

## **Reihenhäuser mit 4-Zimmern, Keller und Garten - sofort beziehbar!**



**Objektnummer: 960/68084**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7122 Gols
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	120,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.389,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.010,83 €
<b>Kaltmiete</b>	1.263,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,53 €
<b>USt.:</b>	125,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



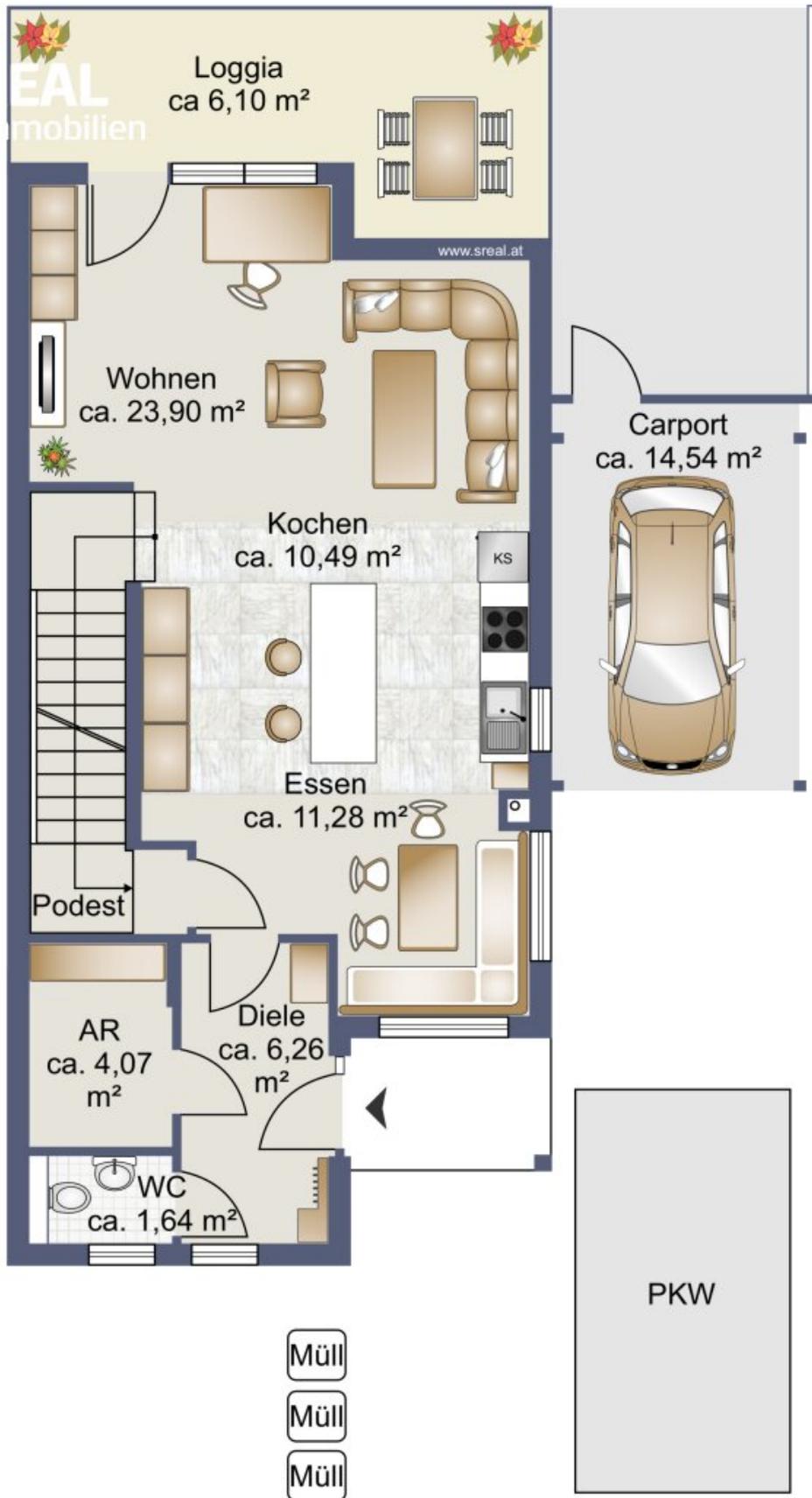
### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling





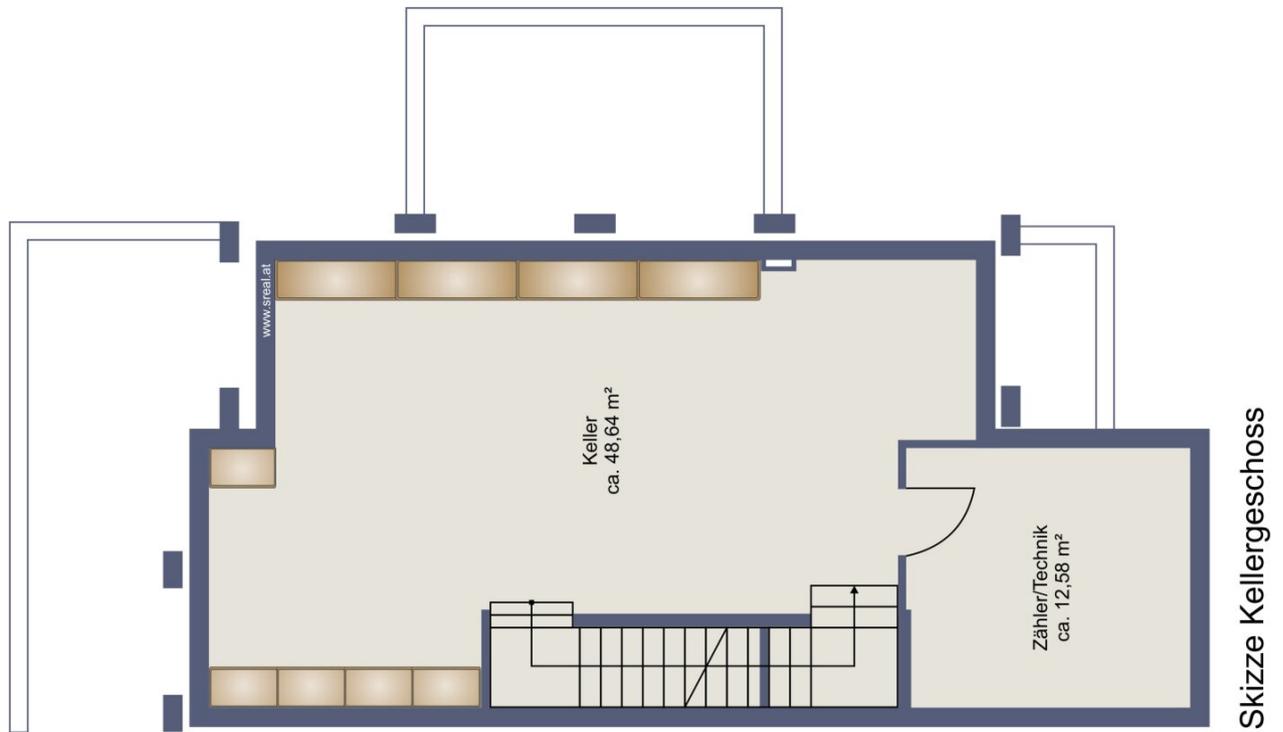


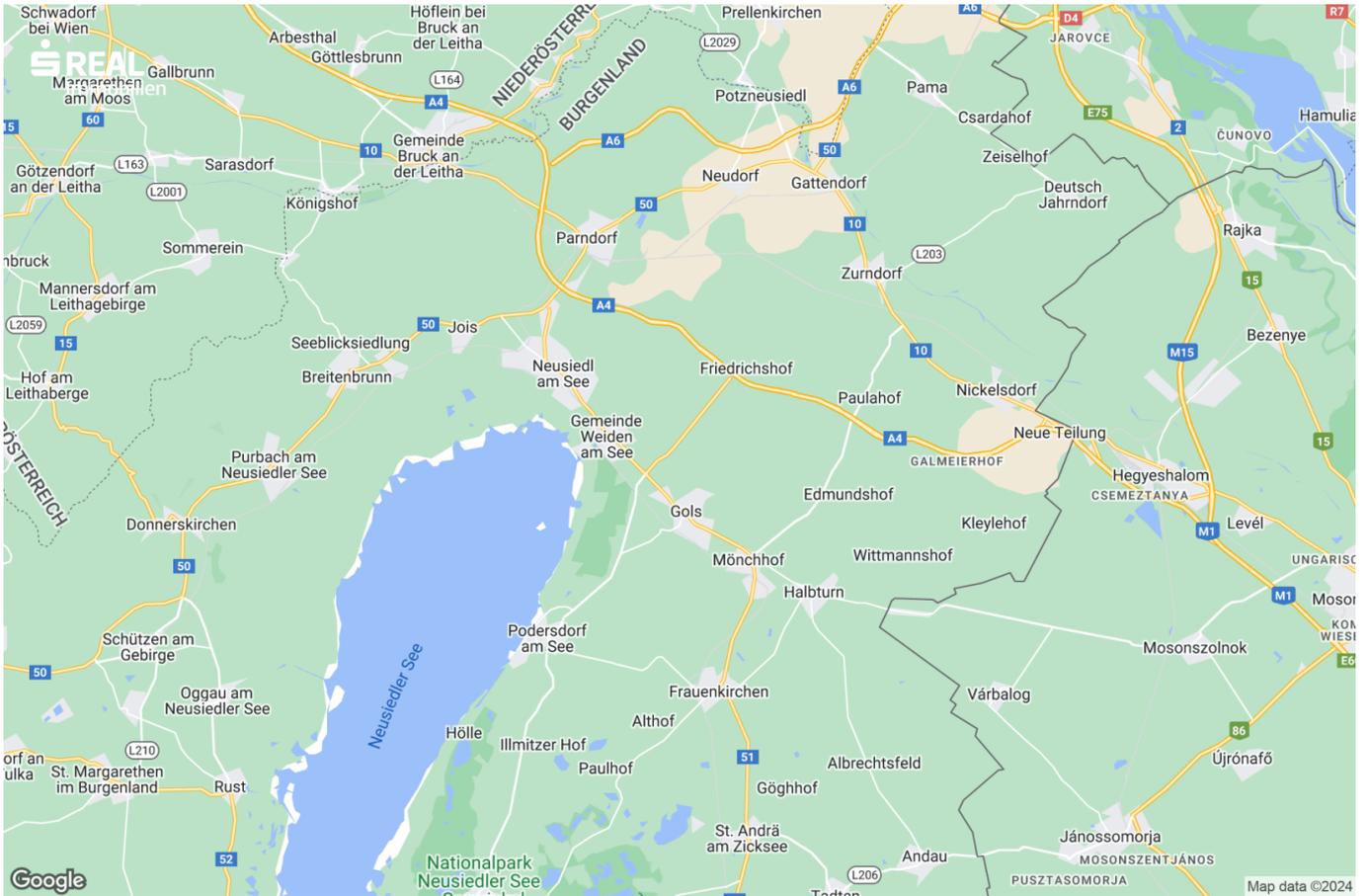


Skizze Top 1



Skizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein freifinanziertes Bauprojekt mit insgesamt 6 Reihenhäuser in Gols, wenigen Fahrminuten vom Neusiedler See entfernt - 2 Einheiten bereits vergeben!

Die Häuser vereinen perfekten Wohnkomfort mit Energieeffizienz und haben eine durchdachte Raumaufteilung.

**Erdgeschoß:** Vorraum, offen gestaltete Wohn-Essbereich, Abstellraum und Toilette;

**Obergeschoss:** drei großzügige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen, Abstellraum, Badezimmer;

**Kellergeschoß:** ein großer Kellerraum mit etwa 48 m<sup>2</sup>, ideal auch als Kinderspielzimmer, Fitnessraum, Sauna bzw. Abstellflächen und ein Technikraum;

Die Häuser werden mit Luftwärmepumpe mittels Fußbodenheizung beheizt.

Jede Einheit verfügt über einen kleinen Gartenbereich, eine Terrasse sowie zwei Autoabstellplätze.

Eckdaten:

+ Gesamtfläche ca. 220 m<sup>2</sup>

+ Wohnnutzfläche: 120,98 m<sup>2</sup>

+ 4 Zimmer

+ Carport und Autoabstellplatz

+ Vollwärmeschutzfassade

+ Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden

Die Häuser können mit einem Sofortkaufpreis oder einer Miet-, Kaufoption erworben werden. Wir bieten Ihnen **zwei Finanzierungsvarianten** an, weitere Informationen dazu finden Sie in der Verkaufsbroschüre.

Gols ist direkt über die Autobahn A4 und B 51 erreichbar, der Flughafen Wien ist nur 30 Minuten entfernt. Diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte (Spar, Billa), Restaurants und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Bei Interesse senden Sie uns bitte Ihren Namen, Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer, wir werden Ihnen umgehend die Verkaufsbroschüre sowie alle relevanten Unterlagen zum Projekt zukommen lassen.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

#### **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 <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.