

**Die perfekte Gelegenheit! Großzügige 5-Zimmer Wohnung  
mit 2 getrennten Wohneinheiten mit Loggia und Balkon  
zum Schnäppchenpreis Hauptstraße / Güssing**



**Objektnummer: 4486/1400**

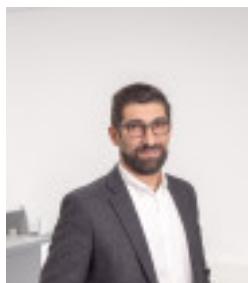
**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7540 Güssing
<b>Wohnfläche:</b>	163,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



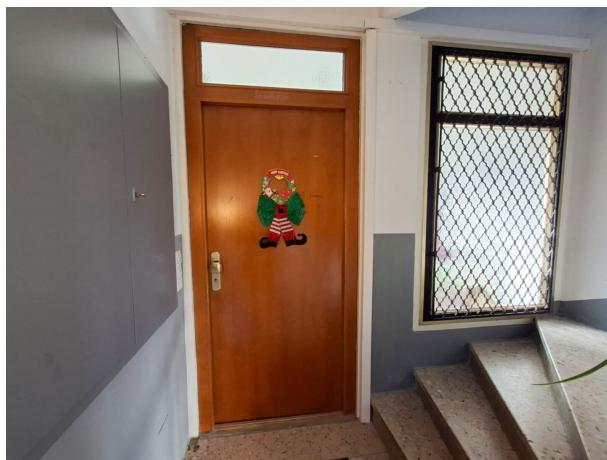
**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 557  
H +43 664 88 67 28 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















# Objektbeschreibung

## Außergewöhnlich viel Platz

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung in einem soliden Wohnhaus mit historischem Baujahr 1929 überzeugt durch ihre beeindruckende Fläche und ihre flexibel nutzbare Raumstruktur. Die Wohnung ist in zwei eigenständige Wohneinheiten gegliedert und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten

## Folgende Highlights erwarten Sie:

- großzügige Raumwirkung und eine angenehme Lichtatmosphäre
- 2 getrennte Wohneinheiten mit ca. 160 m<sup>2</sup>
  - Wohnung 1 mit ca. 62,55 m<sup>2</sup> und ca. 11,75 m<sup>2</sup> Loggia
  - Klimaanlage (nur Wohnung 1)
  - Wohnung 2 mit ca. 83,59 m<sup>2</sup> und ca. 2 m<sup>2</sup> Balkon
  - architektonische Deckenbalken in Wohnung 2
  - Sonnenschutz (nur in Wohnung 2)
- gepflegte, klassische Parkettboden
- flexible Einrichtung nach individuellen Vorstellungen

- Massivbau aus dem Jahr 1929
- Beheizung mittels Fernwärme über klassische Radiatoren
- zentrale Innenstadtlage alles fußläufig erreichbar
- ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe
- sofort verfügbar

**Güssing** ist die Bezirksstadt des südlichen Burgenlands und bekannt für ihre hohe Lebensqualität, historische Altstadt sowie die weithin sichtbare Burg Güssing. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, sowie die naturnahe Umgebung machen Güssing zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

#### **Kontakt:**

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap