

## **LEISTBARES EINFAMILIENHAUS!**



**Objektnummer: 1760/367**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7540 Güssing                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1940                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 22,08 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 30,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 295,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,15                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 229.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Lind**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien







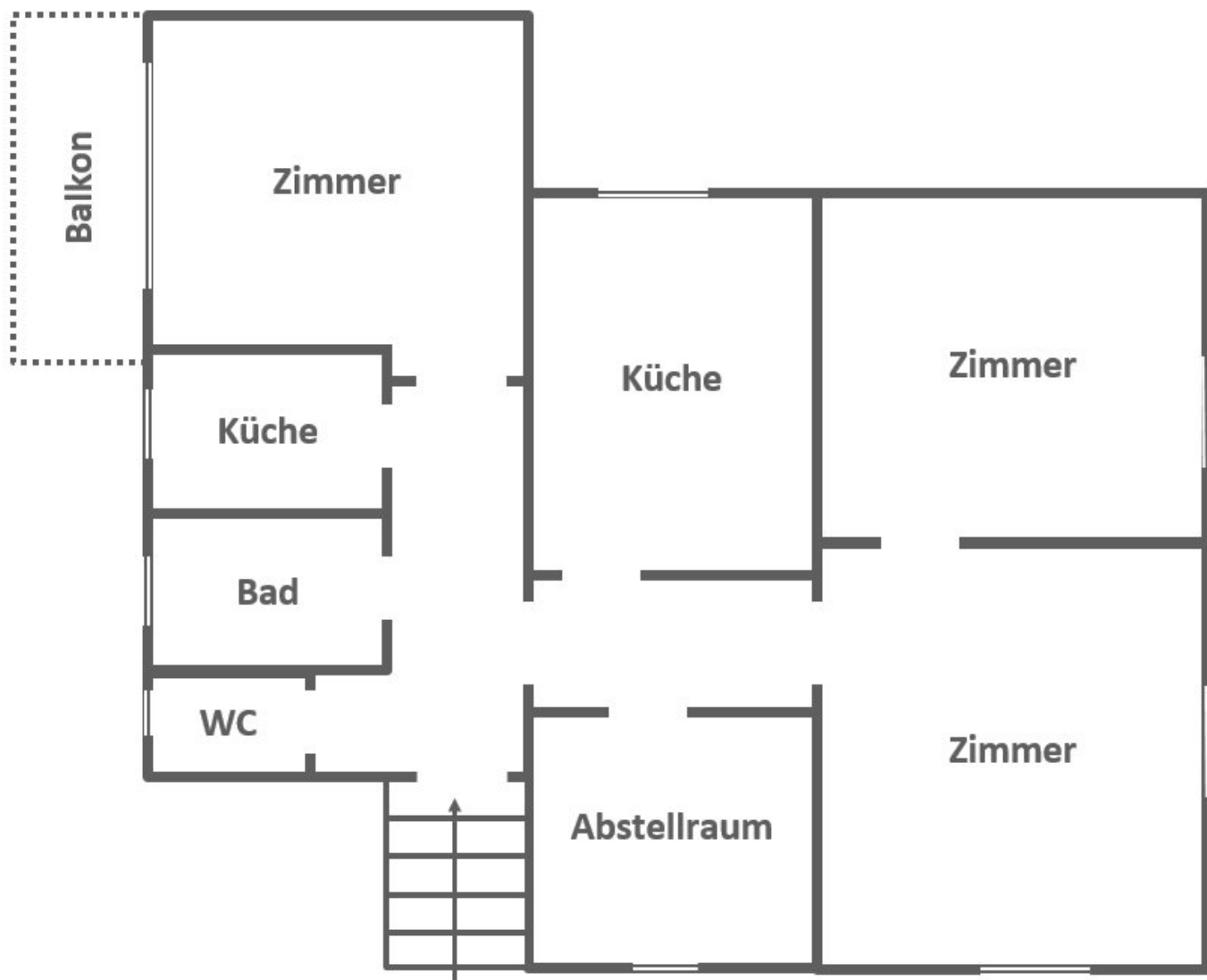


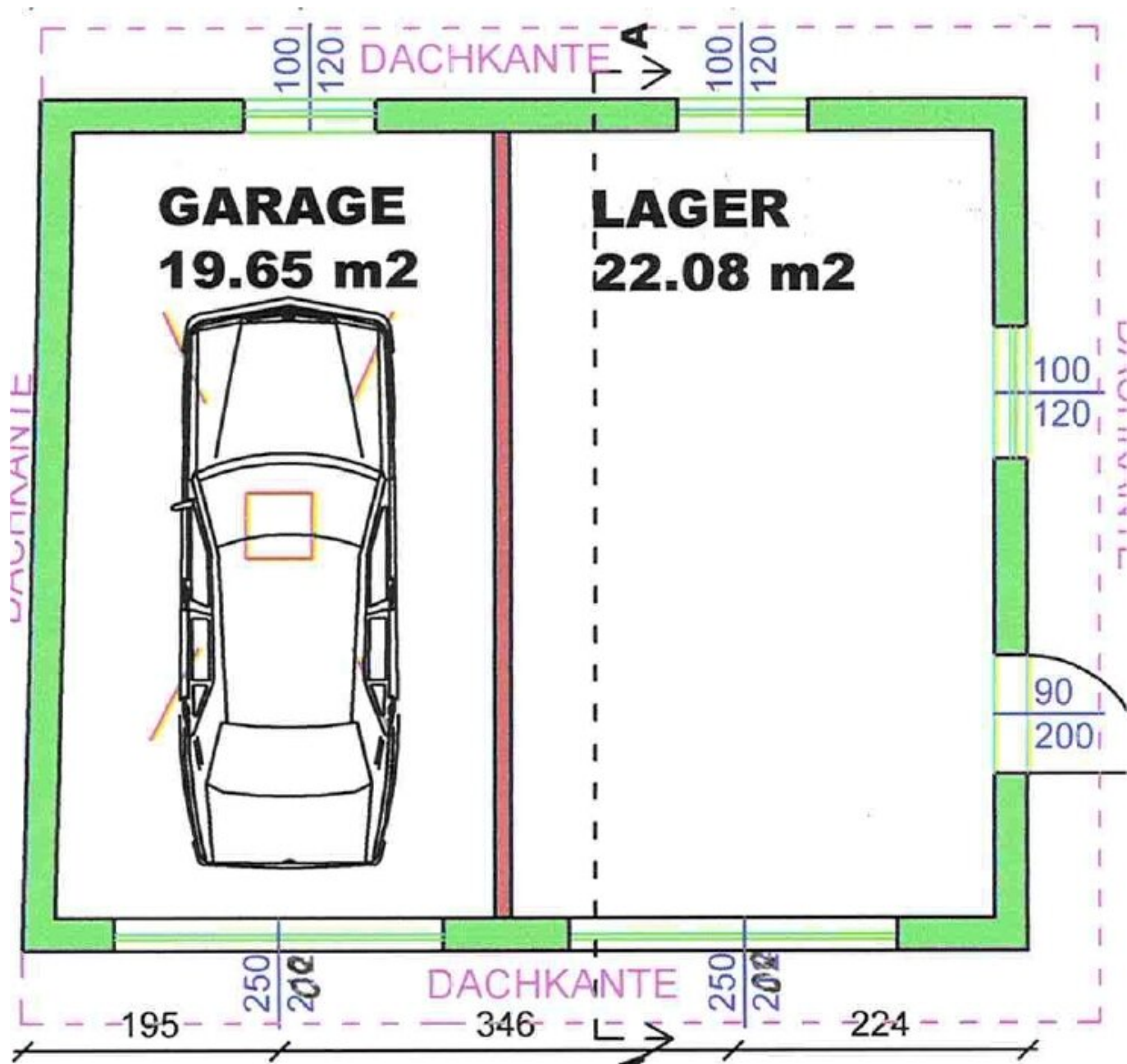












## Objektbeschreibung

**Wir dürfen Ihnen ein sehr schönes Einfamilienhaus in Güssing anbieten.**

**Das südliche Burgenland zählt zu den sonnenreichsten und wärmsten Gebieten in Österreich!**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Das teilunterkellerte Gebäude mit Erdgeschoß und Rohdachboden ist in eine grüne Umgebung eingebettet.

Im Eingangsbereich erwartet Sie ein geräumiges, zentrales Vorzimmer. Von da aus gelangen Sie in die umliegenden Räume.

Für die Kulinarik steht eine Komplettküche mit allen Geräten bereit. Zusätzlich gibt es noch eine weitere kleine Küche.

Bei Bedarf spenden in den Wintermonaten der Kachelofen, sowie ein Holzofen wohlige Wärme. Der Balkon ist westseitig in Richtung Garten ausgerichtet.

Für Ihr Auto steht 1 Garage und für die Besucher Stellplätze zur Verfügung.

### **Lage:**

Das Haus liegt im südlichen Teil von Güssing, das Stadtzentrum erreichen Sie in einigen Minuten zu Fuß. Wunderschöne Ausblicke bieten in Richtung Norden die Burg Güssing und in Richtung Westen die naheliegenden Teiche und das Naturschutzgebiet Ramsaweg. Diese laden zu Spaziergängen und zur Erholung ein.

### **Aufteilung:**

Keller

Lagerfläche

## **Erdgeschoss**

Vorzimmer, Bad, WC, 3 Zimmer, 2 Küchen, Speisekammer, Balkon

## **Garage:**

Platz für 1 Auto

## **Lage:**

angrenzend an die Garage

## **Gartenhütte und Gewächshaus:**

im Garten

## **Geschichte:**

Der ursprüngliche Teil des Gebäudes wurde ca. 1940 errichtet, der Zubau im Jahre 1973 und die Garage mit Lagerraum 2005. Durch laufende Instandhaltungen ist das Gebäude bezugsfertig.

## **Infrastruktur:**

Autobushaltestelle, Gaststätten, Geschäfte, Supermärkte, Schulen, Krankenhaus und Banken sind in Güssing zu Fuß erreichbar. Zum Freibad fahren Sie 5 Minuten mit dem Fahrrad. Die Städte wie Fürstenfeld und Oberwart sind 30 Minuten, Graz 1 Stunde und Wien 1 Stunde 50 Minuten nah. Güssing ist ein wichtiges politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Südburgenlandes. Die Burg Güssing, auf einem Vulkankegel errichtet, stellt das Wahrzeichen der Stadt dar und ist ein beliebter Ort für kulturelle Veranstaltungen.

## **Resümee:**

Ein freundliches Zuhause für die junge Familie oder als Rückzug für Senioren.

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und kann von fachlicher Seite als sehr empfehlenswert gesehen werden!

HWB 295 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,15

## **Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

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.