

## Interessante Liegenschaft - 198.000 Euro!



Hausansicht\_Westen

**Objektnummer: 7939/2100156089**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7540 Güssing
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Wetterau**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf















Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft liegt in einem ruhigen und sonnigen Wohngebiet von Güssing, das Zentrum, die vielen Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, LKH sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wie teilt sich mein neues Eigenheim auf?

Kellerbereich, ebenerdig - ca. 52m<sup>2</sup>

Geräumige Essküche, großer Wohn-Schlaf-Bereich, Badezimmer mit Dusche/WC, Vorraum.

Des Weiteren befindet sich in dieser Ebene der Zugang zur Garage, bzw. in den Heizraum, sowie ein von außen begehbarer Raum für Fahrräder, Kinderwagen und Co. Diese genannten 3 Räume haben eine Fläche von ca. 38m<sup>2</sup>

Erdgeschoss – ca. 85m<sup>2</sup>

Geräumige Essküche mit Speis/Fenster, großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC separat, Vorraum.

Erster Stock – ca. 89m<sup>2</sup>

Entspricht dem gleichen Aufbau wie im Erdgeschoss, das Wohnzimmer hat zusätzlich einen ca. 4m<sup>2</sup> großen Balkon in Richtung Westen, bzw. der Vorraum ist ca. 4m<sup>2</sup> größer als im EG.

Im Erdgeschoss, bzw. ersten Stock befinden sich verschiedene Kaminanschlüsse zur Aufstellung von Schwedenöfen.

Alle Wohnzimmer und Schlafzimmer sind durch die perfekte Ausrichtung, Osten/Süden/Westen sehr helle Räumlichkeiten!

Das Grundstück ist gepflegt, teileingezäunt und „Ganztagssonnig“!



Grundstück, ca. 464m<sup>2</sup>, bietet sich an für den eigenen Gemüsegarten/Hochbeete, sowie für ein tolles Eldorado für Ihre Kinder.

Zusammenfassung:

7 Zimmer

3 Küchen

3 Bäder

3 Toiletten

1 Garagenplatz

3 Stellplätze (Grundstück)

Wohnfläche ca. 226m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 38m<sup>2</sup>

Wohn-Nutz-Fläche insgesamt ca. 264m<sup>2</sup>

Kurz-Info:

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: Fernwärme

Strom: FI

Fenster: Kunststoff/Thermo

Türen: Kunststoff/Thermo (Haustüre), Holztüren im Hausbereich.

Böden: Fliesen, Holzböden, Laminat

Dach: Welleternit, ca. 20 cm trittsicher gedämmt

Mauerstärke: 35cm

Kamin: Zwei Kamine/4 Abzüge

Internet/Sat: Satschüssel

Telefon: Festnetzanschluss in jedem Stockwerk (Router?!)

Kanal/Wasser: Öffentlich

Baujahr: 1966

Energieausweis: HWB 132.9 (D) – fGEE 2.06 (D)

Kaufpreis: 198.000 Euro

Die Liegenschaft kann nach Vertragsunterfertigung und Errichtung des Kaufpreises/Treuhandkonto sofort übernommen werden.

Peter Wetterau – Verkaufsdirektor

Mobil: 0664/8410 812

Email: peter.wetterau@immo-company.at

Website: www.immo-company.at

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

2752 Wöllersdorf – Steinabrücklerstraße 44

Tel: 02633/42 306

Fax: 02633/42 325

office@immo-company.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap