

**++TOP ANGEBOT++ STARK REDUZIERT: NEUER  
KAUFPREIS++ 320 EUR/ m<sup>2</sup>++Sonnenseite  
Österreichs++7122 Gols – dem Ort, wo der Wein zuhause  
ist und das Leben nach Sonne**



**Objektnummer: 27678**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 7122 Gols  
**Kaufpreis:** 287.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
10.332,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Predrag Milutinovic

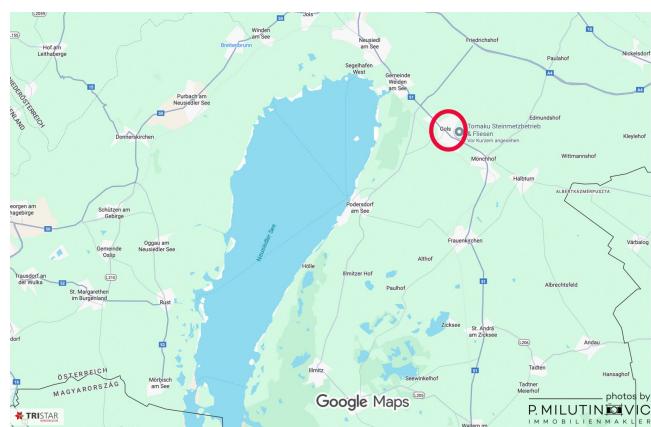
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 699 107 50 296

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



TRISTAR  
IMMOBILIEN



TRISTAR



42

**Gebäuweise:** o, ho  
**Geschoßanzahl, Gebäudehöhe für Hauptgebäude:** I bis max. 5,0 m, II bis max. 7,0 m  
Beachte Beschränkungen an der seitlichen Grundstücksgrenze (siehe § 3 Abs. 2 der Verordnung)  
**Firsthöhe:** max. 9,0 m  
**Dachform:** Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach  
**Dachneigung:** 0 – 45° bei I, 0 – 20° bei II  
**Baulinien:** siehe Eintragungen in der Plandarstellung Nr. 18092-01-21103-03  
**Weitere Festlegung:** Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie) dürfen Nebengebäude errichtet werden.  
Gartenseitig sind Nebengebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 4,5 m (gemessen vom verglichenen Gelände) zulässig. Dies gilt gartenseitig auch in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche.

photos by  
**P. MILUTINOVIC**  
IMMOBILIENMAKLER

# Objektbeschreibung

**++STARK REDUZIERT: NEUER KAUFPREIS 320 EUR/ m<sup>2</sup>**

## Baugrundstück in Gols – Wohnen, wo andere Urlaub machen

In **absolut zentraler Lage** der charmanten Weinbaugemeinde **7122 Gols**, nur wenige Schritte vom **Freibad** und der **Mittelschule** entfernt – und dennoch **angenehm abgeschirmt von der Hauptstraße** – befindet sich dieses attraktive **Baugrundstück mit 889 m<sup>2</sup>** Grundfläche.

Hier – im Ort, **wo Wein zu Hause ist** – genießen Sie nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch ein Lebensgefühl, das von **Tradition, Sonne und Naturverbundenheit** geprägt ist.

**Willkommen in Gols – dem Ort, wo der Wein zuhause ist und das Leben nach Sonne schmeckt!**

Im Herzen der renommierten Weinregion Neusiedlersee, an der **Sonnenseite Österreichs**, verbindet Gols **Tradition, Lebensfreude und Naturverbundenheit** auf einzigartige Weise. **Mildes pannonicisches Klima**, fruchtbare Böden und eine lebendige Weinkultur machen diese Gemeinde zu einem ganz besonderen Platz zum Leben, Arbeiten und Genießen.

## Details zur Liegenschaft

- **Grundstücksfläche:** ca. **889 m<sup>2</sup>**
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Bebauungsdichte:** 60 %
- **Bauklasse:** I und II
- **Bebauungsweise:** offen (o) oder halboffen (ho)
- **Geschossanzahl:**
  - 1 Geschoss mit max. 5 m Höhe oder
  - 2 Geschosse mit max. 7 m Höhe
- **Firsthöhe:** max. 9 m

- **Nebengebäudehöhe:** max. 3,5 m
- **Anschlüsse:** Kanal, Strom, Wasser – direkt an der Grundstücksgrenze
- **Kein Bauzwang**

Dieses Grundstück bietet maximale Flexibilität – bauen Sie, **wann und was Sie wollen** – ganz ohne Zeitdruck!

Ein Stück burgenländischer Lebensqualität, das auf seine neuen Eigentümer wartet.

## Lage & Umgebung

**Gols** – ein Ort mit Seele und **Liebe für Weinkultur und Tradition** – liegt in unmittelbarer Nähe zum **Nationalpark Neusiedler See – Seewinkel** und bietet eine unvergleichliche Mischung aus **Natur, Genuss und Lebensqualität**.

Hier leben Sie dort, **wo Österreichs beste Weinreben Sonnenstrahlen genießen**, eingebettet in das **milde pannonische Klima** des Burgenlands.

Die Umgebung bietet:

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke
- Kindergarten, Volksschule, Mittelschule
- Bahnhof Gols mit Anbindung nach Wien
- Freizeitangebote: Radwege, Freibad, Sportanlagen
- Nur ca. **25 Min. zum Flughafen Wien**
- Ca. **50 Min. nach Wien Zentrum.**

**Ein detailliertes Lageexposé mit 75 Seiten erhalten Sie gerne auf Anfrage!**

**Kaufpreis:** EUR 349.000,-      **AKTUALISIERTER KAUFPREIS**    EUR 287.000,- ( 320 EUR / m<sup>2</sup>)

**Vermittlungsprovision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### **Besichtigung & Kontakt**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Wohnvision zu verwirklichen – diese Liegenschaft bietet Raum, Lage und Möglichkeiten!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie:

**Herrn Milutinovic** – gerne auch am Wochenende

**+43 699 107 50 296**

**Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer) beantworten können.**

Wir halten fest, dass kein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht.

**Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen, die uns von der Verkäuferseite zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.**

**Selbstverständlich werden alle relevanten Unterlagen und Details vor Abgabe eines Kaufanbots gemeinsam geprüft und besprochen, um einen transparenten und reibungslosen Ablauf sicherzustellen.**

### **Zeitgemäße & maßgeschneiderte Finanzierung**

**„Hausbank war gestern“ – bei uns bekommen Sie mehr Auswahl & bessere Konditionen!**

Wir bieten Ihnen sofortigen Zugriff auf die besten und neuesten Finanzierungsangebote von über **120 Banken in Österreich und Deutschland**.

- Auch ohne Eigenmittel möglich
- Feste Zinssätze, Laufzeiten bis zu 45 Jahren
- Bankvergleich für Sie – unabhängig und transparent

**So sparen Sie Zeit, Geld und Nerven!**

### **Rechtlicher Hinweis:**

Gemäß **FAGG** (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und **VRUG** (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) dürfen Besichtigungstermine und die Herausgabe relevanter Informationen (z. B. Adresse) **nur nach schriftlicher Anfrage**

**mit vollständigen Kontaktdaten vereinbart werden.**

## **Besonderheiten dieses Grundstücks**

Ob **Einfamilienhaus, Rückzugsort, Anlageobjekt oder Ferienimmobilie**: Dieses Grundstück erfüllt viele Wünsche. Dank der **zentralen, aber ruhigen Lage**, der **ausgezeichneten Erreichbarkeit** und der **baulichen Freiheit ohne Bauzwang** sind Ihrer Planung keine Grenzen gesetzt.

Ein Stück burgenländischer Lebensqualität, das auf seine neuen Eigentümer wartet.

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.