104 m² Wohnqualität auf zwei Ebenen | Hochwertige Maisonette in ruhiger Lage in Gols



Objektnummer: 1643/203

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	335.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob































































































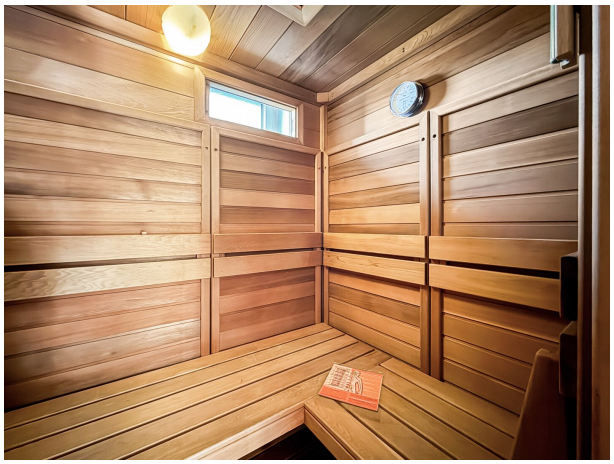



JBL

















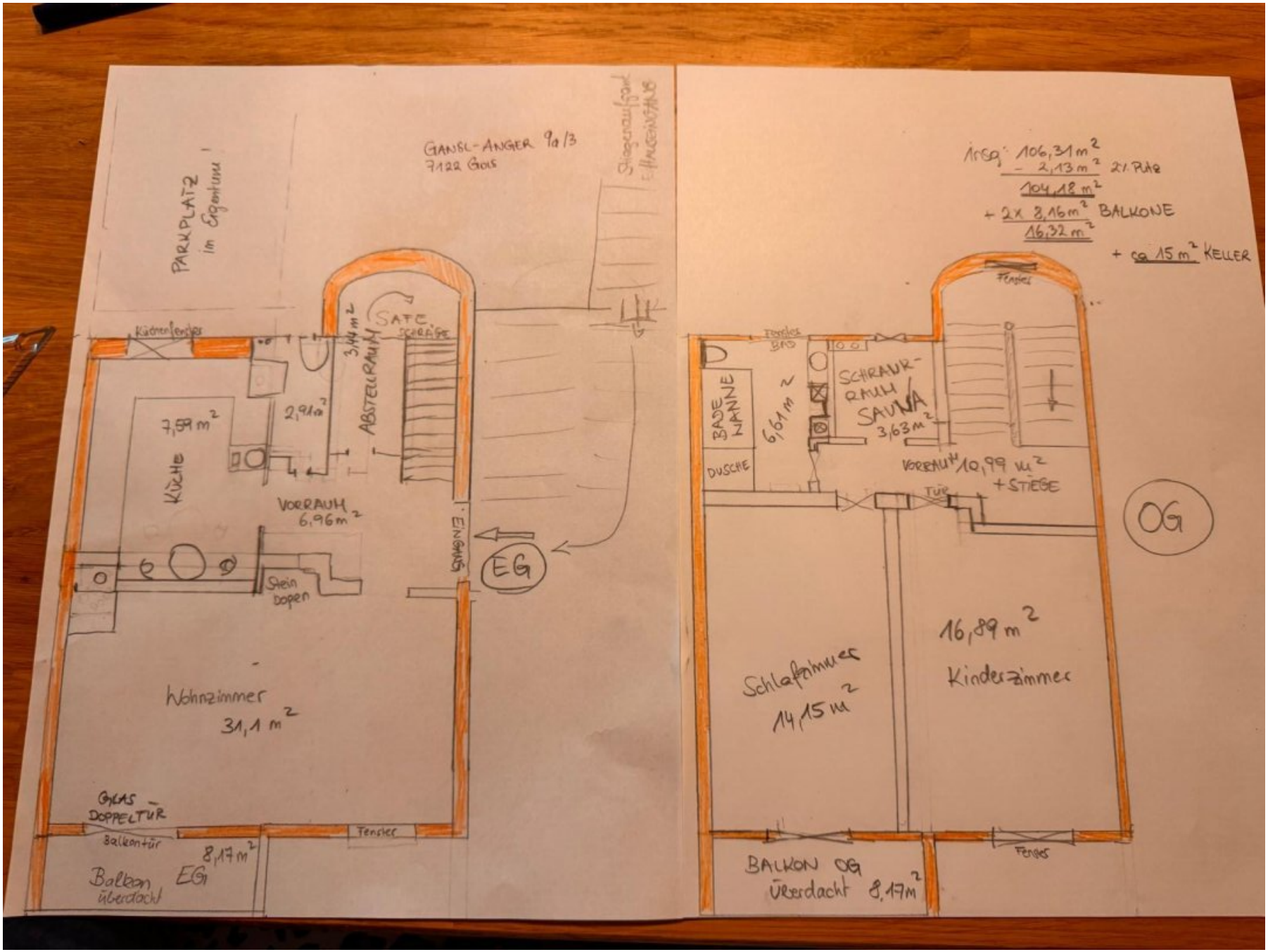

Dampfsauna
Stiegenaufgang
Badezimmer
WC
Küche

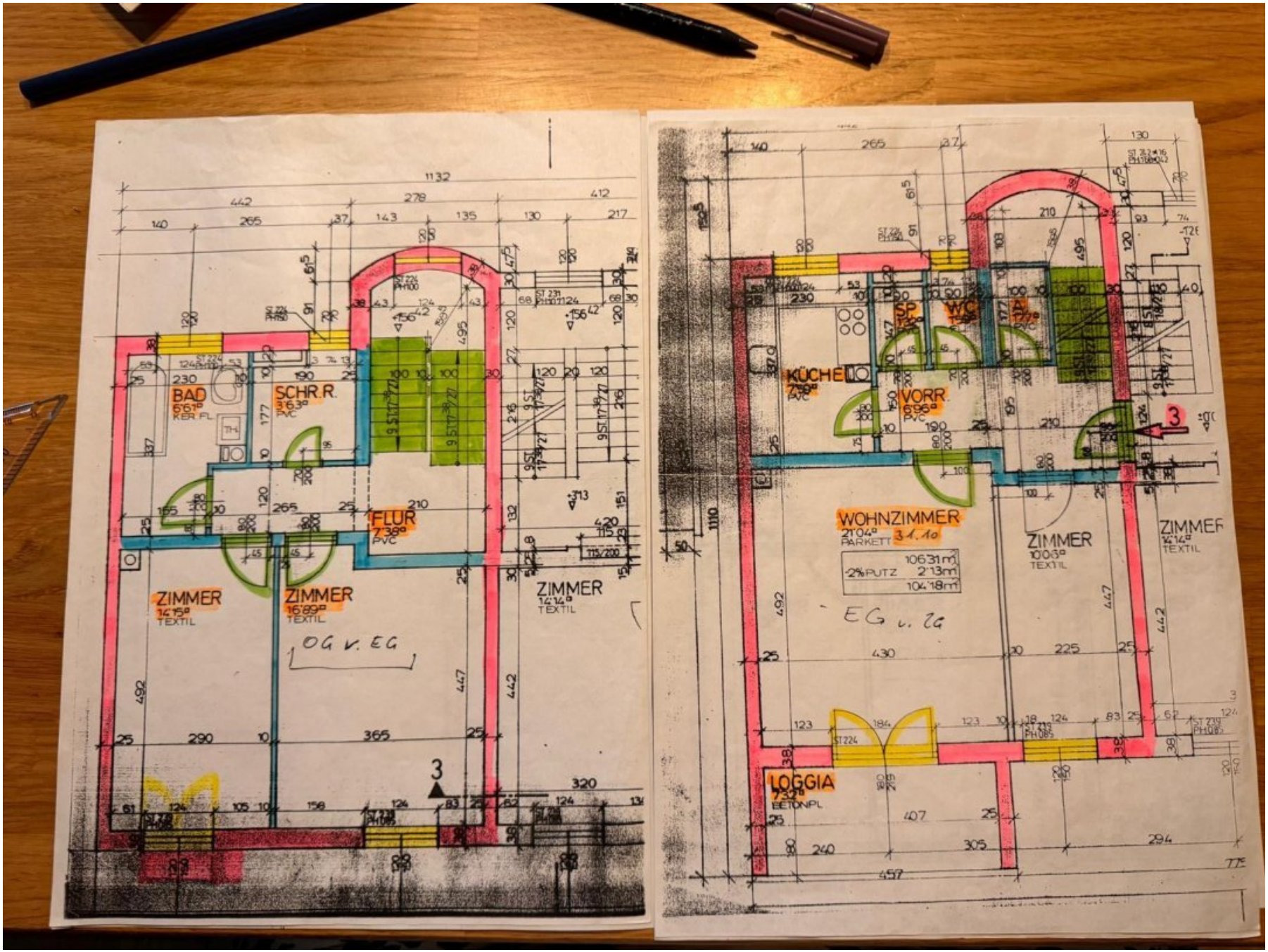







Ihr Stellplatz


GANSL-ANGER 9a/13
7122 Gols
PARKPLATZ
im Eigentum
Küchenienster
7,59 m²
KÜCHE
2,91a²
3,44 m²
ABSTELLRAUM
SATT. STEIGE
VORRAUM
6,96m²
Stein boden
EINGANG
EG
Wohnzimmer
31,1 m²
GLAS DOPPELTÜR
Balkontür
Fenster
8,17m²
Balkon EG
überdacht
Fenster
Fenster Bad
BADE WANNE
DUSCHE
6,61 m²
SCHRANK-RAUM
SAUNA
3,63m²
VORRAUM 10,99 m² + STIEGE
TÜR
OG
Schlafzimmer
14,15 m²
16,89 m²
Kinderzimmer
Fenster
BALKON OG
überdacht 8,17m²
Fenster
lt. EG: 106,31 m²
- 2,13 m² 2 PKW
104,18 m²
+ 2x 8,16m² BALKONE
16,32 m²
+ ca 15 m² KELLER


BAD
5'61⁰
KER.FL
SCHR.R.
3'63⁰
PVC
FLUR
7'38⁰
PVC
ZIMMER
14'15⁰
TEXTIL
ZIMMER
16'89⁰
TEXTIL
OG v. EG
ZIMMER
14'14⁰
TEXTIL
KÜCHE
7'59⁰
PVC
SP.
WC
A.
VORR.
6'96⁰
PVC
WOHNZIMMER
21'04⁰
PARKETT
3.1.10
106'31m
-2% PUTZ 2'13m
104'18m
EG v. OG
ZIMMER
10'03⁰
TEXTIL
ZIMMER
14'14⁰
TEXTIL
LOGGIA
7'32⁰
BETONPL

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter und einem Gespür für das Besondere

Es sind oft die kleinen Details, die **aus einer Wohnung ein Zuhause machen**. Die Wärme natürlicher Materialien, das sanfte Licht, das die Räume erfüllt, und dieses besondere Gefühl, angekommen zu sein. Diese **Maisonette in Gols** verbindet beides mit einer Ausstattung, die von Qualität, handwerklicher Sorgfalt und einem **ausgeprägten Sinn für Ästhetik** erzählt.

Auf rund **104 m² Wohnfläche**, **verteilt auf zwei Ebenen**, erwartet Sie ein Zuhause, das mit großzügigen Räumen, natürlichen Materialien und zahlreichen maßgefertigten Tischlerarbeiten eine besonders **warme und stilvolle Wohnatmosphäre** schafft.

Echtholzböden, hochwertige Holztüren, ein charaktervoller Sandsteinbogen und eine elegante Holztreppe prägen das Erscheinungsbild. **Zwei Balkone** erweitern den Wohnraum ins Freie, während die durchdachte Aufteilung eine angenehme Trennung zwischen dem gemeinsamen Wohnen und den privaten Rückzugsbereichen ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich in einem **1997 errichteten Wohngebäude**, in einer ausgesprochen ruhigen Wohnlage ohne Durchzugsverkehr. Ihr äußerst gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand unterstreicht den **hochwertigen Gesamteindruck**.

Ein Zuhause, das mehr erzählt als Worte. Entdecken Sie die besondere Atmosphäre, die großzügigen Räume und die liebevollen Details dieser Maisonette bei einem virtuellen Rundgang.

Klicken Sie auf das Video und gewinnen Sie einen ersten Eindruck von Ihrem vielleicht neuen Zuhause.

Die erste Wohnebene - großzügig, warm und voller Details

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die sorgfältige Gestaltung auf. **Maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum** bieten großzügigen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Eine hochwertige Glastür führt in den rund **31 m² großen Wohn- und Essbereich**, der das Herzstück der Wohnung bildet. Der **warme Echtholzboden**, die **großzügigen Raumverhältnisse** und der **Holzofen** schaffen eine Atmosphäre, in der sich stilvolles Wohnen und echte Gemütlichkeit begegnen.

Ein besonderes **architektonisches Detail** ist der **Sandsteinbogen**, der dem Raum seinen individuellen Charakter verleiht. Die Kombination aus natürlichen Materialien, klaren Linien und ausgewählten Gestaltungselementen wirkt zeitlos und zugleich ausgesprochen wohnlich.

Der **großzügige Wohnbereich** bietet ausreichend Platz für eine **komfortable Sofalandschaft** und einen **stilvollen Essbereich**, an dem gemeinsame Abende mit Familie und Freunden zu besonderen Momenten werden. Der **Holzofen** verleiht dem Raum eine **zusätzliche Wärme und Behaglichkeit**. Besonders an kühleren Tagen, wenn das Feuer leise knistert und sein sanftes Licht den Raum erfüllt, entsteht eine Atmosphäre, die zum Verweilen und Genießen einlädt.

Direkt vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den **rund 8 m² großen Balkon**. Die umliegenden Bäume und die dichte Begrünung verleihen diesem Außenbereich eine angenehm geschützte Atmosphäre. Ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ein gutes Buch oder einen entspannten Ausklang des Tages.

Die **separate Küche** fügt sich mit ihren **hochwertigen, maßgefertigten Tischlermöbeln** harmonisch in das Gesamtbild ein. **Moderne Elektrogeräte**, großzügige Arbeitsflächen und durchdachte Stauraumlösungen machen sie zu einem funktionalen und zugleich stilvollen Bestandteil des Wohnens. Ein kleiner Essplatz für zwei Personen bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein **separates, großzügig gestaltetes WC**, in dem auch Waschmaschine, Trockner und die **Granderwasser-Aufbereitung** untergebracht sind. Ein **zusätzlicher, geräumiger Abstellraum** mit integriertem Wandsafe bietet wertvollen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Besonders angenehm ist das **großzügige Platzangebot**, das sich nicht nur in den Wohnräumen, sondern auch in den zahlreichen praktischen Nebenflächen und Einbauten widerspiegelt.

Die zweite Wohnebene - Raum für Ruhe und Privatsphäre

Eine **hochwertige Holztreppe** verbindet die beiden Wohnebenen. Der **besonders lichtdurchflutete Stiegenaufgang** schafft dabei eine offene, freundliche Atmosphäre und unterstreicht das großzügige Raumgefühl. Im Obergeschoss angekommen, eröffnet sich der **private Rückzugsbereich der Wohnung**.

Hier befinden sich **zwei gut geschnittene Schlafzimmer** mit **rund 14 m² und 17 m²**. Die angenehmen Raumgrößen bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ob als großzügiges Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eines der **Schlafzimmer** ist **mit einer Klimaanlage ausgestattet** und bietet **direkten Zugang zum zweiten, rund 8 m² großen Balkon**. Die Begrünung sorgt auch hier für eine angenehme Atmosphäre und schafft einen weiteren Rückzugsort im Freien.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC** ausgestattet. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein **separater Raum mit Dampfsauna** - ein kleiner Rückzugsort, um den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen, wohltuende Wärme zu genießen und sich ganz bewusst Zeit für sich selbst zu nehmen.

Auch im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Wohnkonzept fort. **Maßgefertigte Einbauschränke im Gangbereich** schaffen großzügige Aufbewahrungsmöglichkeiten und nutzen die vorhandenen Flächen optimal aus.

Die räumliche Trennung der beiden Ebenen verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität: Während sich das gemeinsame Leben auf der unteren Ebene entfaltet, bietet das Obergeschoss Ruhe und Privatsphäre.

Zwei Balkone und ein angenehm grünes Wohnumfeld

Die **beiden Balkone** mit jeweils **rund 8 m²** erweitern die Wohnung um insgesamt rund 16 m² Außenfläche. **Bäume und eine gewachsene Begrünung** prägen den Blick von den Balkonen und schaffen trotz der benachbarten Bebauung eine **angenehme, geschützte Atmosphäre**. Die Außenbereiche bieten Platz für eine kleine Sitzgruppe und ermöglichen es, die warmen Monate auch zu Hause im Freien zu genießen.

Ergänzend steht ein
liebevoll angelegter Gemeinschaftsgarten
zur Verfügung, der derzeit ausschließlich von der Eigentümerin genutzt und mit viel Hingabe g epflegt wird. Neben einer vielfältigen Bepflanzung finden sich hier auch Obst- und Gemüsepfla nzen, die dem Garten einen besonders natürlichen und persönlichen Charakter verleihen.

Ein **rund 15 m² großes Kellerabteil** bietet reichlich zusätzlichen Stauraum. **Ein Kfz-Stellplatz im Wohnungseigentum** ist der Wohnung zugeordnet und im Angebot inkludiert. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich auf der Liegenschaft.

Hochwertige Materialien und durchdachte Ausstattung

Die Qualität dieser Wohnung zeigt sich besonders in den Details. Ein **feines Gespür für Ästhetik**, zahlreiche **maßgefertigte Tischlerarbeiten** und **natürliche Materialien** verleihen den Räumen eine **zeitlose Eleganz**. Harmonisch aufeinander abgestimmte Farben, Formen und Materialien schaffen ein **stimmiges Gesamtbild**, das **hochwertige Wohnkultur** mit einer warmen, persönlichen Atmosphäre verbindet.

Die Immobilie im Überblick

- Baujahr des Wohngebäudes: 1997

- Rund 104 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- 2 Balkone mit jeweils rund 8 m²
- Rund 15 m² Kellerabteil
- 1 nicht überdachter Kfz-Stellplatz im Wohnungseigentum
- Gemeinschaftsgarten
- Äußerst gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand

Ausstattung und Wohnkomfort

- Echtholzböden auf der unteren Wohnebene
- Hochwertige Holztreppe und Echtholztüren
- Charaktervoller Sandsteinbogen
- Wohn- und Essbereich mit Holzofen
- Hochwertige Glastür zum Wohnbereich
- Separate Küche mit maßgefertigten Tischlermöbeln und modernen Elektrogeräten
- Zahlreiche hochwertige Einbauschränke

- Separates WC im unteren Geschoss mit Granderwasser-Aufbereitung
- Geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Wandsafe
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und WC
- Separater Raum mit Dampfsauna
- Klimaanlage in einem Schlafzimmer
- Gasetagenheizung

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung.** Der **Holzofen im Wohnbereich** bietet eine zusätzliche Wärmequelle und sorgt gerade in der kühleren Jahreszeit für eine **besonders gemütliche Atmosphäre**.

Die Kosten für Gas und Strom betragen laut Eigentümerangaben rund 220 Euro je Zahlung bei zehn Zahlungen jährlich. Die tatsächlichen Verbrauchskosten sind vom individuellen Nutzungsverhalten abhängig.

Der **Zugang** zur Wohnung erfolgt **über eine Außenstiege**. Aufgrund der Stiegen und der Aufteilung auf zwei Wohnebenen ist die Wohnung **nicht barrierefrei**.

Ein Zuhause, in dem Qualität spürbar wird

Es sind die vielen **sorgfältig ausgewählten Details**, die dieser Wohnung ihre besondere Atmosphäre verleihen. Das warme Holz unter den Füßen, der Blick durch den Sandsteinbogen, das Feuer im Wohnbereich und die durchdachte Gestaltung der beiden Wohnebenen. Hier wurde nicht nur auf eine schöne Einrichtung geachtet, sondern auf ein **stimmiges Wohnkonzept**, das **Ästhetik und Alltagstauglichkeit miteinander verbindet**.

Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertigen Tischlerarbeiten und die ruhige Lage machen diese Maisonette zu einem Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Individualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Gols - zwischen Weinbergen, Natur und urbaner Nähe

Gols ist weit mehr als eine **traditionsreiche Weinbaugemeinde**. Es ist ein Ort, an dem die Weite des Nordburgenlands, eine lebendige Weinkultur und die **Nähe zum Neusiedler See** eine besondere Lebensqualität schaffen.

Als größte Weinbaugemeinde Österreichs ist Gols für seine renommierten Weingüter, seine regionalen Betriebe und die tief verwurzelte Weinbautradition bekannt. Die weitläufigen Weinberge, die charakteristische Landschaft und das vielfältige kulinarische Angebot prägen den unverwechselbaren Charme der Region.

Die Wohnung selbst befindet sich in einer **ausgesprochen ruhigen Wohnstraße** ohne Durchzugsverkehr. Die gewachsene Nachbarschaft, begrünte Grundstücke und nahegelegene Pferdeanlagen verleihen der Umgebung einen angenehm ländlichen Charakter.

Hier beginnt Erholung nicht erst am Wochenende. Schon ein Spaziergang durch die Umgebung vermittelt jene Ruhe, die im Alltag oft zu kurz kommt. Gleichzeitig bietet Gols eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungseinrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Vorteil dieser Lage. Der **Bahnhof Gols ist fußläufig erreichbar** und bietet eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz mit weiterführenden Verbindungen Richtung Wien. Über die **nahegelegene Autobahn A4** sind sowohl **Wien als auch der Flughafen Wien gut erreichbar**.

Nur rund **zehn Autominuten entfernt liegt der Neusiedler See**. Ob ausgedehnte Radtouren, Spaziergänge entlang des Wassers, Segeln oder entspannte Stunden in einem der zahlreichen Seebäder – die Region bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit aktiv oder ganz entspannt zu gestalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap