Seltene Gelegenheit in Gols: Großzügiges Anwesen auf 1.565 m² Grund mit Teilungsmöglichkeit



Objektnummer: 397

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	280,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	4
WC:	4
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





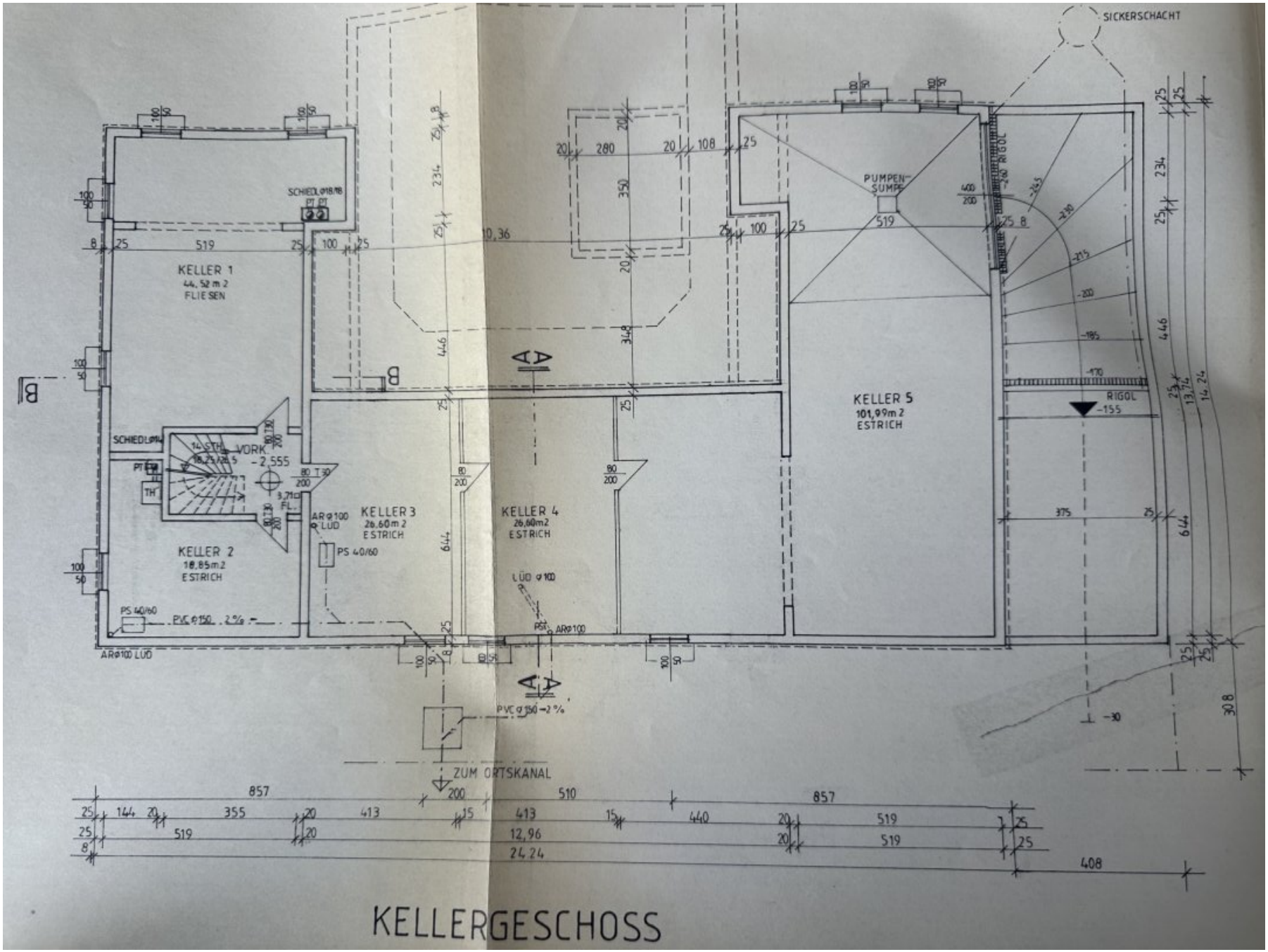




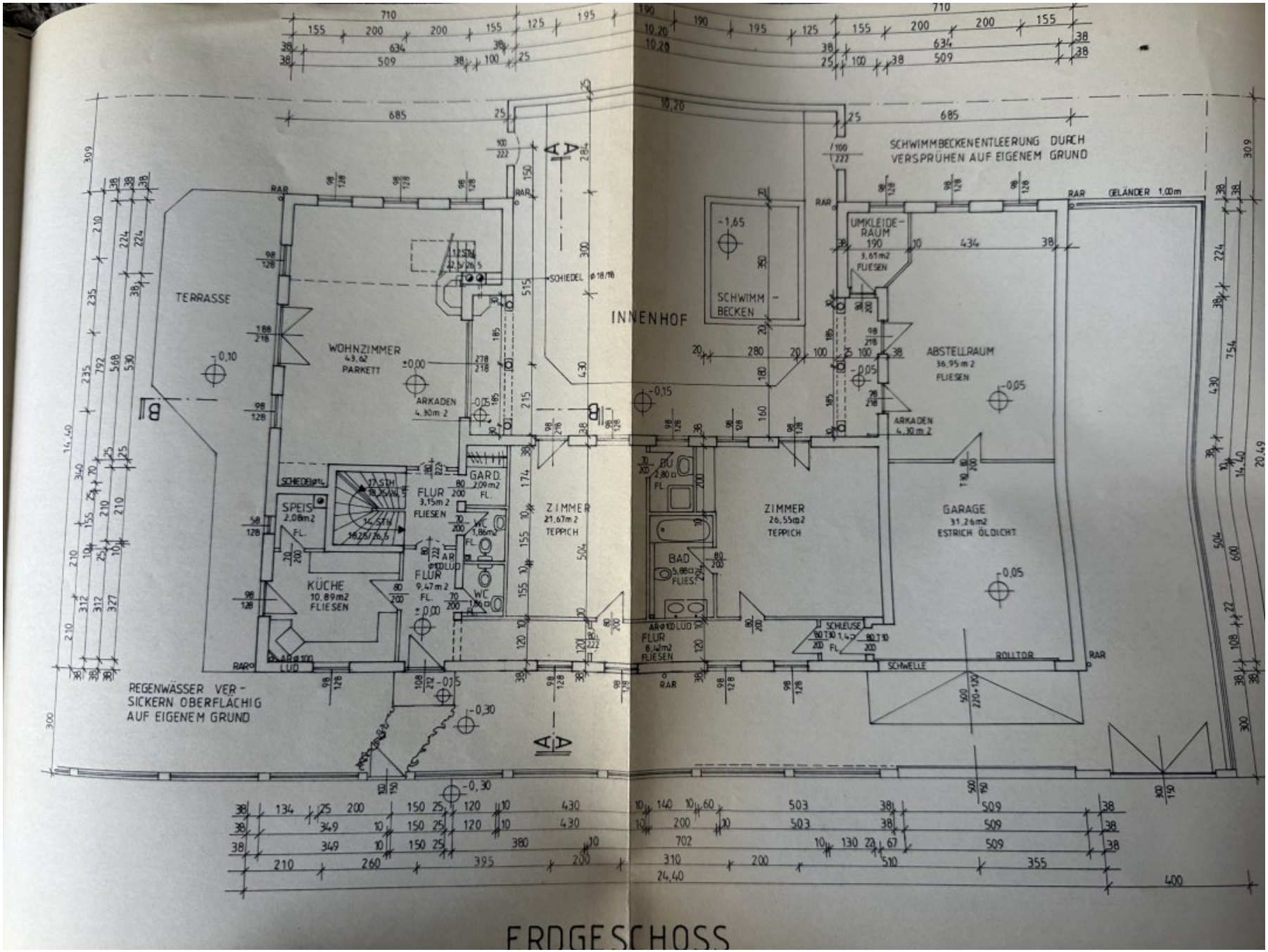




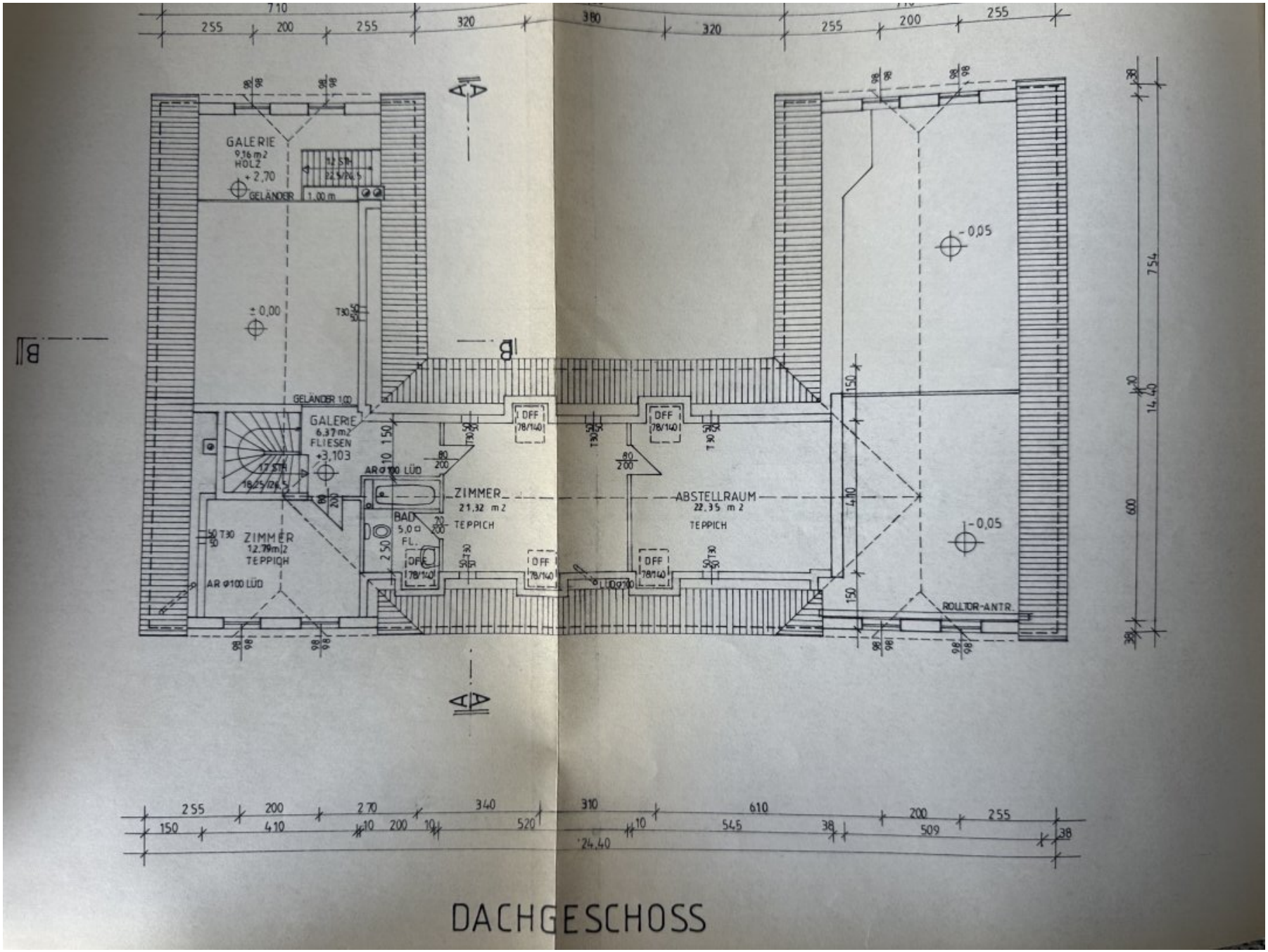




KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Eine Immobilie, wie sie in dieser Kombination nur selten auf den Markt kommt: **großzügiges Wohnen, ein außergewöhnlich großes Grundstück und zusätzliches Entwicklungspotenzial** in attraktiver Lage von Gols.

Das Anwesen in der Winzergasse bietet auf einem **1.565 m² großen Grundstück** rund **280 m² Wohnfläche mit insgesamt 8 Zimmern**. Großzügige Wohnbereiche, viel Privatsphäre und der weitläufige Garten schaffen ein besonderes Wohngefühl mit viel Raum für Familie, Gäste, Homeoffice und Freizeit.

Ein besonderer Mehrwert ist der **Blick in die Weingärten**. Das Grundstück bietet außergewöhnlich viel Freiraum und ist in dieser Größe in einer gewachsenen Wohnlage nur selten zu finden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **weiteren Grundstücksteil von mehr als 500 m² abzutrennen**.

Highlights auf einen Blick

- **1.565 m² Grundstück**
- **ca. 280 m² Wohnfläche**
- **8 Zimmer**
- **zusätzlicher Grundstücksteil über 500 m² abtrennbar**
- **3 Badezimmer und 4 WCs**
- **2 Terrassen**
- **vollklimatisiert**
- **voll unterkellert**
- **eigener Partyraum im Keller**
- **2 große Doppelgaragen / Platz für 4 Fahrzeuge**
- eine Garage mit **außergewöhnlicher Höhe – auch für ein Segelboot geeignet**

- großzügiger Garten
- **Südausrichtung**
- **Blick in die Weingärten**
- attraktive Lage in der **Region Neusiedler See**

Grundstück & Entwicklungspotenzial

Das **1.565 m² große Grundstück** ist einer der besonderen Vorzüge dieser Liegenschaft.

Ein **zusätzlicher Grundstücksteil von mehr als 500 m² kann abgetrennt werden**. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten – etwa für ein weiteres Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, ein separates Zuhause für Kinder oder Gäste oder eine spätere eigenständige Verwertung.

Besonders attraktiv: Auch nach einer Teilung kann das bestehende Wohnhaus auf einem weiterhin großzügigen Grundstück verbleiben.

Laut den vorliegenden Unterlagen ist der Bereich dem **Gebietstyp 4 – Einfamilienhausgebiet, überwiegend offene Baustruktur** zugeordnet. Genannt werden grundsätzlich **40 % bauliche Ausnutzbarkeit sowie 500 m² Mindestbauplatzgröße**. Die konkrete Teilung und Bebauung ist mit den zuständigen Stellen und Fachplanern abschließend zu klären.

Wohnen & Ausstattung

Das Haus bietet großzügige, helle Wohnbereiche und eignet sich für unterschiedliche Lebensmodelle – vom klassischen Familienwohnen bis zur Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Neben den großzügigen Nutz- und Abstellflächen im Keller steht ein eigener **Partyraum** zur Verfügung. Das gesamte Haus ist **vollklimatisiert** und bietet damit auch an heißen Sommertagen hohen Komfort.

Für Fahrzeuge stehen **zwei große Doppelgaragen** zur Verfügung. Eine Garage ist außergewöhnlich hoch ausgeführt und eignet sich dadurch auch zur Unterbringung eines **Segelbootes**.

Lage

Gols liegt am **Ostufer des Neusiedler Sees** und verbindet Wein, Natur und Freizeit mit der Alltagstauglichkeit eines gewachsenen Ortes.

Die Region bietet Radfahren, Wassersport, Naturerlebnisse und die Nähe zum Nationalpark Neusiedler See–Seewinkel. Gols verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen Richtung Wien.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl als **großzügiger Hauptwohnsitz** als auch als besonderer Rückzugsort für Wochenenden und Ferien.

Sonstiges

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die **viel Platz, Privatsphäre und langfristiges Entwicklungspotenzial** suchen.

Am besten machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort – gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin.

Kaufpreis: € 1.250.000,-

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <9.000m
Bäckerei <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap