KAUFEN oder MIETEN | GOLS | MEDITERRANES LEBENSGEFÜHL AM NEUSIEDLER SEE – ZWEI EXKLUSIVE NEUBAUVILLEN | PROVISIONSFREI | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26295

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,30 m²
Nutzfläche:	259,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	750,00 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 18,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.580.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.




















ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN














KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISSPLÄNE

ERDGESCHOSS | OBERGESCHOSS





ERDGESCHOSS

Wohnen	41,67 m²
Küche	17,28 m²
Zimmer / Schrankraum	11,50 m²
Vorraum	19,55 m²
WC	siehe Plan[1]
Technik	6,86 m²
Garage	50,65 m²
Abstellraum 1	6,50 m²
Abstellraum 2	10,40 m²
Holzlager	2,80 m²

OBERGESCHOSS

Zimmer links oben	20,00 m²
Zimmer mittig oben	20,00 m²
Zimmer rechts oben	11,73 m²
Zimmer links unten	14,70 m²
Vorraum	6,55 m²
Bad	10,61 m²
Bad / Hauswirtschaftsraum	8,03 m²
WC	1,34 m²

[1] Die Flächenangabe des WC im Erdgeschoss ist in der Vorlage uneindeutig.

FLÄCHENÜBERSICHT

Obergeschoss · Summe Innenräume
92,96 m²

Garage im Erdgeschoss
50,65 m²

Abstellräume und Holzlager
19,70 m²

AUSSENBEREICH

Terrasse im Erdgeschoss
81,69 m²

Balkon im Obergeschoss
15,89 m²

Schwimmbecken laut Plan
8 × 4 × 1,6 m

HIGHLIGHTS

Obergeschoss
4 Zimmer mit Parkett

Sanitärräume im Obergeschoss
Bad, Bad/HWR und separates WC

Zugang zur Terrasse
über den Zimmer-/Schrankraum

Objektbeschreibung

MEDITERRANES LEBENSGEFÜHL AM NEUSIEDLER SEE – ZWEI EXKLUSIVE NEUBAUVILLEN IN GOLS | PROVISIONSFREI

In außergewöhnlicher Ruhelage von **Gols am Neusiedler See** erwarten Sie zwei bereits fertiggestellte Neubauvillen, die mediterrane Leichtigkeit mit moderner Architektur, hochwertiger Technik und großzügigem Wohnkomfort verbinden. Inspiriert vom Charakter einer mediterranen Finca, entstehen hier Rückzugsorte, die Privatsphäre, Weite und ein besonderes Lebensgefühl in den Mittelpunkt stellen.

Die Villen liegen eingebettet in eine **unverbaubare Wiesenlandschaft** und eröffnen einen freien Blick in Richtung Neusiedler See. Großzügige Glasflächen holen die Umgebung ins Haus, während sich der Wohnbereich nahezu fließend zur sonnigen Terrasse, zum Garten und zum Pool öffnet. Warme Naturmaterialien, klare Linien und sorgfältig ausgewählte Details schaffen eine Architektur, die hochwertig wirkt, ohne aufdringlich zu sein.

Auch technisch wurden die Häuser konsequent auf zeitgemäßen Wohnkomfort ausgerichtet: **Niedrigstenergie-Massivbauweise, Luft-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Photovoltaikanlage mit 13,2 kWp** bilden die Grundlage des Energiekonzeptes. Fußbodenheizung im Haus, in der Garage und im Nebengebäude sowie die Möglichkeit zur Kühlung ergänzen den hohen Ausstattungsstandard.

Pool, Sauna, Garten, großzügige Terrassen und ein beheiztes Nebengebäude schaffen darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Entspannung, Homeoffice und Freizeit. Die Villen sind **fertiggestellt und sofort bezugsbereit**. Der Erwerb erfolgt für Käufer **provisionsfrei**.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Angebot:** 2 exklusive Neubauvillen
- **Architektur:** moderner Finca-Stil mit mediterranem Charakter
- **Bauweise:** Niedrigstenergie-Massivbau
- **Energiekennzahl:** HWB 18,2 kWh/m²/Jahr
- **Heizung & Kühlung:** Luft-Wärmepumpe

- **Fußbodenheizung:** Haus, Garage & Nebengebäude
- **Photovoltaik:** ca. 13,2 kWp
- **Wohnraumlüftung:** kontrolliert, mit Wärmerückgewinnung
- **Fenster:** 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- **Wohnsalon:** ca. 42 m²
- **Küche:** ca. 17 m², hochwertige Tischlerküche mit Miele-Geräten
- **Schlafzimmer:** 4 im Obergeschoss
- **Balkone:** 3 Schlafzimmer mit eigenem Balkon
- **Wellness:** eigener Saunaraum mit Gartenblick
- **Pool:** beheizbar über Wärmepumpe, automatische Dosierung & flache Poolabdeckung
- **Nebengebäude:** beheizt, ideal als Homeoffice, zusätzlich Pooltechnik
- **Garage:** Doppelgarage mit Fußbodenheizung
- **Zusätzliche Stellplätze:** 2 Freistellplätze
- **Garten:** Bewässerungsanlage & Vorbereitung für Rasenroboter

- **Verfügbarkeit:** fertiggestellt & sofort bezugsbereit

- **Provision:** provisionsfrei für den Käufer

- **Option:** flexible Miet-/Kaufvariante möglich

ANKOMMEN. DURCHATMEN. ZUHAUSE SEIN.

Das Wohnkonzept dieser Villen lebt von der Verbindung zwischen Innen und Außen. Große Hebeschiebetüren öffnen den rund **42 m² großen Wohnsalon** zur Terrasse, zum Pool und in den Garten. Die Landschaft wird dadurch zum Teil des Wohnraumes und schafft eine Atmosphäre, die an mediterrane Rückzugsorte erinnert.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Raum für unterschiedliche Wohn- und Esssituationen und bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Die separat ausgeführte Küche mit rund **17 m²** ist mit einer hochwertigen Tischlerküche und Miele-Geräten ausgestattet.

Eichenparkett, Feinsteinzeug und Natursteinflächen setzen warme und hochwertige Akzente. Kamin, elektrische Raffstores und die sorgfältig abgestimmte Ausstattung verbinden modernes Wohnen mit einer angenehm wohnlichen Atmosphäre.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Repräsentativer Vorraum mit Garderobe

- Wohnsalon mit ca. 42 m²

- Große Hebeschiebetüren zur Terrasse und zum Pool

- Separate Küche mit ca. 17 m²

- Schrankraum / Homeoffice mit Gartenzugang

- Gäste-WC
- Saunaraum mit Gartenblick
- Beheiztes Nebengebäude für Homeoffice / Pooltechnik
- Doppelgarage mit Fußbodenheizung
- 2 zusätzliche Freistellplätze

Obergeschoss

- 4 großzügige Schlafzimmer
- 3 Schlafzimmer mit Balkon
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zweites Badezimmer / Hauswirtschaftsraum
- Separates WC

POOL, SAUNA UND GARTEN – URLAUBSGEFÜHL ZU HAUSE

Der Außenbereich wurde als private Rückzugsoase konzipiert. Der Pool lässt sich über eine eigene **Wärmepumpe beheizen** und verfügt über eine automatische Dosieranlage sowie eine flache Poolabdeckung. Die angrenzenden Terrassen- und Gartenbereiche schaffen viel Raum für Sonnenliegen, Essplatz und entspannte Stunden im Freien.

Auch der eigene **Saunaraum mit Blick in den Garten** fügt sich in dieses Konzept ein. Nach einem langen Tag, einer Radtour rund um den Neusiedler See oder in der kühleren Jahreszeit

entsteht hier ein privater Wellnessbereich unmittelbar im eigenen Zuhause.

Die Gartenanlage verfügt über eine Bewässerung und ist bereits für den Einsatz eines Rasenroboters vorbereitet. Hochwertige Natursteinflächen unterstreichen den mediterranen Charakter der Außenbereiche.

HOME & OFFICE – FLEXIBEL GEDACHT

Neben den großzügigen Wohn- und Schlafräumen bietet das Haus zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßes Arbeiten von zu Hause. Bereits im Erdgeschoss kann der Schrankraum mit direktem Gartenzugang alternativ als Homeoffice genutzt werden.

Besonders interessant ist das **beheizte Nebengebäude**. Neben der Pooltechnik bietet es zusätzliche nutzbare Fläche und eignet sich hervorragend für einen vom eigentlichen Wohnbereich getrennten Arbeitsplatz.

Damit lässt sich berufliches Arbeiten komfortabel in das Wohnkonzept integrieren, ohne dass dafür ein Schlafzimmer oder zentraler Wohnbereich dauerhaft geopfert werden muss.

ENERGIEEFFIZIENZ UND MODERNE HAUSTECHNIK

Die Villen wurden als **Niedrigstenergie-Massivbauten** konzipiert und weisen einen Heizwärmebedarf von **HWB 18,2 kWh/m²/Jahr** auf.

Eine moderne **Luft-Wärmepumpe** übernimmt Heizung und Kühlung. Die Fußbodenheizung wurde nicht nur im Wohnhaus, sondern auch in der Doppelgarage und im Nebengebäude ausgeführt.

Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **Photovoltaikanlage mit 13,2 kWp** sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster tragen zusätzlich zum energetischen und akustischen Wohnkomfort bei.

AUSSTATTUNG MIT ANSPRUCH

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf hochwertige, langlebige Materialien und eine zeitlose Gestaltung gelegt. Die Tischlerküche mit **Miele-Geräten** bildet gemeinsam mit Eichenparkett, Feinsteinzeug und Naturstein einen hochwertigen Rahmen für die moderne Architektur.

Elektrische Raffstores ermöglichen eine komfortable Regulierung von Licht und Beschattung. Ein Kamin setzt einen zusätzlichen wohnlichen Akzent, während die Video-Gegensprechanlage den zeitgemäßen technischen Standard ergänzt.

Das Ergebnis ist eine Ausstattung, die nicht auf kurzfristige Effekte setzt, sondern auf Qualität,

Funktionalität und ein ruhiges, hochwertiges Gesamtbild.

LAGE – PANNONISCHE LEBENSQUALITÄT IN GOLS

Gols zählt zu den bekannten Weinorten des Burgenlands und steht für eine Lebensqualität, die eng mit Wein, Natur, Kulinarik und dem besonderen Klima der Region verbunden ist. Die Lage nahe dem **Neusiedler See** verbindet landschaftliche Weite mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Villen selbst befinden sich in **außergewöhnlicher Ruhelage mit unverbaubarer Wiesenlandschaft**. Der freie Blick über die Umgebung und in Richtung Neusiedler See schafft ein Gefühl von Weite und Privatsphäre, das heute nur noch selten zu finden ist.

Gols ist zugleich geprägt von renommierten Weingütern und einer vielfältigen Gastronomie. Das pannonische Klima mit zahlreichen Sonnenstunden macht die Region zu einem besonderen Wohn- und Lebensraum weit über die Sommermonate hinaus.

FREIZEIT UND UMGEBUNG

Die Region rund um den Neusiedler See bietet außergewöhnlich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Radfahren, Wassersport, Naturbeobachtung, Spaziergänge und Ausflüge in die Weinlandschaft lassen sich unmittelbar mit dem Alltag verbinden.

Der **Nationalpark Neusiedler See – Seewinkel** liegt ebenso in der Region wie zahlreiche Radwege, Weingüter und Ausflugsziele. Neusiedl am See und Parndorf ergänzen das Angebot um weitere Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

VERKEHRSANBINDUNG – RÜCKZUG OHNE ABGESCHIEDENHEIT

Trotz der ruhigen Lage ist Gols gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. **Neusiedl am See, Parndorf, Wien, der Flughafen Wien und Bratislava** sind mit dem Auto gut erreichbar.

Damit eignet sich der Standort auch für Menschen, die regelmäßig beruflich nach Wien oder in die umliegenden Wirtschaftsräume pendeln, gleichzeitig aber bewusst außerhalb des urbanen Ballungsraumes wohnen möchten.

SOFORT BEZUGSBEREIT – PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Beide Villen sind **bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit**. Damit entfallen die bei Neubauprojekten üblichen Bau- und Wartezeiten – das Haus kann besichtigt, in seiner tatsächlichen Ausführung erlebt und kurzfristig bezogen werden.

Der Erwerb erfolgt für den Käufer **provisionsfrei**.

Optional wird darüber hinaus eine **flexible Miet-/Kaufvariante** angeboten. Diese kann insbesondere für Interessenten interessant sein, die den Erwerb zeitlich oder hinsichtlich ihrer Finanzierung individuell gestalten möchten. Die konkreten Konditionen werden im persönlichen Gespräch erläutert.

FÜR GENIESSER, NATURLIEBHABER UND MENSCHEN MIT ANSPRUCH

Diese Villen richten sich an Menschen, die Wohnen nicht ausschließlich über Quadratmeter definieren. Entscheidend ist vielmehr das Zusammenspiel aus **Architektur, Natur, Privatsphäre und Lebensqualität**.

Morgens mit Blick ins Grüne in den Tag starten, tagsüber konzentriert im eigenen Homeoffice arbeiten, am Nachmittag den Pool genießen und den Abend mit einem Glas Wein auf der Terrasse ausklingen lassen – genau diese Verbindung aus Alltag und Erholung prägt das Wohnkonzept.

Die Nähe zum Neusiedler See, die Weinlandschaft und das besondere pannonische Lebensgefühl schaffen dabei einen Rahmen, der weit über klassisches Wohnen hinausgeht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <8.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap