Ertragreiche Liegenschaft bzw. traumhaftes Mehrfamilienhaus in Gols



Objektnummer: 7842

Eine Immobilie von Freitag Immo - Kerstin Freitag

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	326,00 m²
Nutzfläche:	742,00 m²
Lagerfläche:	254,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	384,00 m²
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Freitag

Freitag Immo - Kerstin Freitag
Bergäckerstraße 18
7092 Winden am See

T +43 699 11 74 49 14





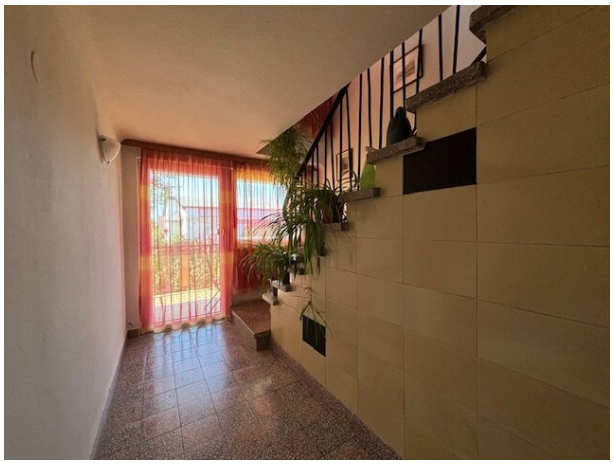














































Objektbeschreibung

Zwei Häuser. Unzählige Möglichkeiten. Ein Anwesen mit Seltenheitswert in absoluter Ruhelage von Gols.

Sie suchen eine Immobilie, die **Wohnkomfort, Rendite und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial** miteinander verbindet? Dann wird Sie dieses vielseitige Anwesen begeistern.

Am ruhigen Ortsrand der beliebten Weinbaugemeinde **Gols** erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Zwei eigenständige Wohnhäuser auf einem großzügigen Grundstück eröffnen Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Mehrgenerationenhaus**, für **Wohnen und Arbeiten an einem Standort**, als **Anlageobjekt mit laufenden Mieteinnahmen** oder als Kombination aus **Eigennutzung und Vermietung**.

Mit einer Wohnnutzfläche von rund **215 m²** im Haupthaus und weiteren **111 m²** im zweiten Wohnhaus bietet diese Liegenschaft außergewöhnlich viel Platz für Ihre individuellen Lebenspläne.

Großzügiges Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre

Das liebevoll gepflegte Haupthaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung auf drei Ebenen. Insgesamt **4,5 Zimmer**, eine einladende Wohnküche sowie **zwei Badezimmer** schaffen ausreichend Platz für Familien, Gäste oder ein komfortables Homeoffice.

Helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und die laufende Pflege machen dieses Haus sofort bezugsbereit.

Ein besonderes Plus ist die **thermische Sanierung des Haupthauses im Jahr 2020**, wodurch sich die Heizkosten deutlich reduzieren. Beheizt wird das Wohnhaus mittels effizienter Ölzentralheizung.

Zusätzliche Einnahmen oder Platz für die ganze Familie

Das zweite Wohnhaus verfügt über rund **111 m² Wohnnutzfläche** und bietet mit **drei Schlafzimmern** ausreichend Platz für eine Familie.

Aktuell ist das Haus vermietet und sorgt bereits für **laufende Mieteinnahmen**. Der Mietvertrag ist jährlich kündbar und bietet dadurch maximale Flexibilität für zukünftige Eigentümer.

Durch die durchdachte Anordnung der beiden Gebäude genießen beide Wohneinheiten ein

hohes Maß an Privatsphäre, ohne gegenseitige Beeinträchtigung.

Ein Paradies für Sammler, Handwerker und Unternehmer

Ein absolutes Highlight dieser außergewöhnlichen Liegenschaft ist der beeindruckende **Gewölbekeller auf drei Ebenen**.

Ein installierter **Lastenaufzug** verbindet die einzelnen Ebenen und ermöglicht den komfortablen Transport von Wein, Lagergut oder anderen Gegenständen.

Ob stilvolle Weinverkostungen, gesellige Feiern, Hobbyraum oder großzügige Lagermöglichkeiten – dieser historische Keller bietet unzählige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich stehen Ihnen zahlreiche **Nebengebäude** zur Verfügung. Diese eignen sich hervorragend für:

- Oldtimer und Sammlerfahrzeuge
- Boote und Wohnwagen
- landwirtschaftliche Maschinen
- Werkstatt oder Hobbyräume
- Lagerflächen für Gewerbetreibende

Zusätzliches Entwicklungspotenzial

Das großzügige Anwesen eröffnet darüber hinaus weiteres Potenzial.

Je nach individuellem Bedarf besteht die Möglichkeit, **Teilflächen samt Lagerhallen zu erwerben**. Gerne erläutere ich Ihnen diese Möglichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Ihre Vorteile auf einen Blick

? Zwei eigenständige Wohnhäuser mit insgesamt rund **326 m² Wohnnutzfläche**

? Laufende Mieteinnahmen durch bereits vermietetes Wohnhaus

? Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten

? Thermisch saniertes Haupthaus (2020)

? Beeindruckender Gewölbekeller auf drei Ebenen mit Lastenaufzug

? Zahlreiche Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

? Absolute Ruhelage am Ortsrand der beliebten Weinbaugemeinde Gols

? Zusätzliche Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft bietet mehrer Möglichkeiten der Vermietung!

Der mögliche Mietertrag pro Monat liegt bei ca. € 4900,-- pro Monat, dies entspricht einer Bruttorendite von ca. 6,93 % p.a.

Eine Immobilie, die mit Ihren Ansprüchen wächst

Ob als neues Zuhause für Ihre Familie, als renditestarke Kapitalanlage oder als vielseitiger Standort für Wohnen und Arbeiten – dieses Anwesen bietet Ihnen Möglichkeiten, die nur selten am Markt zu finden sind.

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen.

Gerne präsentiere ich Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich und zeige Ihnen bei einer gemeinsamen Besichtigung sämtliche Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet.

Ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen!

Kerstin Freitag, akad. IM

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Sachverständige

0699 / 11 74 49 14

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap