

**+++ERSTBEZUG++ Einfamilienhaus mit viel Liebe zum Detail,auf sonnigem Grundstück, am Ortsrand von Güssing! +++**



**Objektnummer: 8113**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7540 Güssing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

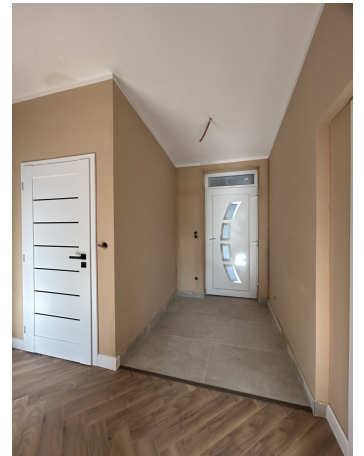
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Roseggergasse 8  
7350 Oberpullendorf

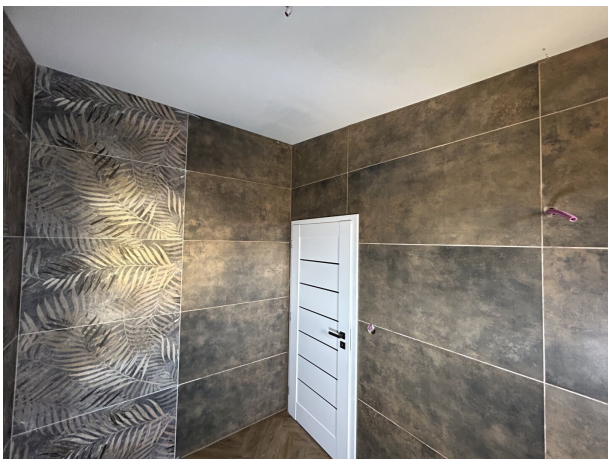






















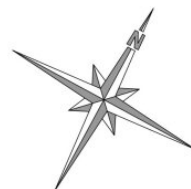


**Wohnnutzfläche: 78,73m<sup>2</sup>,  
Verbaute Fläche: 100,79m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 338m<sup>2</sup>**

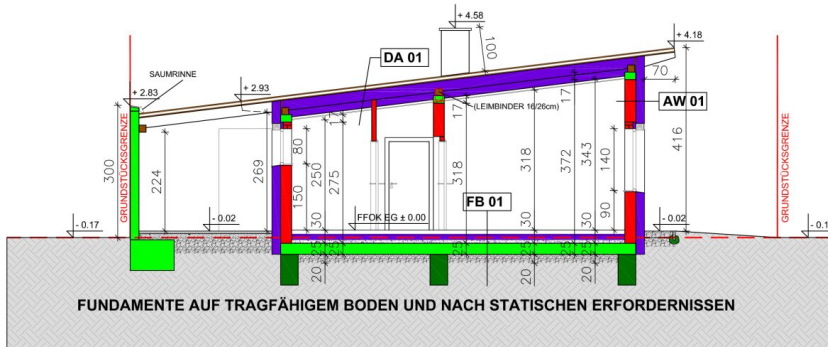
**2 Zimmer + Wohnzimmer**



FOR  
232.14



## SNITT A-A



### DA 01: DACH 7°

ALU-BLECHBAHNEN  
DRÖHNMATTE  
2,4CM VOLLSCHALUNG  
5,0CM KONTERLATTUNG 5/8 / HINTERLÜFTUNG  
UNTERDACHBAHN  
2,4CM VOLLSCHALUNG  
24,0CM HOLZSPARREN 12/24 / WÄRMEDÄMMUNG  
16,0CM ALUPROFIL / WÄRMEDÄMMUNG  
DAMPFSPERRE  
5,0CM INSTALLATIONSEBENE  
1,25CM GIPSKARTONPLATTEN

### AW 01: AUSSENWAND

1,0cm BAUMIT MPI 20  
25,0cm POROTHERM 25 N+F  
1,0cm FASSADENKLEBER  
20,0cm FASSADENDÄMMPL. EPS-F  
0,3cm NETZ + SPACHTELUNG  
0,3cm BAUMIT SILIKATPUTZ KRATZSTR.

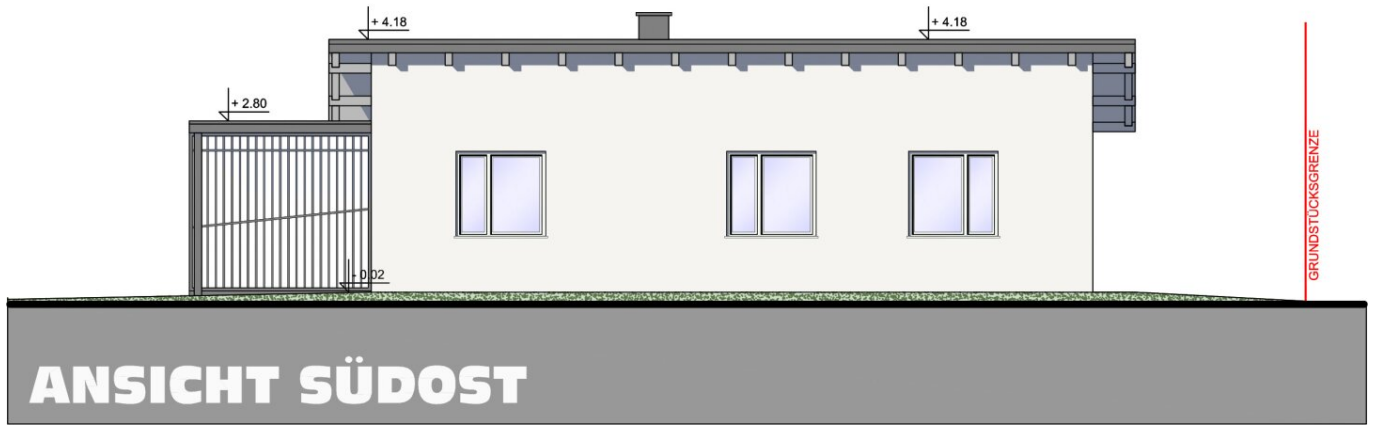
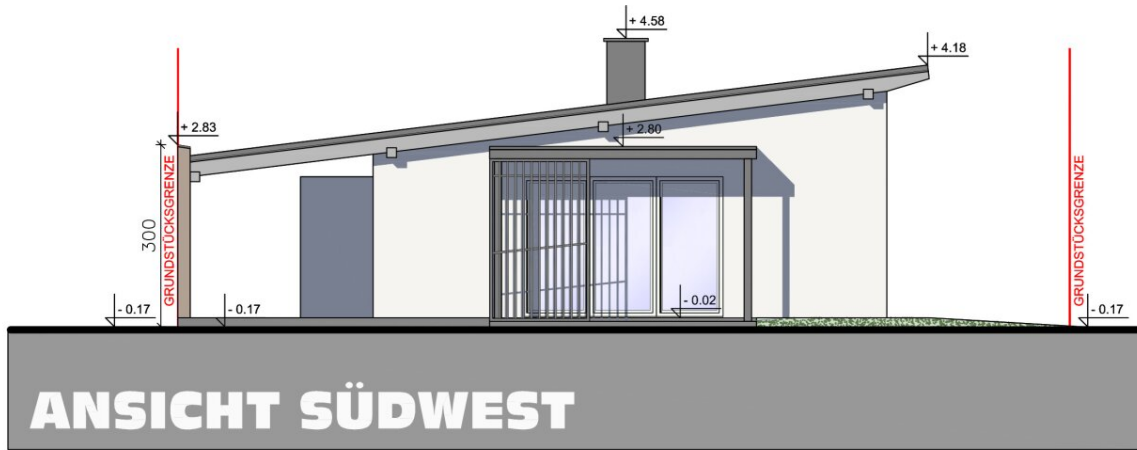
### FB 01: FUSSBODEN ERDGESCHOSS

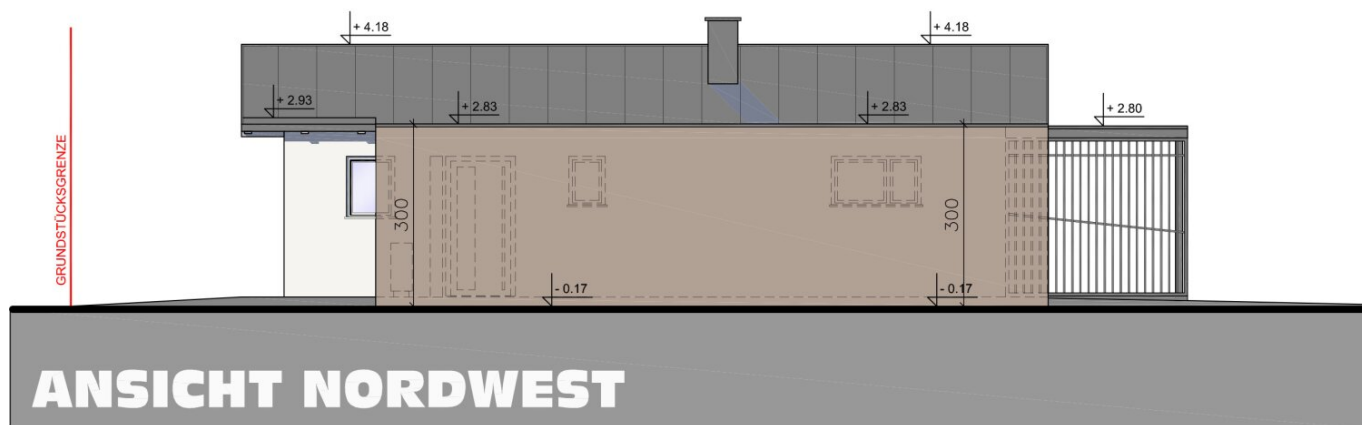
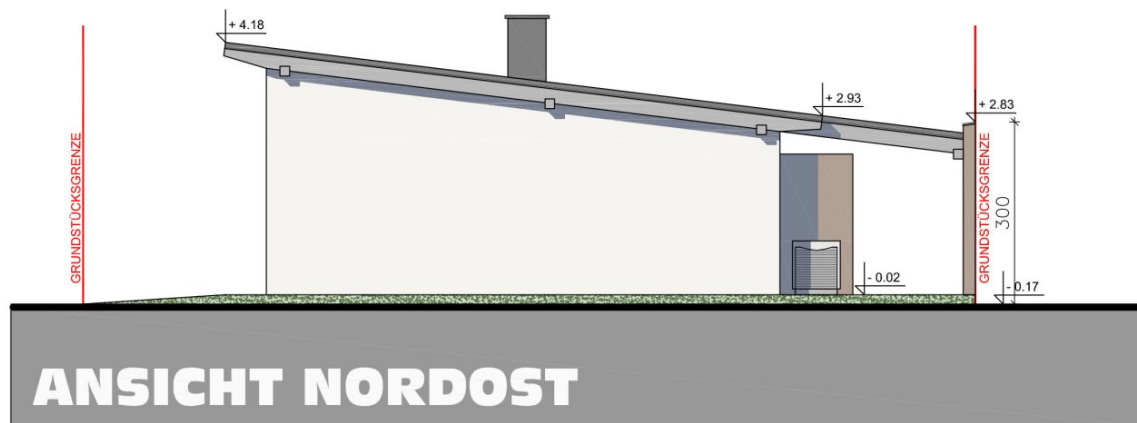
1,0cm FLIESEN  
7,0cm ESTRICHBETON  
3,0cm TACKERPLATTEN KASCH. FÜR FBH 33/30  
10,0cm EPS-W25  
DAMPFSPERRFOLIE ( $\mu > 140m$ )  
8,0cm STYROPORBET. (THERMOTEC 100R, 102kg/m³)  
1,0cm BITUMENBAHNEN  
25,0CM STAHLBETON WU  
GEOTEXTIL (TRENNSCHICHT)  
20,0CM ROLLIERUNG  
TRAGFÄHIGER BODEN

## LEGENDE

- MAUERWERK NEU
- BETONZIEGEL NEU
- STAHLBETON NEU
- HOLZ NEU
- WÄRMEDÄMMUNG NEU
- ABBRUCH











THEMENERGEBNIS ⓘ

1 von 1 Objekten ausgewählt ▼

Ergebnisliste von Grundstücke

KG-Nummer ▲	Rechtsstatus	Stichtagsdatum	Herkunft	Katastralgemeinde	Bezirk	Gemeinde	Einlagezahl	Grundbuch-Fläche (m²)	Rie
31013	Grenzkataster	01.10.2024	BEV	Güssing	Güssing	Güssing	1140		338 Kapeller

## Objektbeschreibung

**++ERSTBEZUG++** Einfamilienhaus mit viel Liebe zum Detail, auf sonnigem Grundstück, am Ortsrand von Güssing! +

Ihr neues zu Hause liegt in der wunderschönen und pulsierenden Stadt Güssing, auch die Perle des Südburgenlandes genannt. Das Städtchen liegt eingebettet im sanften Hügelland am Fuße des geschichtsträchtigen Güssinger Burgberges. Das milde pannonische Klima und die reizvolle Lage machen Güssing zu einem lebens- und lebenswerten Ort.

### *Details zum Objekt:*

- Erdgeschoss ca. 80,00m<sup>2</sup>
- Ess/Wohnbereich
- Küche
- Flur
- Technikraum
- WC
- Schrank/Vorraum
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Zimmer I

- Zimmer II

**Carport ca. 36,00m<sup>2</sup>**

***Baumaterial:***

Massivbauweise, Kunststofffenster dreifach verglast, Massivholztüren und Türstöcke, Zimmer mit schönen Parkett, Bäder und WC mit Fliesen

***Technik:***

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, im Wohnzimmer besteht auch die Möglichkeit **einen Schweden-**, oder Kachelofen zu platzieren, da der Kamin bereits eingebaut ist.

- NEUBAU

**Lage:**

Ihr neues zu Hause liegt in der wunderschönen und pulsierenden Stadt Güssing, auch die Perle des Südburgenlandes genannt. Das Städtchen liegt eingebettet im sanften Hügelland am Fuße des geschichtsträchtigen Güssinger Burgberges. Das milde pannonische Klima und die reizvolle Lage machen Güssing zu einem liebens- und lebenswerten Ort.

Sehenswerte Kultur, dazu ein reichhaltiges Freizeitangebot serviert mit einem Gläschen Uhudler und jeder Menge Gemütlichkeit – kurzum ein Ort mit Flair. Auf unserer Website <https://www.guessing.co.at/> finden Sie alle nötigen Infos dazu. Servus in Güssing!

Jegliche Art von Nahversorgern wie z.B. Apotheke, Supermarkt, Bushaltestelle, Ärztezentrum, Banken, Krankenhaus und viele weitere sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen.



Das Erlebnisfreibad und ein Sportzentrum, Tennishalle und einer Indoorhalle befindet sich in nächster Nähe.

Auch für Bildung ist in dieser Stadt bestens gesorgt:

Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Höhere Bundeslehranstalt und Fachschule f. wirtschaftliche Berufe Ecole Güssing, Bundesoberstufenrealgymnasium Güssing, Landwirtschaftliche Fachschule, Zentrum für Intensiv u. Sonderpädagogik

Weiters wird Ihnen ein nahezu unendliches Angebot an Restaurants, Bars und noch viel mehr geboten.

Ein großes Einkaufszentrum ist in nur wenigen Autominuten erreichbar.

Die Stadt Graz erreichen Sie innerhalb von 60 Minuten, nach Oberwart benötigen Sie lediglich 35 Minuten!

Ich könnte Ihnen nun noch sehr viel Details über dieses wunderschöne Haus erzählen, jedoch kann Sie Ihr Gefühl am Besten vor Ort überzeugen!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Gerne stehe ich Ihnen auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\) 660 3 817 517](tel:+436603817517)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)