

**... reserviert ... !.. ZWEI ..! Güssing - Bungalow plus  
kleinem Nebenhaus nahe Stadtzentrum mit toller  
Infrastruktur !!**



**Objektnummer: 366**

**Eine Immobilie von Immo GH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7540 Güssing
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 287,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,01
<b>Kaufpreis:</b>	208.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

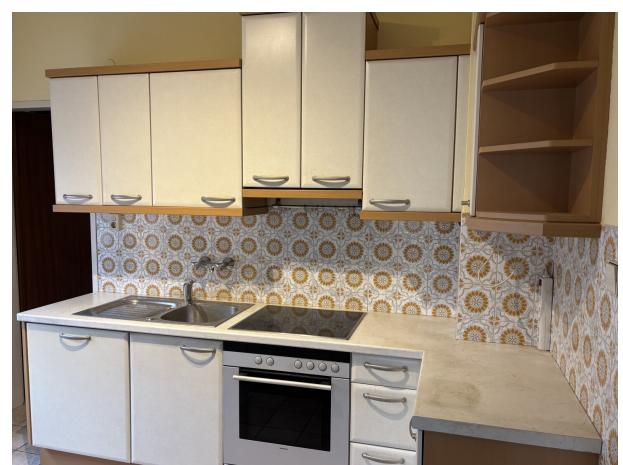
### Günter Harrer

Immo GH  
Weberberg 25  
7545 Neustift b.GS

T +43 664 53 67 111

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













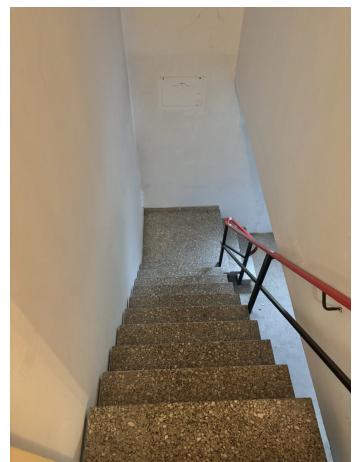
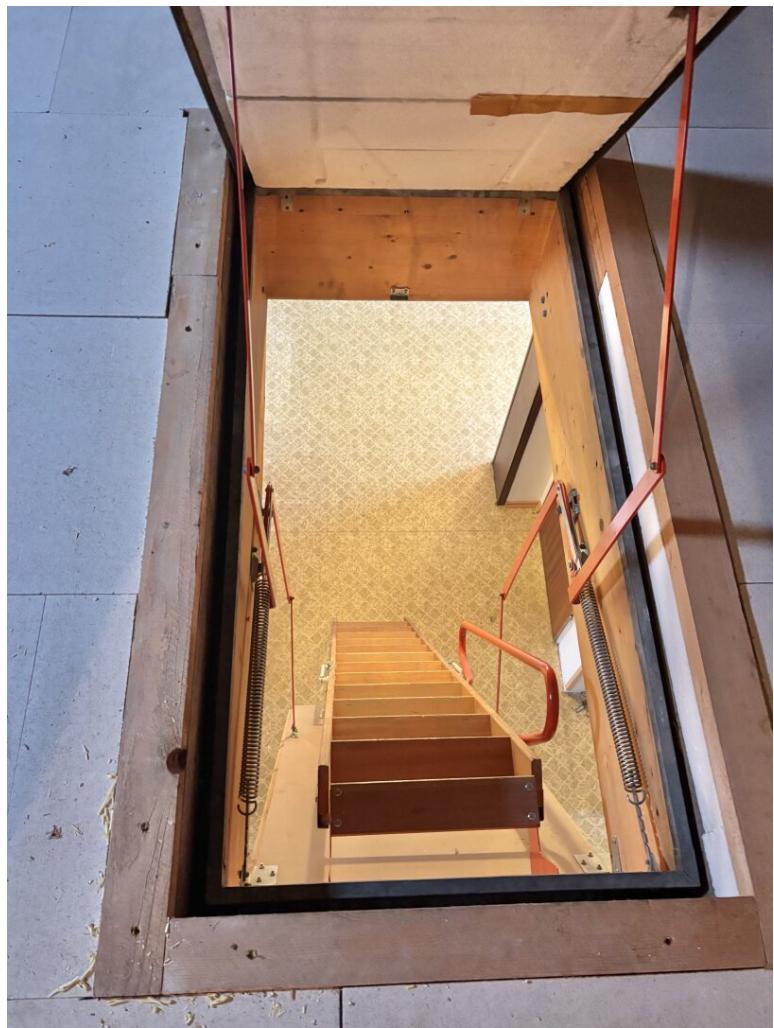


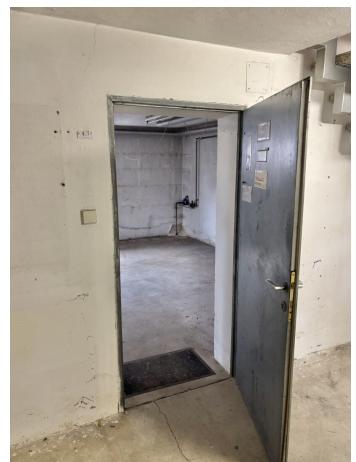


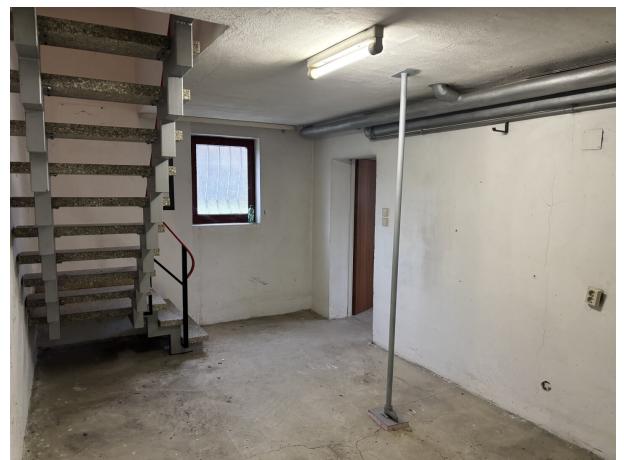




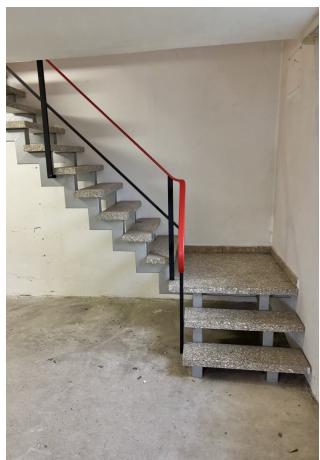


























# Objektbeschreibung

Bungalow mit Nebenhaus in perfekter Lage nahe Schulcampus und Einkaufszentrum.

Der vollunterkellerte Bungalow ( BJ. 1975 ) umfasst eine Nfl. von ca. 168 m<sup>2</sup>, verfügt über ein erneuertes Dach und wird mittels Fernwärme beheizt. Das Objekt ist speziell im Innenbereich optisch erschöpft und müsste mit kosmetischen Maßnahmen aufgepeppt werden. Die praktische Raumaufteilung verspricht eine wohltuende Wohnatmosphäre, das helle Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse bietet einen wunderbaren Blick auf die Burg Güssing. Der Kellerbereich überzeugt mit einer XL Garage, viel Stauraum und der Möglichkeit für Wohnraumerweiterung !! Die Bausubstanz des Gebäudes ist durchgehend trocken, einige wenige Stellen am Gemäuer bedürfen einer Instandsetzung.

Das kleine Nebenhaus mit einer Wfl. von ca. 50 m<sup>2</sup> kann grundsätzlich sofort genutzt werden, die Sanierungsmaßnahmen halten sich hier in Grenzen. Das Haus wurde mit neuen Fenstern ausgestattet ( Kunststoff doppelverglast ) und wird mit einem Schwedenofen und E-Konvektoren beheizt.

Der überschaubare Gartenbereich mit ca. 450 m<sup>2</sup> lädt ein zum entspannen, hier genießen Sie ebenfalls einen tollen Burgblick und für das eine oder andere Gartenbeet ist genügend Platz.

Haus 1 - EG.: Flur - Küche - Wohnzimmer - zwei Schlafzimmer - Kabinett - Bad - WC - Speis - Terrasse - Fernwärme Zentralheizung - Solar für Warmwasser

KG.: Vorraum - Garage - Heizraum - zwei Allzweckräume

DG.: Rohdachboden gedämmt

Haus 2 - EG.: Eingang - Küche - zwei Zimmer - Bad / WC - Schwedenofen - E-Konvektoren - Abstellraum ( 1/2 Anteil Schuppen )

DG.: Rohdachboden

!! BESTPREIS !! Ein aussergewöhnliches Angebot in interessanter Lage nahe des Stadtzentrums mit bester Infrastruktur vor ihrer Haustüre.

Kontaktieren Sie mich und vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, überzeugen Sie sich vor Ort !

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