

**Idyllisches Landhaus in Gutenstein: 4 Zimmer, Garten,  
349.000 €! Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 3107**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2770 Gutenstein
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,66 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,91 €
<b>USt.:</b>	7,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

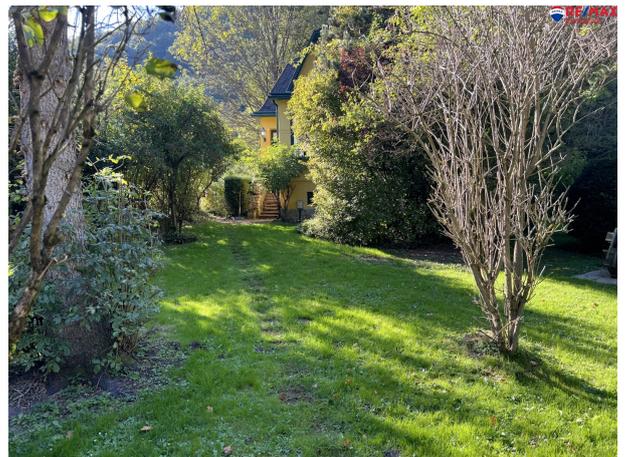
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt







RE/MAX  
Explosive

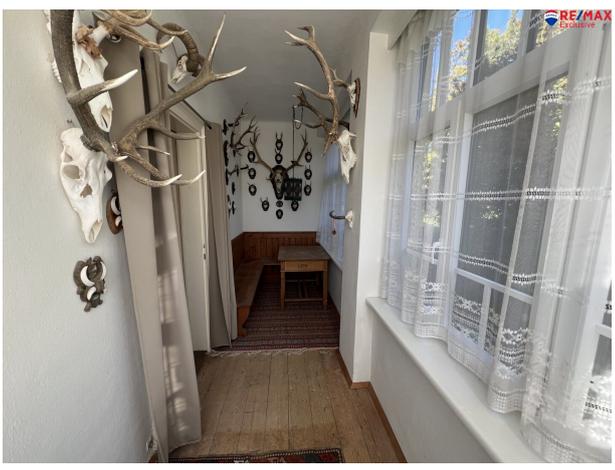


RE/MAX  
Explosive



RE/MAX  
Explosive



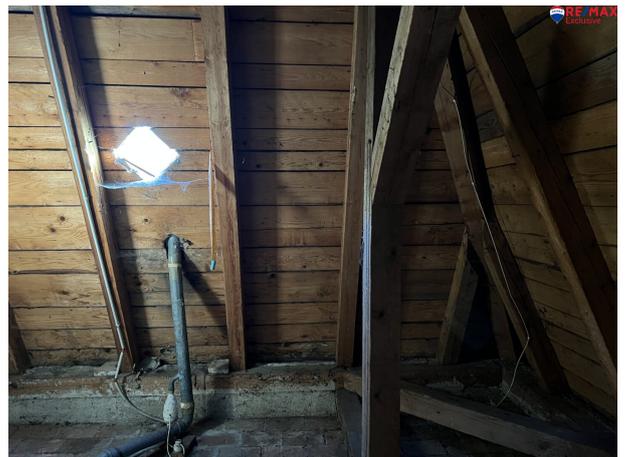


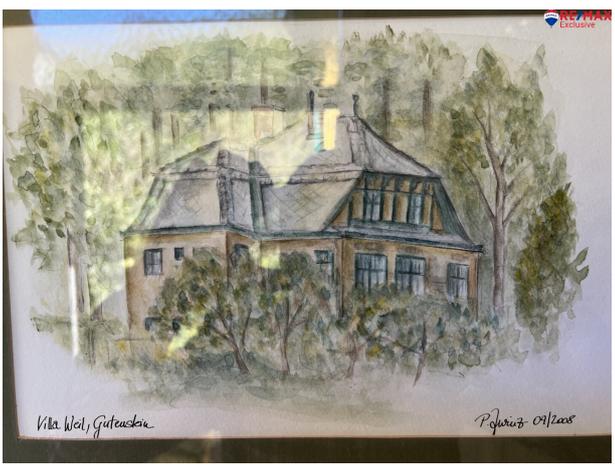












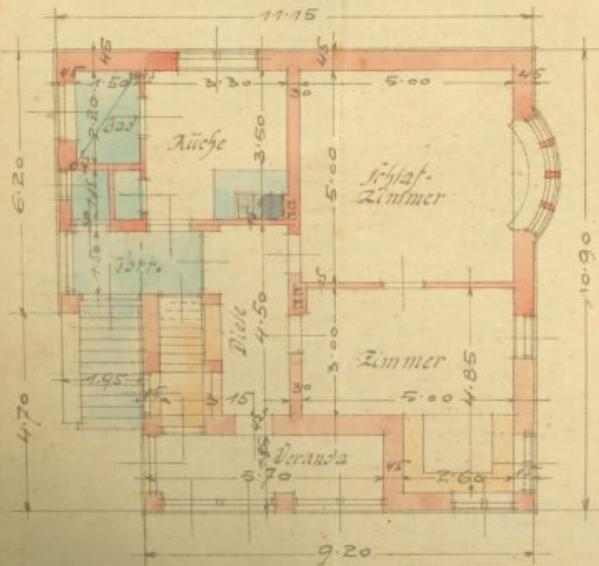
Plan zum Bau eines Wohnhauses für Wolgobore

Perspektive

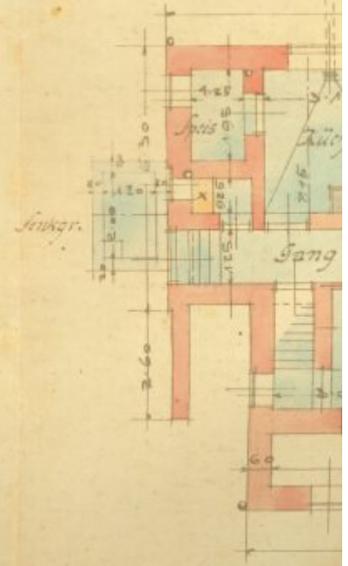


Situ

Grundriss



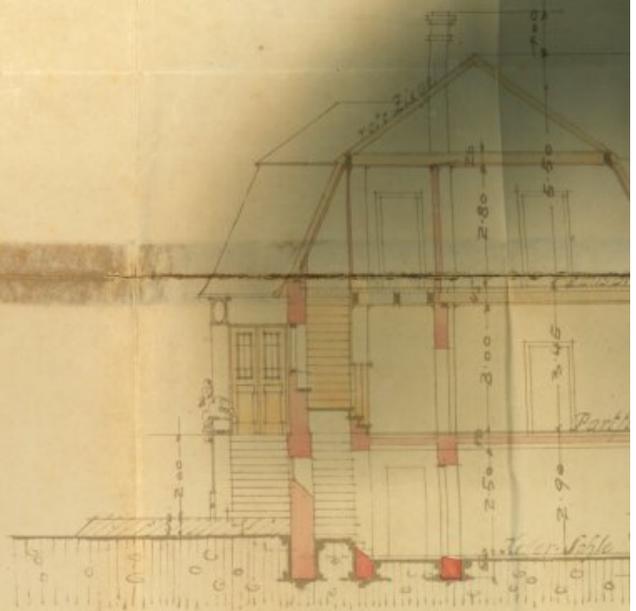
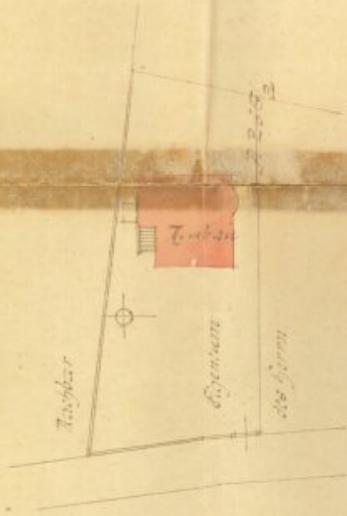
Keller



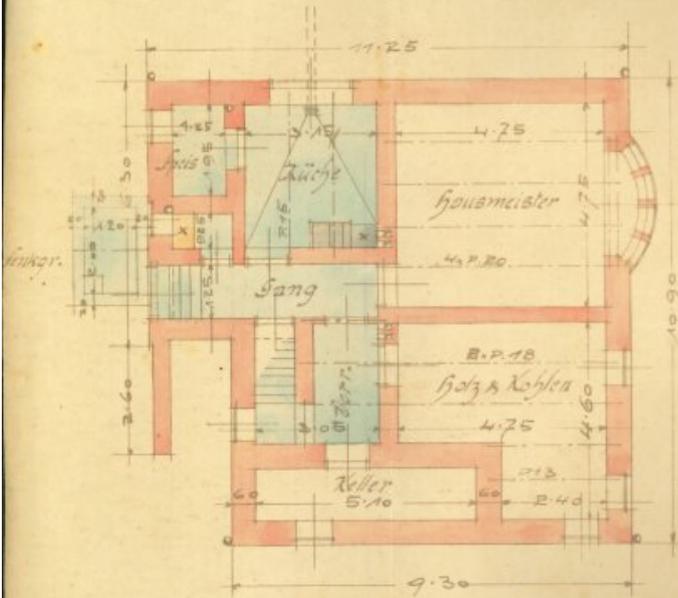
es für Wolgeboren Herrn Franz Husiczka, Steuererrw. in Gutenstein, a

Querschnitt

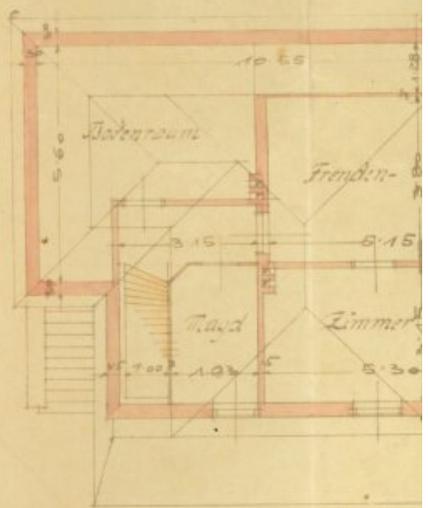
Situation, M. 1:500.



Keller



Dachgeschoss.



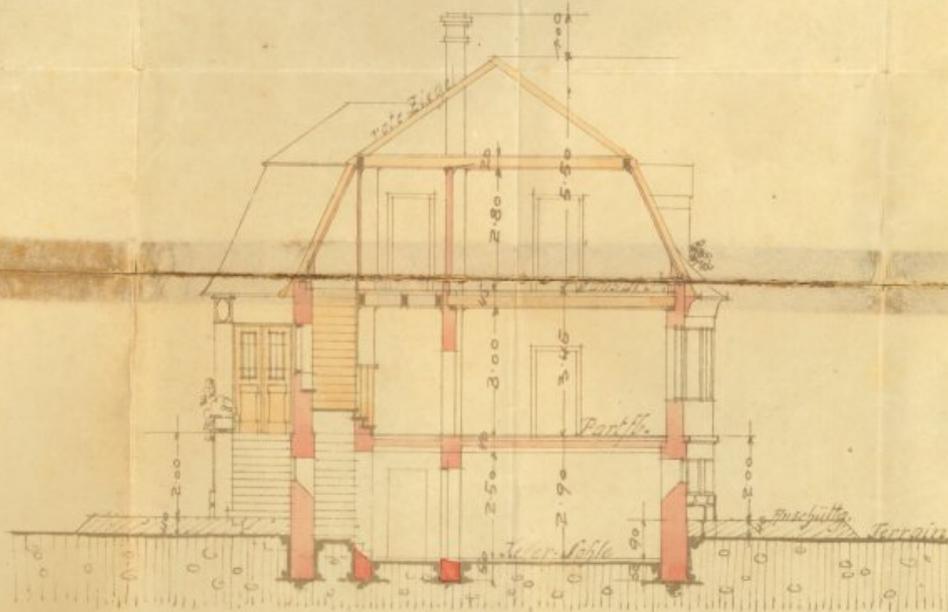
Pottenstein, am 16. Juni 1911.  
Franz Husiczka  
Conf.

HANS G.  
Architekt.  
Sachverständiger  
Potter

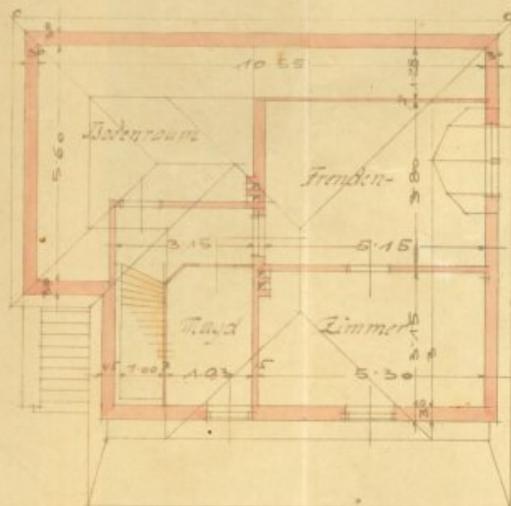
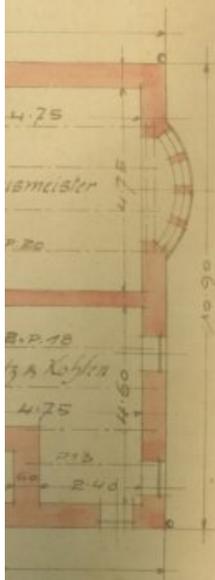
Herrn Franz Husiczka, Steuererrw. in Gutenstein, auf Parz. Nr. 265/2

Querschnitt

M. 1:500.



Dachgeschoss.

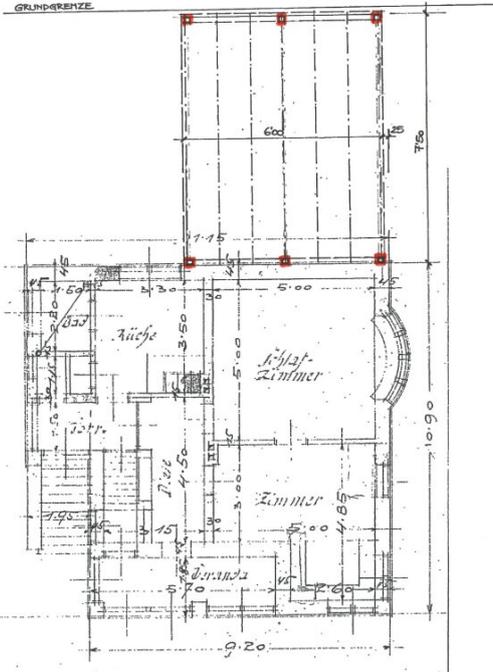


Pottenstein, am 16. Juni 1911.

*Franz Husiczka*  
Geogr.

HANS GRABENWEGGER  
Architekt, Stadtbaumeister  
ger. beoid.  
Sachverständiger und Bauwächtermeister  
Pottenstein N. O.

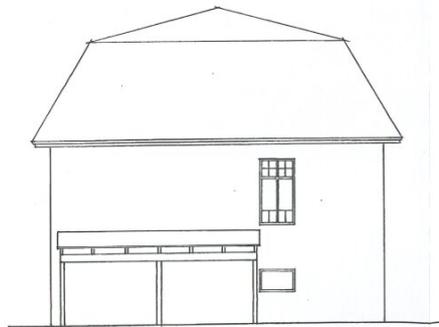
GRUNDRISS



NORDANSICHT

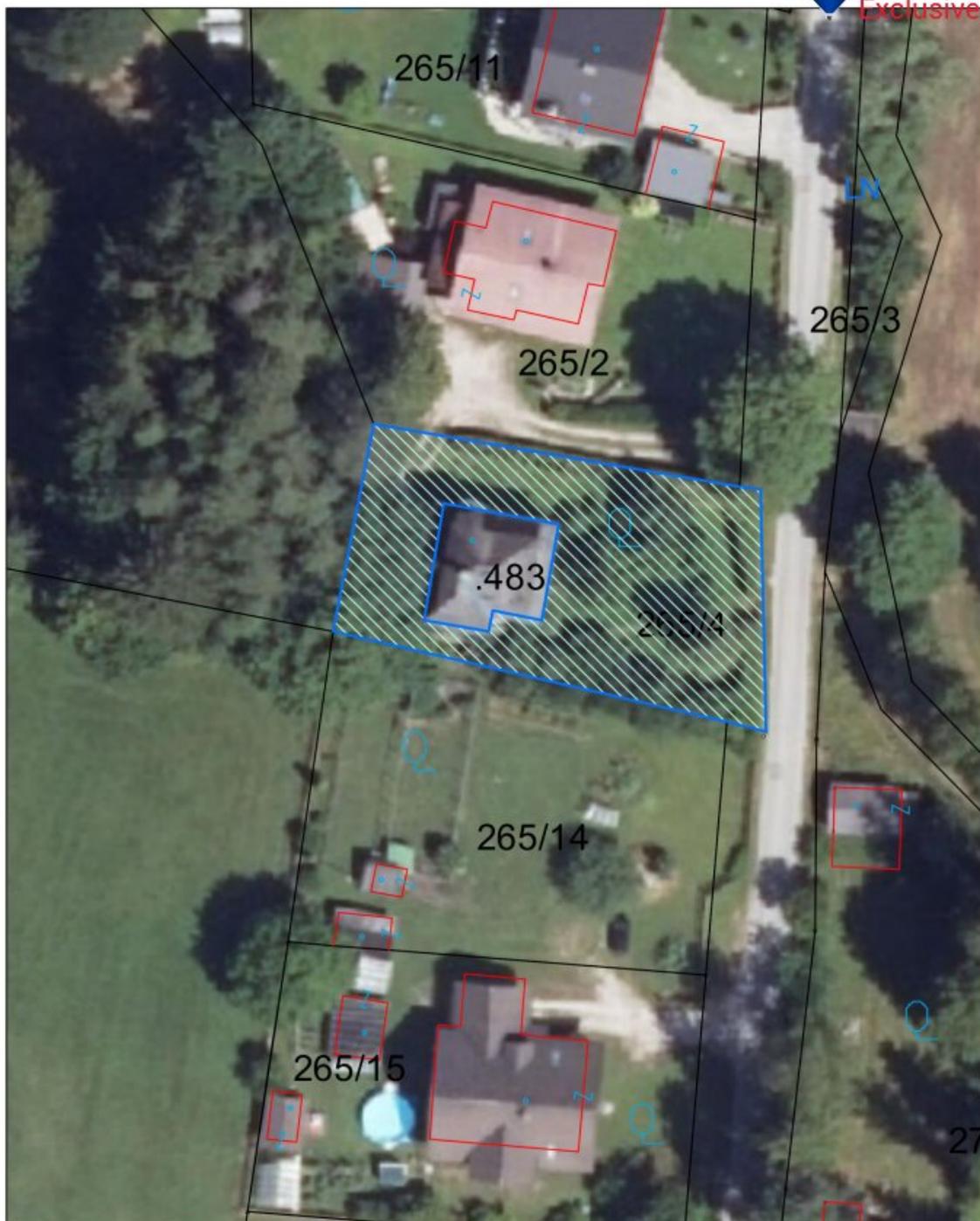


WESTANSICHT



LAGEPLAN





**Lageplan**

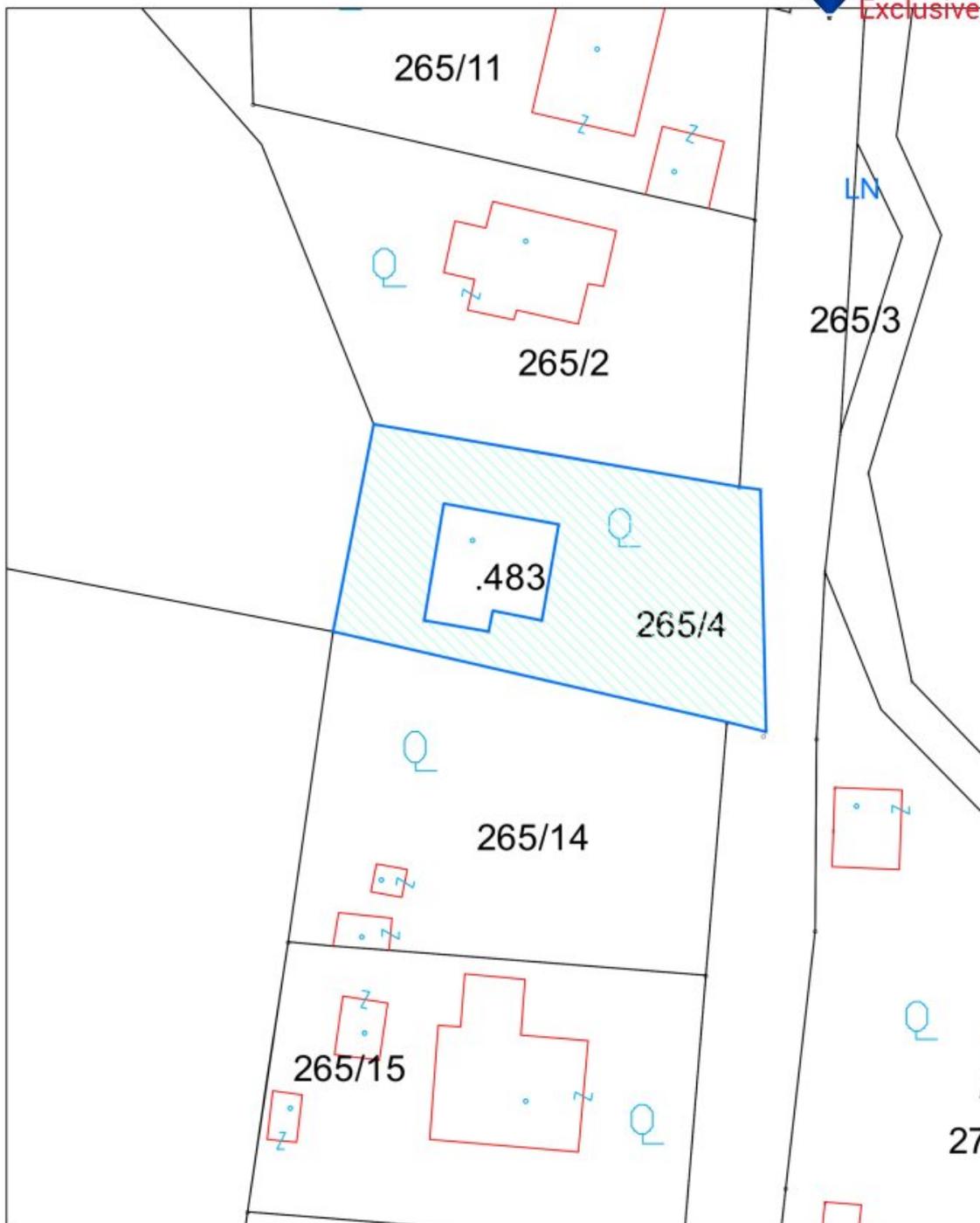
**Marktgemeinde Gutenstein**  
 2770 Gutenstein, Markt 100  
 Tel: 02634/7220  
 e-Mail: [gemeinde@gutenstein.gv.at](mailto:gemeinde@gutenstein.gv.at)



Plotdatum: 29.09.2025  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Claudia Seper\_Gutenstein

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!





**Lageplan**

**Marktgemeinde Gutenstein**  
 2770 Gutenstein, Markt 100  
 Tel: 02634/7220  
 e-Mail: [gemeinde@gutenstein.gv.at](mailto:gemeinde@gutenstein.gv.at)



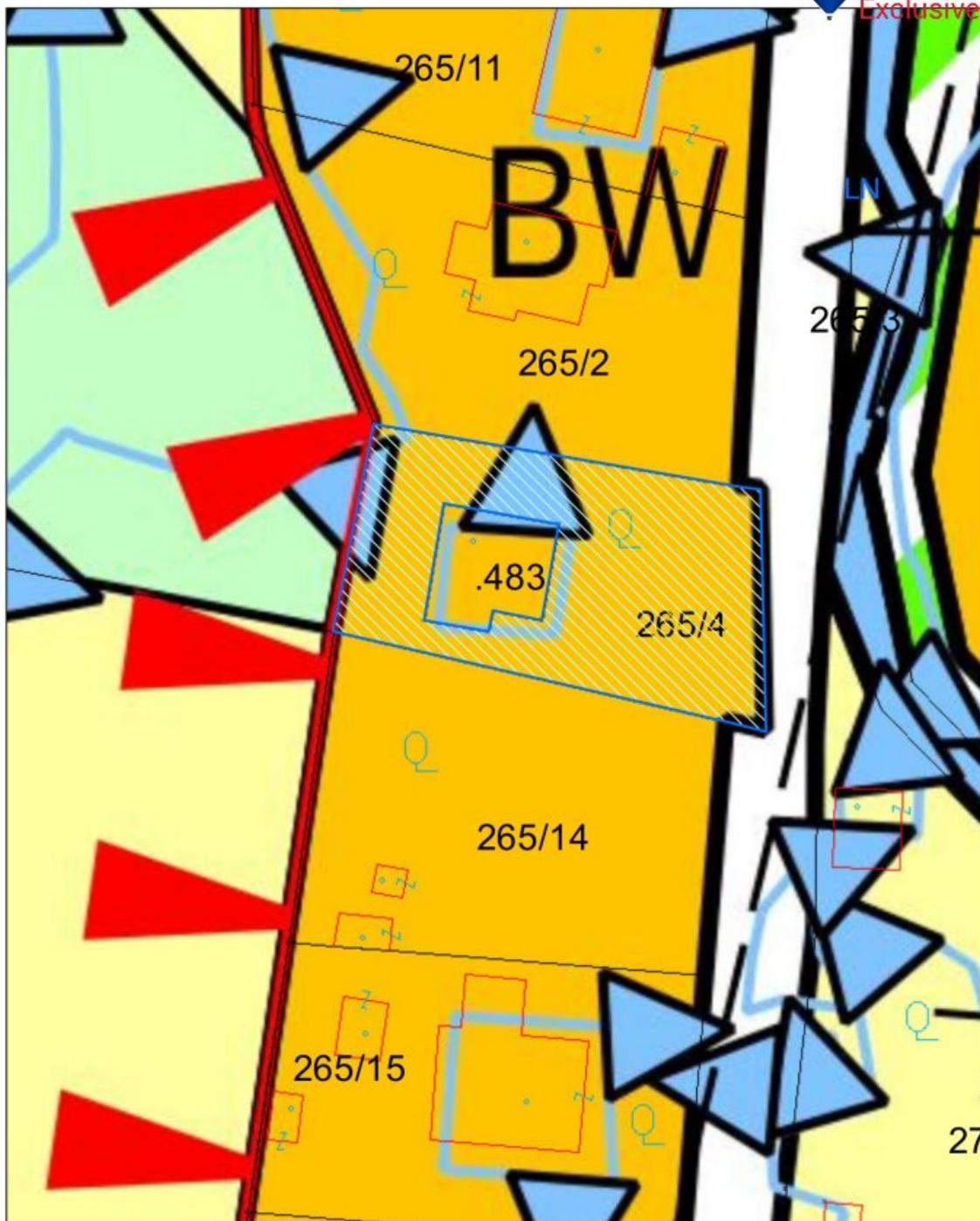
Plotdatum: 29.09.2025  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Claudia Seper\_Gutenstein

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!









**Lageplan**

**Marktgemeinde Gutenstein**  
 2770 Gutenstein, Markt 100  
 Tel: 02634/7220  
 e-Mail: [gemeinde@gutenstein.gv.at](mailto:gemeinde@gutenstein.gv.at)



Plotdatum: 29.09.2025  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Claudia Seper\_Gutenstein

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Gutenstein, eingebettet in die reizvolle Natur Niederösterreichs! Dieses charmante Landhaus bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnambiente, sondern auch die Möglichkeit, die Schönheit der umliegenden Landschaft in vollen Zügen zu genießen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120,5 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück, das genug Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet, ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Gemütlichkeit legen. Die vier hellen und freundlichen Zimmer lassen sich flexibel nutzen und bieten Raum für Kreativität und persönliche Entfaltung.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie unvergessliche Momente im Freien, während Sie den herrlichen Grünblick bewundern, der Ihnen eine Oase der Ruhe und Erholung bietet. Hier können Sie mit Freunden und Familie unbeschwerte Stunden verbringen oder einfach die Seele baumeln lassen.

Mit einem Kaufpreis von 349.000,00 € ist dieses Landhaus eine attraktive Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich Ihr Traumhaus in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs zu sichern. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in Gutenstein wartet auf Sie!

*Infos lt. Gemeinde Gutenstein:*

*Zurzeit werden Abgaben und Gebühren von 233,15€ Quartalsweise vorgeschrieben. Das Gebäude ist nicht an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Somit muss unaufgefordert alle 5 Jahre ein einwandfreier Wasserbefund vorgelegt werden. Bei nicht Vorlage besteht Anschlusspflicht. Das Grundstück liegt im HQ-100 und HQ-30 Bereich. Bei Umbauten-Zubauten (wenn möglich aufgrund des HQ-Bereichs) muss das Grundstück vereinigt werden sowie eine Vermessung durchgeführt werden. Bei der Vermessung ist zu bedenken, dass eventuell bei Straßenseite abzutreten ist. Bei Zubauten ist für das Grundstück eine Aufschließungsabgabe zur Bauklasse 2 fällig.*

### **Aufteilung:**

#### **EG**

- Diele
- Küche

- Bad
- WC
- 2 Zimmer

## **OG**

- Diele
- Kabinett
- 2 Zimmer

## **Ausstattung:**

- Garten
- Ölzentralheizung
- Carport

**Kaufpreis: € 349.000,--**

## **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass

nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <6.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap