ERSTBEZUG: DOPPELHAUSHÄLFTEN/REIHENHÄUSER IN GÜTTENBACH PROVISIONSFREI

Güttenbach Reihenhäuser

Objektnummer: 5324/2368

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7536 Güttenbach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	471,00 m²
Heizwärmebedarf:	30,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	943,01 €
Kaltmiete (netto)	943,01 €
Kaltmiete	943,01 €

Provisionsangabe:

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

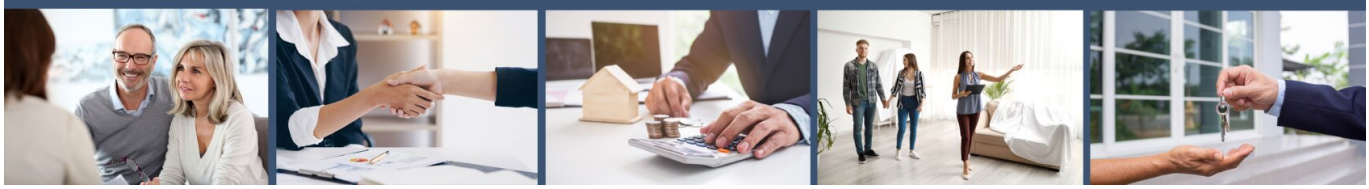
HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

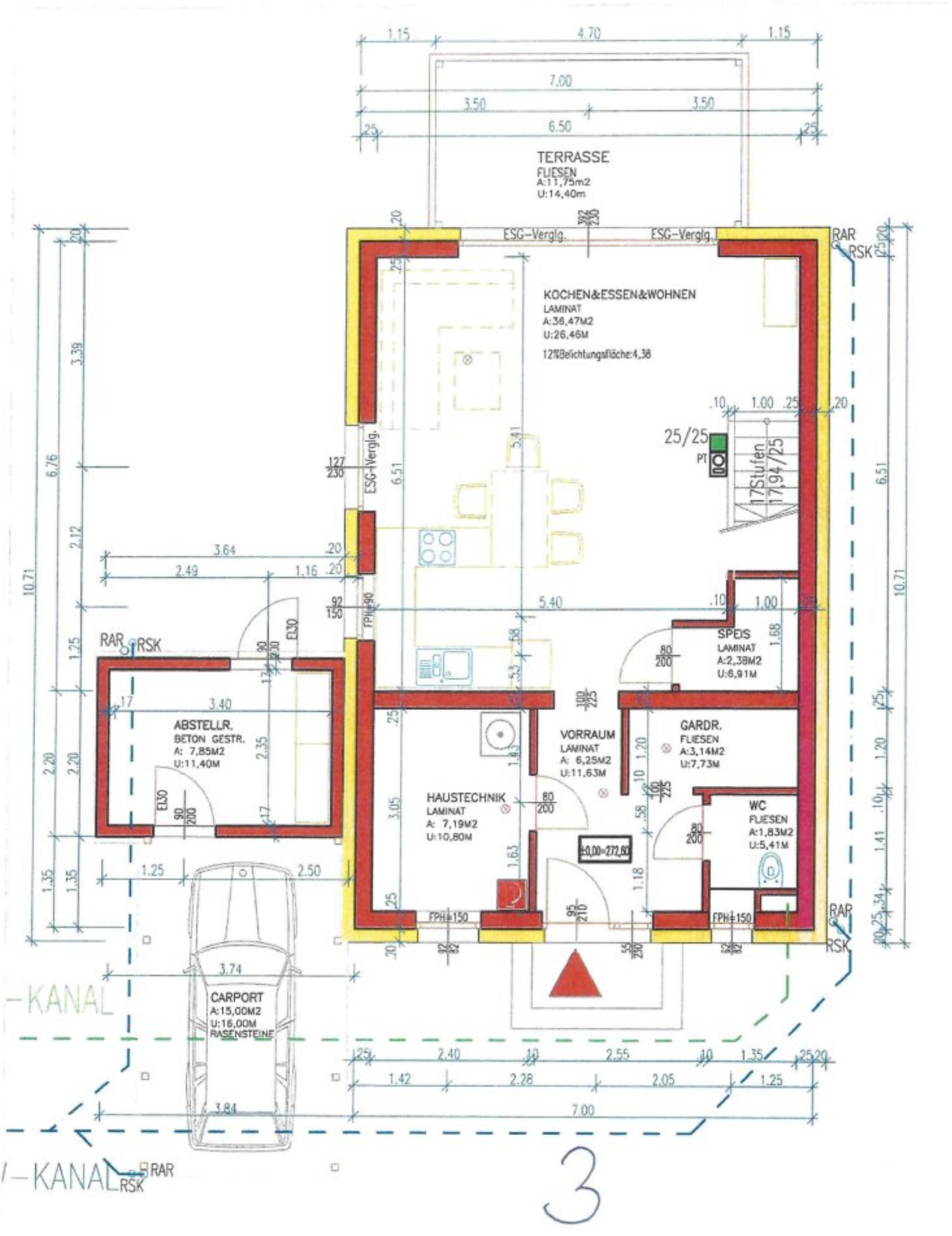
Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

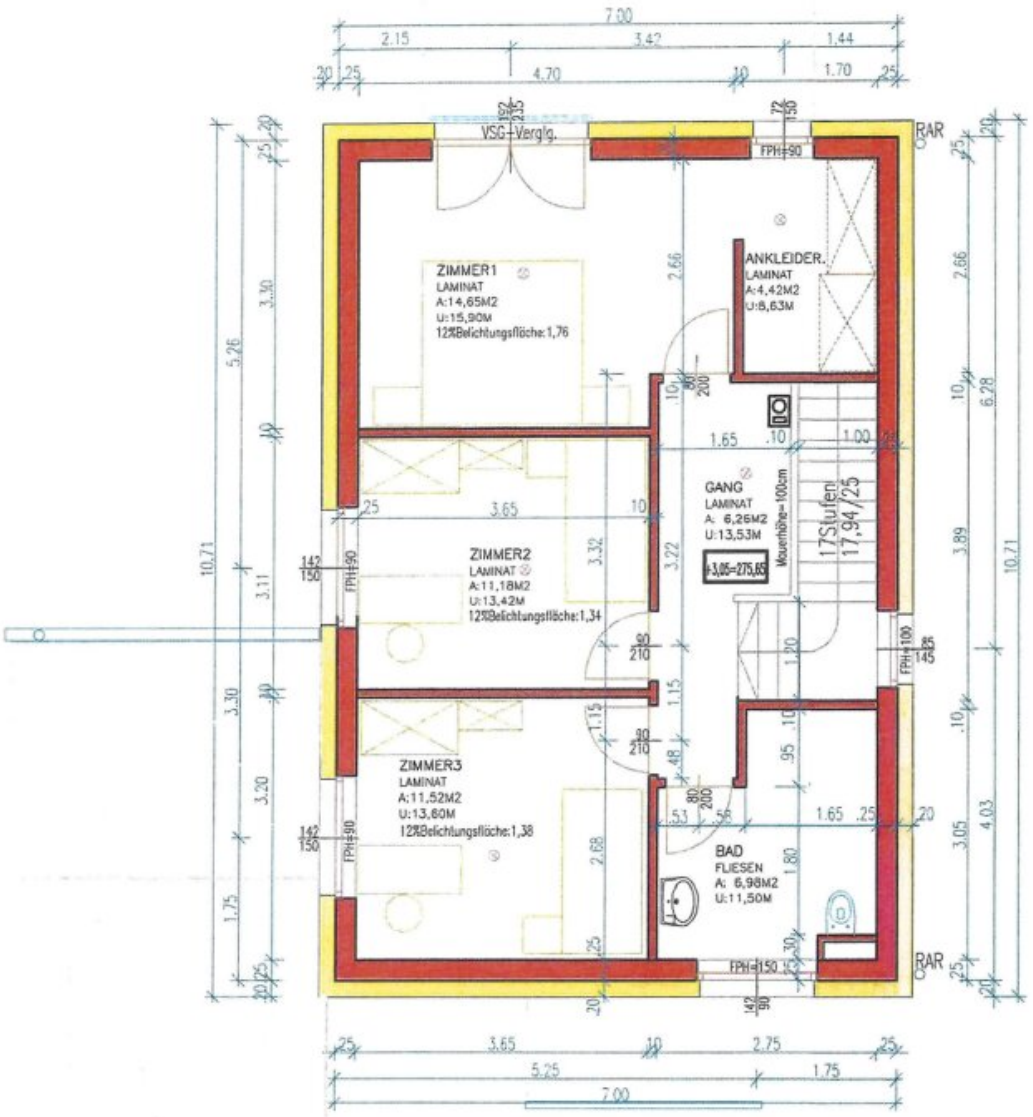
Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

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

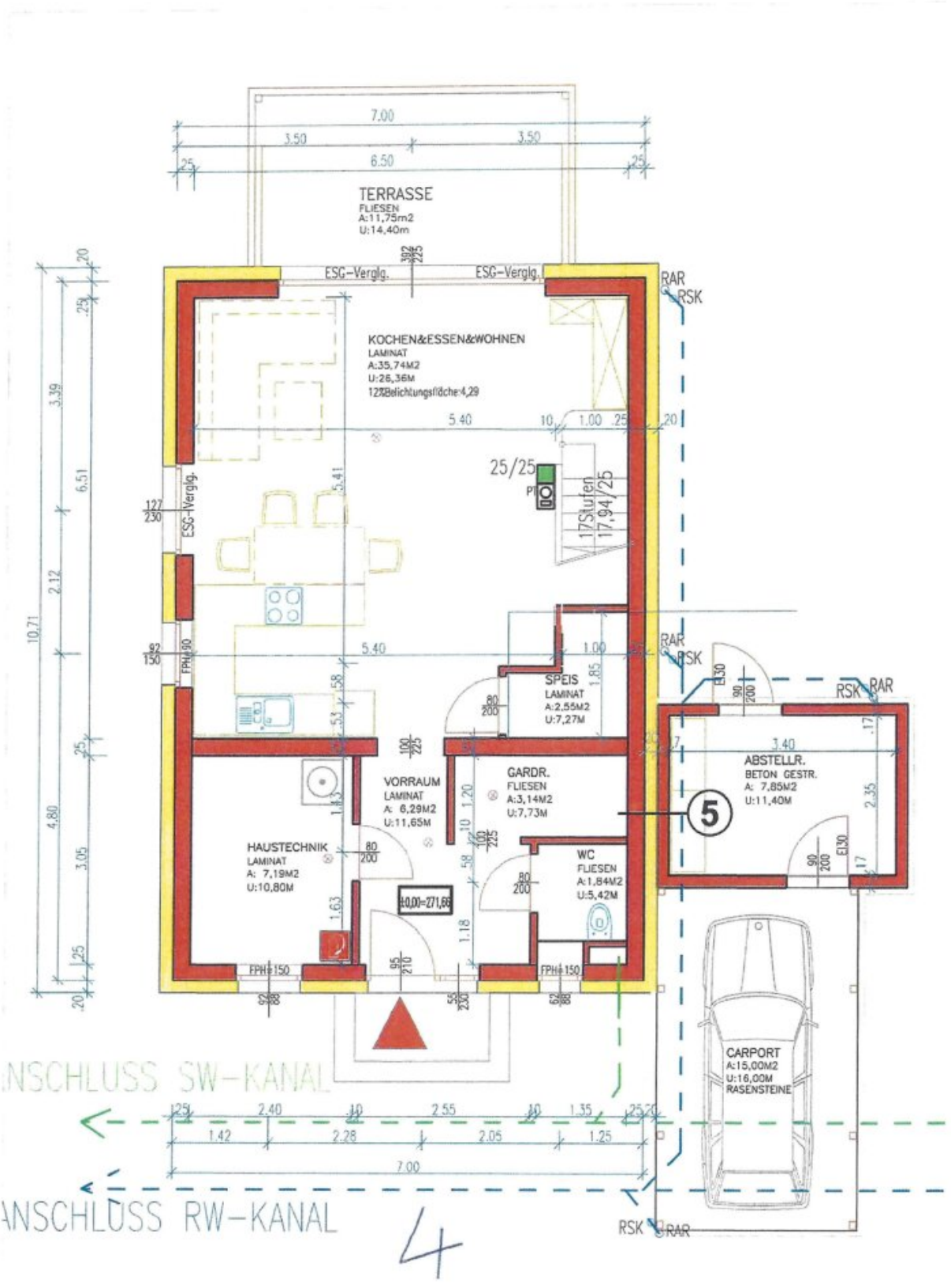


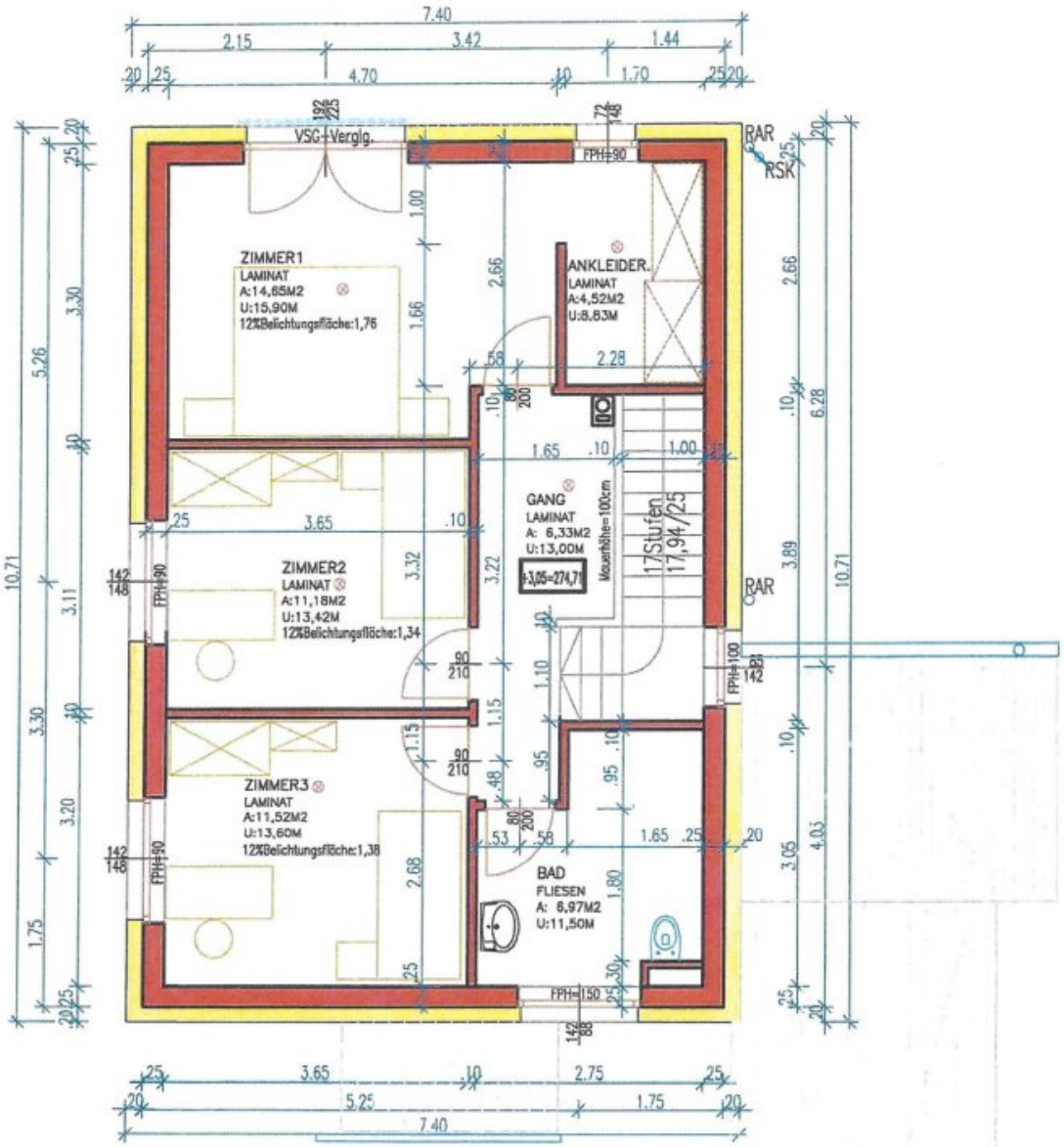
15 METER
974/1
951/1
15 METER
273,8m
1 Bung
2 Bung
951/5
272,3m
KELTENGASSE
951/2
309,40m2
270,8m
15 METER
15 METER
951/
971
269,2m
3 RH
4 RH
470,75m2
951/6
470,46m2
934/2
15 METER
5 RH
366 m2
951/7
951/9
951/10
15 METER
924/2
15 METER
951/8
NORDEN
924/1


TERRASSE
FLIESEN
A:11,75m2
U:14,40m
KOCHEN&ESSEN&WOHNEN
LAMINAT
A:36,47M2
U:26,46M
12%Belichtungsfläche:4,38
ESG-Verglg.
ESG-Verglg.
ESG-Verglg.
25/25
PT
17Stufen
17/94/25
SPEIS
LAMINAT
A:2,38M2
U:6,91M
ABSTELLR.
BETON GESTR.
A: 7,85M2
U:11,40M
VORRAUM
LAMINAT
A: 6,25M2
U:11,63M
GARDR.
FLIESEN
A:3,14M2
U:7,73M
HAUSTECHNIK
LAMINAT
A: 7,19M2
U:10,80M
WC
FLIESEN
A:1,83M2
U:5,41M
±0,00=272,80
CARPORT
A:15,00M2
U:16,00M
RASENSTEINE
RAR
RSK
FPH+150
KANAL
3

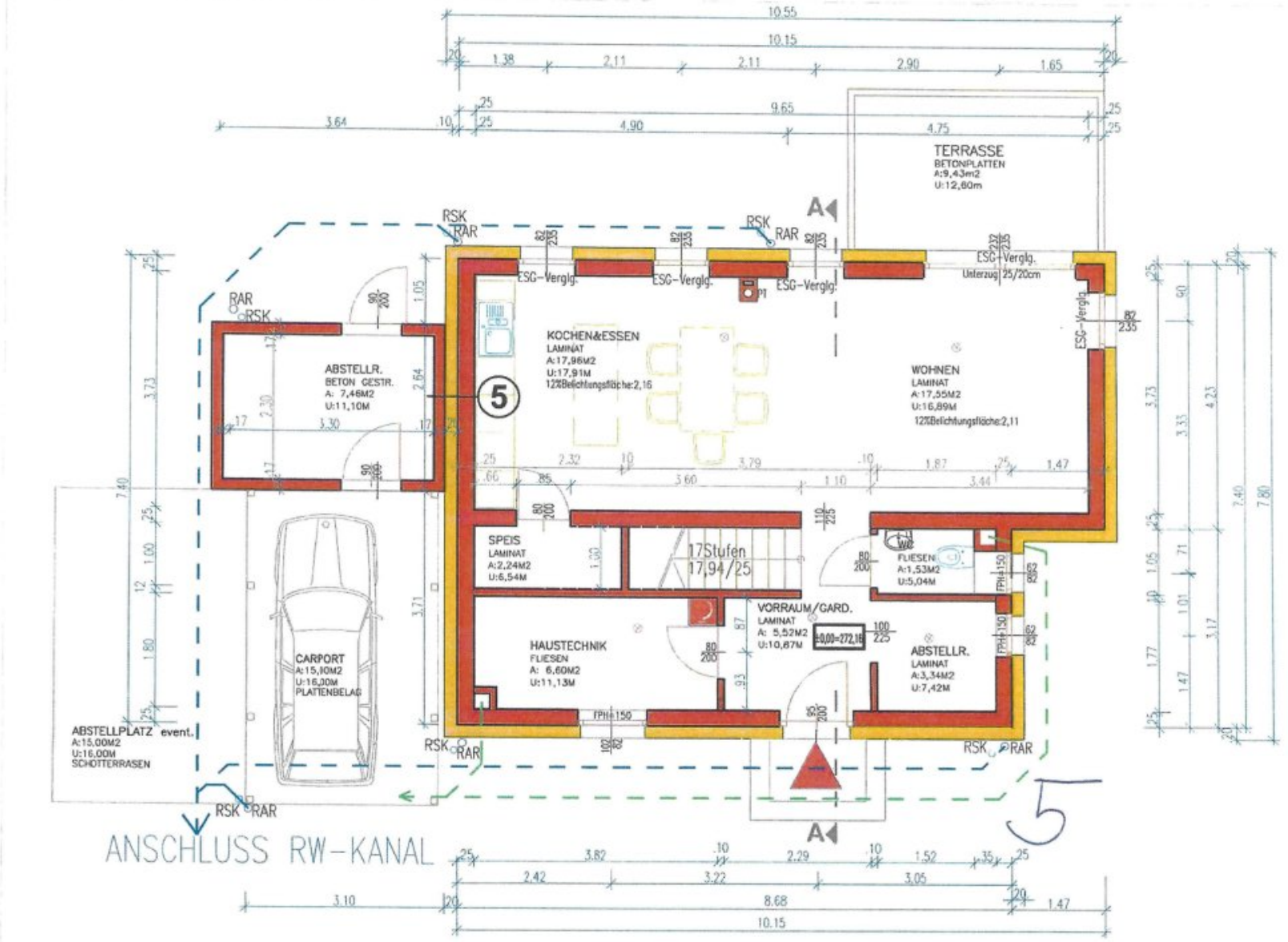

VSG-Verglg.
FPH=90
ZIMMER1
LAMINAT
A:14,65M2
U:15,90M
12%Belichtungsfläche:1,76
ANKLEIDER.
LAMINAT
A:4,42M2
U:8,63M
GANG
LAMINAT
A: 6,26M2
U:13,53M
Mauerhöhe=100cm
+3,05=275,65
17Stufen
17,94/25
ZIMMER2
LAMINAT
A:11,18M2
U:13,42M
12%Belichtungsfläche:1,34
ZIMMER3
LAMINAT
A:11,52M2
U:13,60M
12%Belichtungsfläche:1,38
BAD
FLIESEN
A: 6,98M2
U:11,50M
FPH=150
FPH=100
RAR
7.00
2.15
3.42
1.44
4.70
1.70
3.65
2.75
5.25
1.75

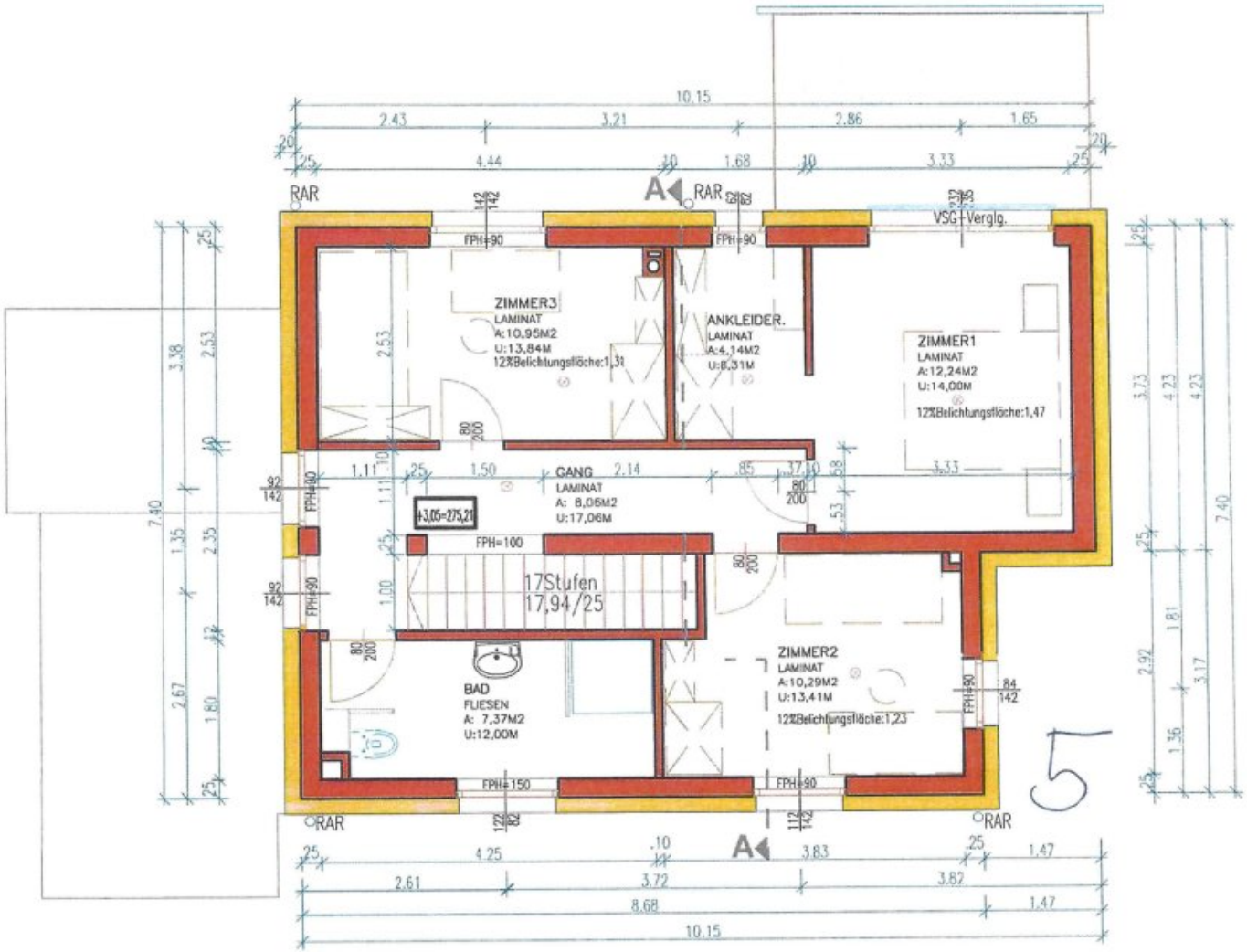
3


TERRASSE
FLIESEN
A:11,75m2
U:14,40m
ESG-Verglg.
ESG-Verglg.
RAR
RSK
KOCHEN&ESSEN&WOHNEN
LAMINAT
A:35,74M2
U:26,36M
12%Belichtungsfläche:4,29
25/25
17Stufen
17,94/25
ESG-Verglg.
FPH+90
SPEIS
LAMINAT
A:2,55M2
U:7,27M
VORRAUM
LAMINAT
A: 6,29M2
U:11,65M
GARDR.
FLIESEN
A:3,14M2
U:7,73M
HAUSTECHNIK
LAMINAT
A: 7,19M2
U:10,80M
WC
FLIESEN
A:1,84M2
U:5,42M
FPH+150
FPH+150
EI30
ABSTELLR.
BETON GESTR.
A: 7,85M2
U:11,40M
5
CARPORT
A:15,00M2
U:16,00M
RASENSTEINE
ANSCHLUSS SW-KANAL
ANSCHLUSS RW-KANAL
4


VSG-Verglg.
FPH=90
RAR
RSK
ZIMMER1
LAMINAT
A:14,65M2
U:15,90M
12%Belichtungsfläche:1,76
ANKLEIDER.
LAMINAT
A:4,52M2
U:8,83M
GANG
LAMINAT
A: 6,33M2
U:13,00M
Mauerhöhe=100cm
17Stufen
17,94/25
ZIMMER2
LAMINAT
A:11,18M2
U:13,42M
12%Belichtungsfläche:1,34
ZIMMER3
LAMINAT
A:11,52M2
U:13,60M
12%Belichtungsfläche:1,38
BAD
FLIESEN
A: 6,97M2
U:11,50M
FPH=150
FPH=100
7.40
2.15
3.42
1.44
4.70
1.70
5.25
1.75
2.75
3.65

4


TERRASSE
BETONPLATTEN
A:9,43m2
U:12,60m
KOCHEN&ESSEN
LAMINAT
A:17,96M2
U:17,91M
12%Belichtungsfläche:2,16
WOHNEN
LAMINAT
A:17,55M2
U:16,89M
12%Belichtungsfläche:2,11
ABSTELLR.
BETON GESTR.
A: 7,46M2
U:11,10M
SPEIS
LAMINAT
A:2,24M2
U:6,54M
17Stufen
17,94/25
VORRAUM/GARD.
LAMINAT
A: 5,52M2
U:10,67M
FLIESEN
A:1,53M2
U:5,04M
HAUSTECHNIK
FLIESEN
A: 6,60M2
U:11,13M
ABSTELLR.
LAMINAT
A:3,34M2
U:7,42M
CARPORT
A:15,10M2
U:16,00M
PLATTENBELAG
ABSTELLPLATZ event.
A:15,00M2
U:16,00M
SCHOTTERRASEN
ESG-Verglg.
Unterzug 25/20cm
RSK
RAR
FPH=150
A
5
ANSCHLUSS RW-KANAL


ZIMMER3
LAMINAT
A:10,95M2
U:13,84M
12%Belichtungsfläche:1,31
ANKLEIDER.
LAMINAT
A:4,14M2
U:8,31M
ZIMMER1
LAMINAT
A:12,24M2
U:14,00M
12%Belichtungsfläche:1,47
VSG-Verglg.
GANG
LAMINAT
A: 8,06M2
U:17,06M
+3,05=275,21
17Stufen
17,94/25
BAD
FLIESEN
A: 7,37M2
U:12,00M
ZIMMER2
LAMINAT
A:10,29M2
U:13,41M
12%Belichtungsfläche:1,23
FPH=90
FPH=100
FPH=150
RAR
10.15
2.43
3.21
2.86
1.65
4.44
1.68
3.33
4.25
3.83
1.47
2.61
3.72
3.82
8.68
5

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 m² bis 766 m²** 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 m²** 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 **Wohlgefühl**. 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 km².

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 liebenswerten 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