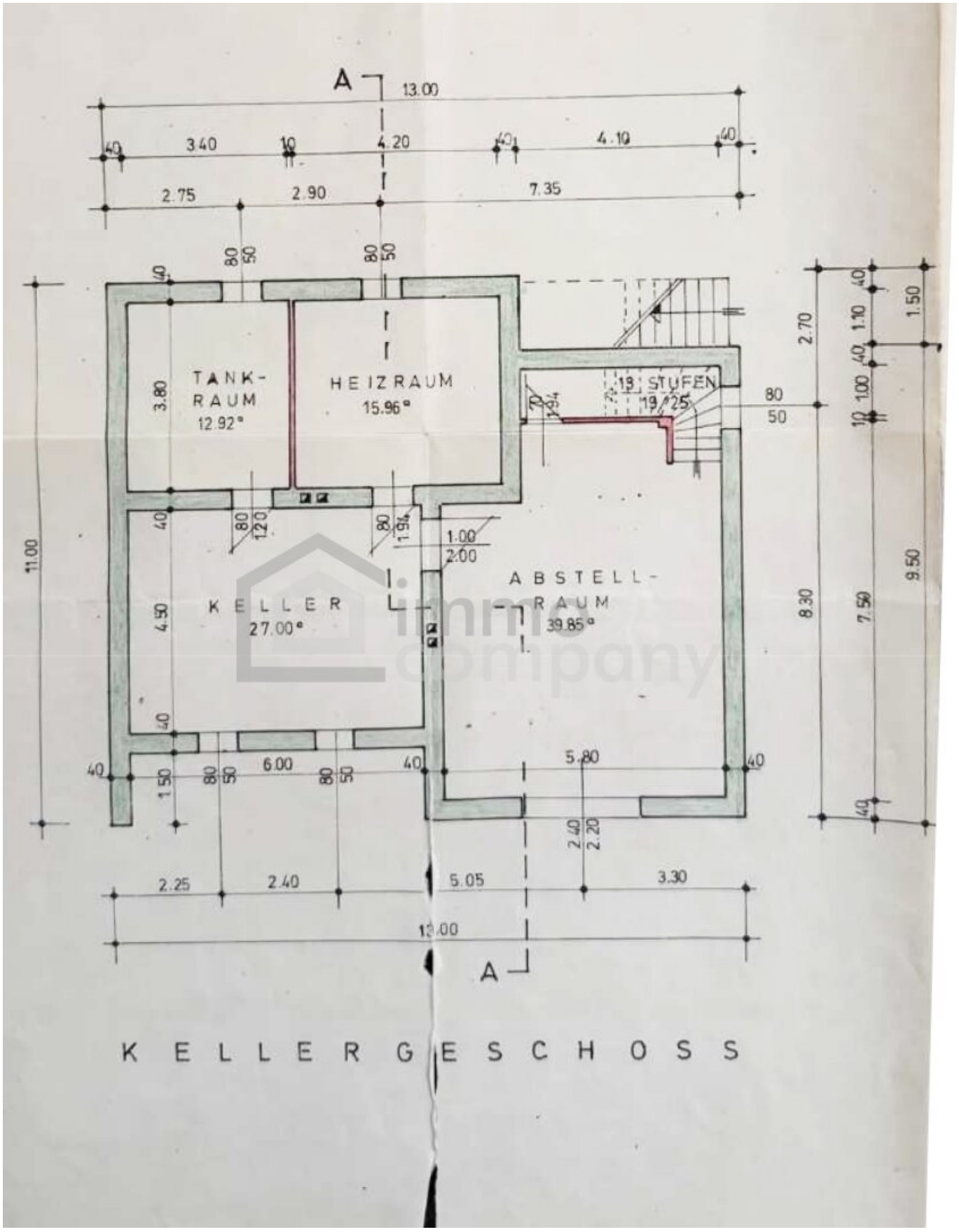
@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



E R D G E S C H O S S



K E L L E R G E S C H O S S

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Licht, großzügigen Räumen und einem wunderschönen Garten in ruhiger Lage von Gols.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. **98 m² Wohnfläche** eine angenehme Raumaufteilung und überraschend großzügige Zimmer. Das Haus steht auf einem ca. **519 m² großen Grundstück** und eignet sich ideal für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die komfortables Wohnen mit viel zusätzlicher Nutz- und Abstellfläche verbinden möchten.

Herzstück des Hauses ist der **helle und großzügige Wohnbereich** mit schönem Parkettboden und direktem Ausgang auf die überdachte Terrasse. Von hier genießt man den Blick auf die ruhige, von Bäumen gesäumte Umgebung – ein besonders angenehmer Platz zum Entspannen.

Auch die **geräumige Wohnküche mit Essbereich** bietet viel Platz für das gemeinsame Kochen und Zusammensitzen. Eine separate Speis sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Neben dem Wohnzimmer stehen **zwei weitere gut geschnittene Zimmer** zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Der **geschützte Garten** ist für mich eines der besonderen Highlights dieser Immobilie. Hier findet man viel Grün und ausreichend Platz zum Entspannen, Garteln oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die **Vollunterkellerung**: Mit rund **98 m² Kellerfläche** steht nahezu noch einmal die gesamte Wohnfläche als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegten und sofort nutzbaren Zustand**.

Die Kunststofffenster sowie die Ölheizung stammen aus dem Jahr **2008**. Badezimmer und WC entsprechen optisch nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bieten den neuen Eigentümern die Möglichkeit, diese Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Damit eignet sich die Immobilie besonders für Menschen, die **nicht erst eine umfassende Sanierung durchführen möchten**, sondern ein gepflegtes Zuhause suchen, das sie nach und nach ihrem persönlichen Geschmack anpassen können.

Lage

Wer die Neusiedler-See-Region liebt und gleichzeitig Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Wien legt, findet in Gols einen besonders attraktiven Wohnort.

Über die nahe gelegene A4 sind Wien und der Flughafen unkompliziert erreichbar – und gleichzeitig genießt man hier die Ruhe, das Grün und die besondere Lebensqualität einer der bekanntesten Weinbaugemeinden der Region.

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Wohnlage von Gols mit viel Grün in unmittelbarer Umgebung**. Gerade die baumbestandene Straße und der freie Grünblick verleihen der Lage einen ausgesprochen angenehmen und entspannten Charakter.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur des Ortes gut erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Kindergarten, Schule und Bahnhof befinden sich in überschaubarer Entfernung.

Gols bietet darüber hinaus eine hohe Lebensqualität im nördlichen Burgenland – mit der Nähe zum Neusiedler See, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.

Besichtigung

Dieses Haus lässt sich am besten persönlich erleben.

Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit, Ihnen die Immobilie, den großzügigen Keller und den schönen Garten in Ruhe zu zeigen und Ihre Fragen vor Ort zu beantworten.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine persönliche Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap