

**Sanierungsbedürftiges Zinshaus mit Gewerbe- und Wohnflächen sowie ausbaufähigem Rohdachboden in zentraler Lage in Südburgenland**



**Objektnummer: 8014/341**

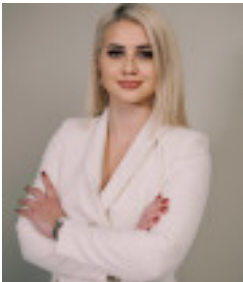
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7540 Güssing
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	951,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **sanierungsbedürftiges Zinshaus mit Mischflächen** in **zentraler Lage einer frequentierten Stadt im Südburgenland**. Das Objekt kombiniert **Gewerbeflächen im Erdgeschoß** mit **Wohnungen im Obergeschoß** und verfügt über einen **ausbaufähigen Rohdachboden**, der zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

### Objektdaten:

- **Erdgeschoß (Gewerbefläche):** ca. 524 m<sup>2</sup>
- **Obergeschoß (Wohnfläche):** ca. 427 m<sup>2</sup>
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 951 m<sup>2</sup>
- **Rohdachboden:** ausbaufähig (rund 380 m<sup>2</sup>)

Dieses Gebäude bietet vielfältige **Entwicklungsoptionen** – sei es durch eine umfassende Sanierung, eine teilweise Neugestaltung der Flächen oder den Ausbau des Dachgeschoßes. Die solide Grundstruktur bildet eine ideale Basis für eine **attraktive Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung**.

### Highlights:

- Zentrale Lage im Herzen nahe des Hauptplatzes
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
- Solide Bausubstanz mit Entwicklungspotenzial
- Ausbaufähiger Rohdachboden
- Ideal für Investoren, Bauträger oder Eigennutzer mit Vision

Wir weisen darauf hin, dass der Energieausweis in Vorbereitung ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap