

# ERSTBEZUG: DOPPELHAUSHÄLFTEN/REIHENHÄUSER IN GÜTTENBACH PROVISIONSFREI



Güttenbach Reihenhäuser

**Objektnummer: 5324/2368**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7536 Güttenbach
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	471,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Gesamtmiete</b>	943,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	943,01 €
<b>Kaltmiete</b>	943,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien



  
HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)

A modern living room interior featuring a grey sofa, a coffee table, a fireplace, and large windows. The room is bright and airy, with a wooden floor and a white wall. The HaberKorn Immobilien logo is visible in the top right corner of the image.



# HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

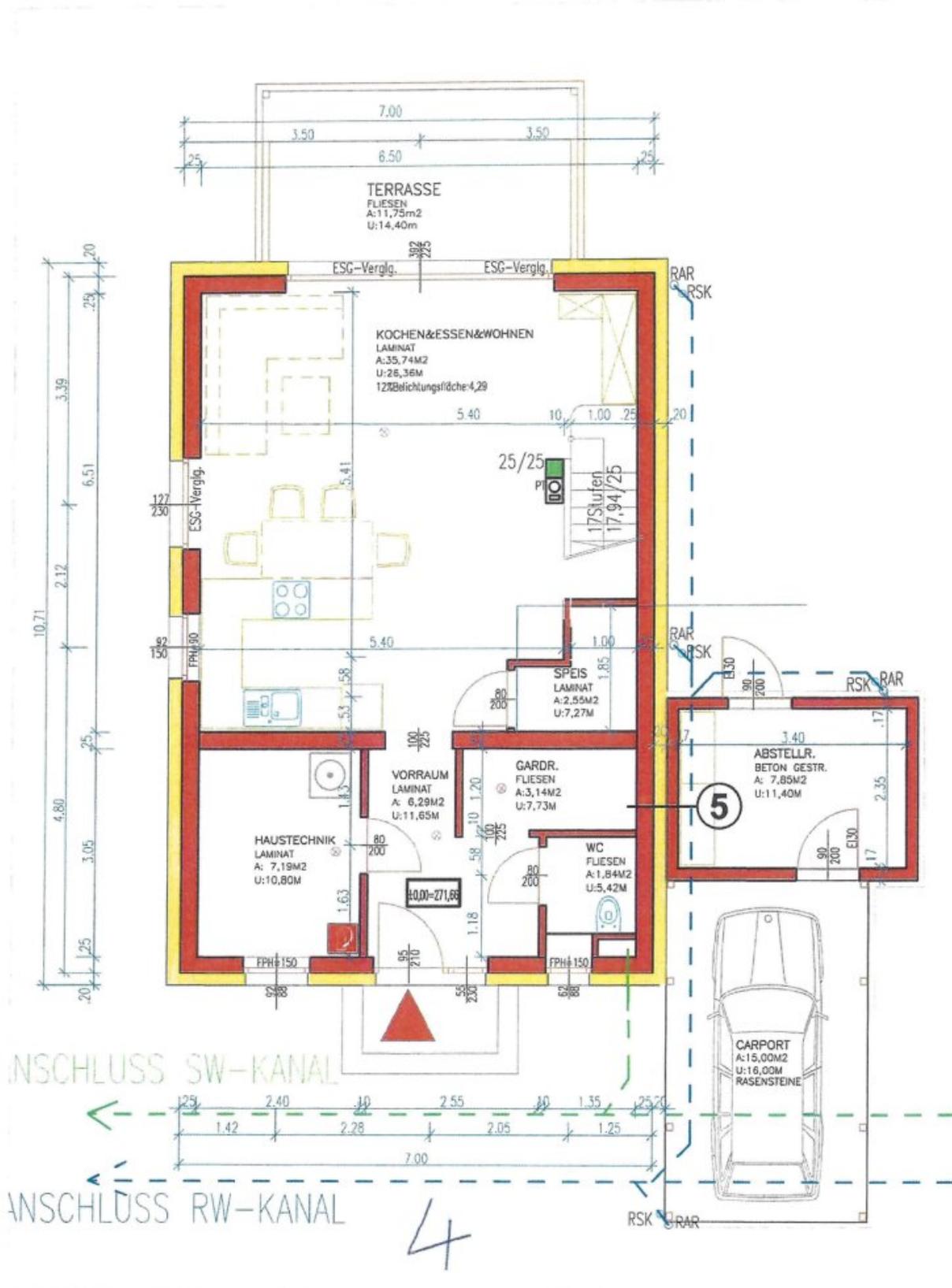
**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**









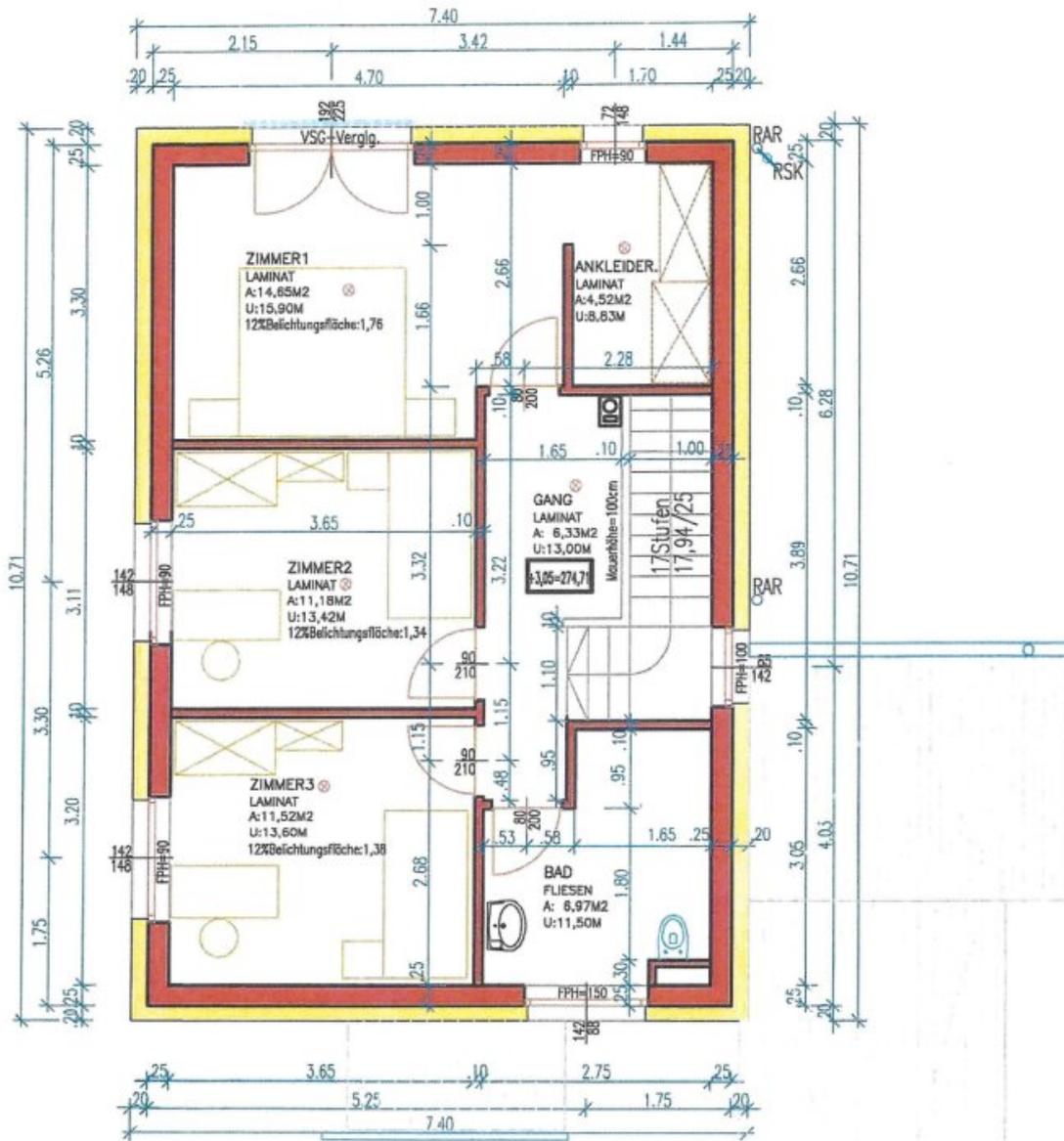


ANSCHLUSS SW-KANAL

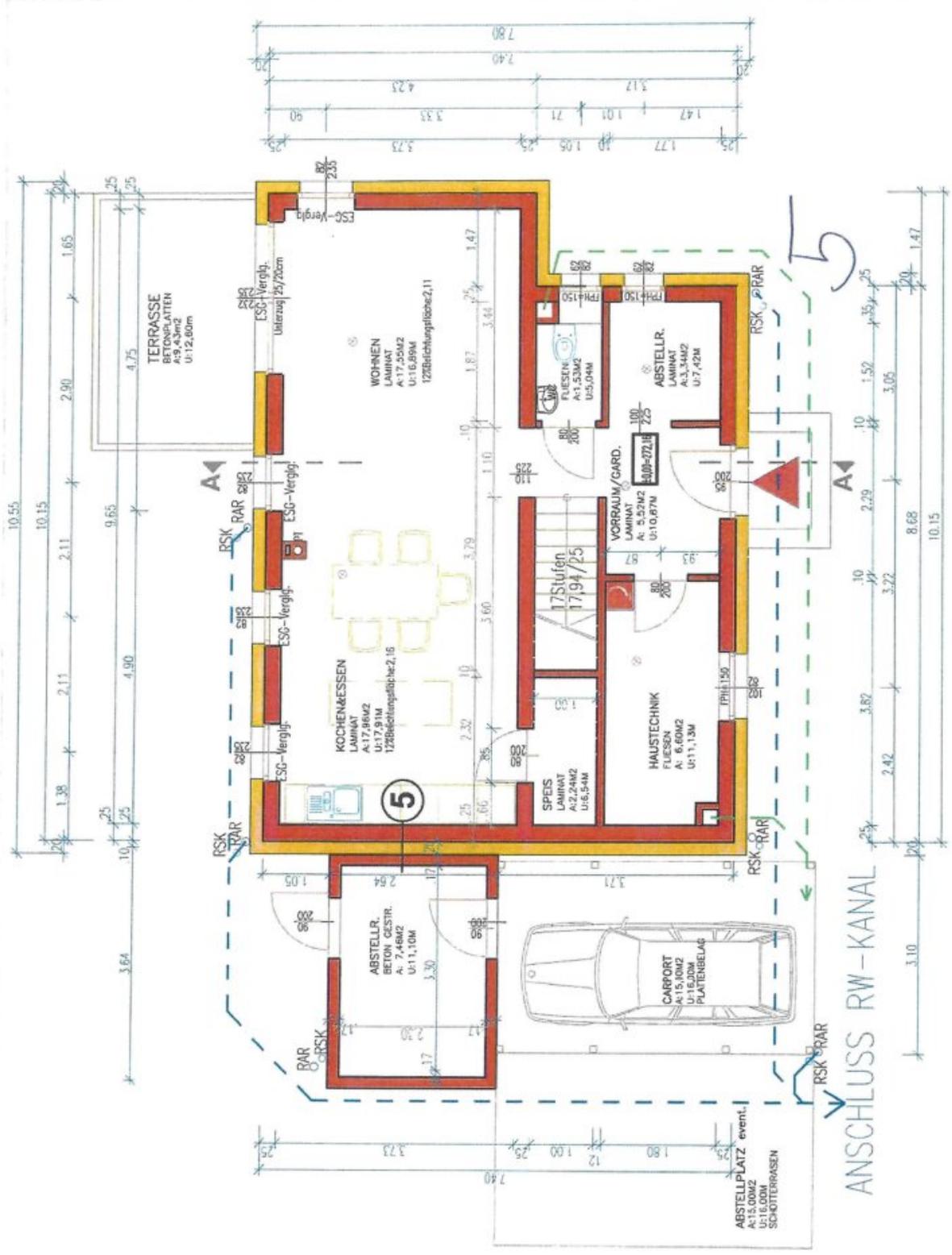
ANSCHLUSS RW-KANAL

4

5



4





## Objektbeschreibung

### Moderne Doppelhäuser/Reihenhäuser + Garten + Carport

Genießen Sie diese malerische Umgebung hier in **Güttenbach**. Die Lage mit den **klimatisch perfekten Gegebenheiten der pannonischen Tiefebene** und **den sanften Hügeln** des **sonnigen Burgenlandes** wird Sie **überzeugen!**

Hier im idyllischen **Güttenbach** sind in guter Lage moderne **Doppelhäuser in Niedrigenergiebauweise mit Eigengärten** in verschiedenen **Grundstücksgrößen** von ca. **471 m<sup>2</sup> bis 766 m<sup>2</sup>** und jeweils **einem überdachten PKW-Stellplatz** entstanden. Geheizt wird **energieeffizient und kostensparend** auf neuem technischen Stand mit einer **Luftwasserwärmepumpe** und einer **Photovoltaikanlage** auf dem Dach. Die Regelung der **Fußbodenheizung** erfolgt über einen zentralen Raumthermostat.

Die Wohnfläche von ca. **124 m<sup>2</sup>** teilt sich folgendermaßen auf:

Im **Erdgeschoß** betreten Sie Ihr Haus durch ein geräumiges **Vorzimmer**, in dem ausreichend Platz für eine Garderobe ist. Die **Toilette** befindet sich ebenso praktischerweise auf dieser Ebene. Genauso ein äußerst praktikabler **Abstellraum** zur Unterbringung Ihrer Lebensmittel oder Ähnliches. Ein Technikraum für die Heizung ist ebenfalls im Erdgeschoß untergebracht. Zur überdachten **Terrasse** mit dem wunderbaren **Blick in den Garten** gelangen Sie durch das großzügige **Wohnzimmer** mit der **offenen Küche**. Durch die **zahlreichen Fenster** und Terrassentüren kommt ausreichend Tageslicht **in Ihr neues Zuhause**.

Das **Obergeschoß** bietet einen sehr praktischen **Grundriss**: Das größere **Hauptschlafzimmer** weist genügend Platz für Ihr Mobiliar auf. Das etwas kleinere **Zimmer** hat ebenso genügend Raum als **Kinderzimmer**. Ein weiterer Raum wäre auch für **Ihr Home Office nutzbar**. Diese drei Zimmer bieten den beruhigenden **Blick in den Garten**. Weiters bietet Ihnen **ein Ankleideraum** im Obergeschoss viel Platz. Das **Badezimmer** hier im oberen Geschoß verfügt über ein Fenster, die **bodenebene Dusche** ist besonders bequem zu betreten und sorgt für Ihr tägliches **Wohlfühl**. Ebenfalls findet hier auch die **Waschmaschine** Platz.

Ein **geräumiger Abstellraum** beim Carport rundet die **tolle Aufteilung** der Räumlichkeiten ab!

**Es handelt sich hierbei um eine Miet-Kauf Option, ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe von ca. EUR 79.192,- ist erforderlich abhängig vom Objekt.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**

Wir informieren Sie sehr gerne persönlich über Details zur Ausstattung und zur Kostenaufstellung.

## **Zur Lage**

**Güttenbach liegt im nördlichen Teil von Güssing** im Burgenland, hat ca. 866 EinwohnerInnen und erstreckt sich über 15,9 km<sup>2</sup>.

Der Ort verfügt über **waldreiche idyllische Ausläufer**, daran schließen sich die weiten Felder des **pannonischen Tieflandes**.

**Sonniges, mildes Klima** begünstigt Ackerbau, Forstwirtschaft sowie **Wein- und Obstbau**. Für **Lifestyle** sorgt die **malerische Landschaft**, kulinarische Genüsse bei **ausgezeichneten Heurigen** und auch **sportliche Aktivitäten** im **Tennisclub** haben hier besondere Bedeutung erlangt.

Immer stärker wird die **idyllische Gegend von Güttenbach** und verblüffend hügelige Landschaft des Burgenlandes zu einem **beliebten Erholungs- und Freizeitgebiet**. Zahlreiche **abwechslungsreiche Wander-, und Ausflugsmöglichkeiten** zählen ebenso zu den Freizeitangeboten.

Die ausgezeichnete Lage und auch die **nahegelegene Infrastruktur** machen das Dorf zu einer **lebens- und lebenswerten Gemeinde**.

Die **Stadt Güssing** ist von Güttenbach etwa **10 km** entfernt, wo unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Bildungseinrichtungen, sämtliche Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Kultureinrichtungen und Gastronomie angesiedelt sind. Über die Autobahn-Auffahrt gelangen Sie in etwa 1 Stunde beispielsweise nach **Graz**.

**Es handelt sich hierbei um eine Miet-Kauf Option, ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe von ca. EUR 79.192,- ist erforderlich abhängig vom Objekt.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**

## **Sonstiges**

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## **Rechtliche Info**

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap