

## **Dreiparteienhaus in Zentrums Lage von Güssing – vielseitiges Investment mit Entwicklungspotenzial**



Sitzplatz auf der Terrasse

**Objektnummer: 1669/2407**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße 43
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7540 Güssing
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	310,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	400,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	180,00 m <sup>2</sup>
Keller:	80,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	295.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	737,50 €
Provisionsangabe:	

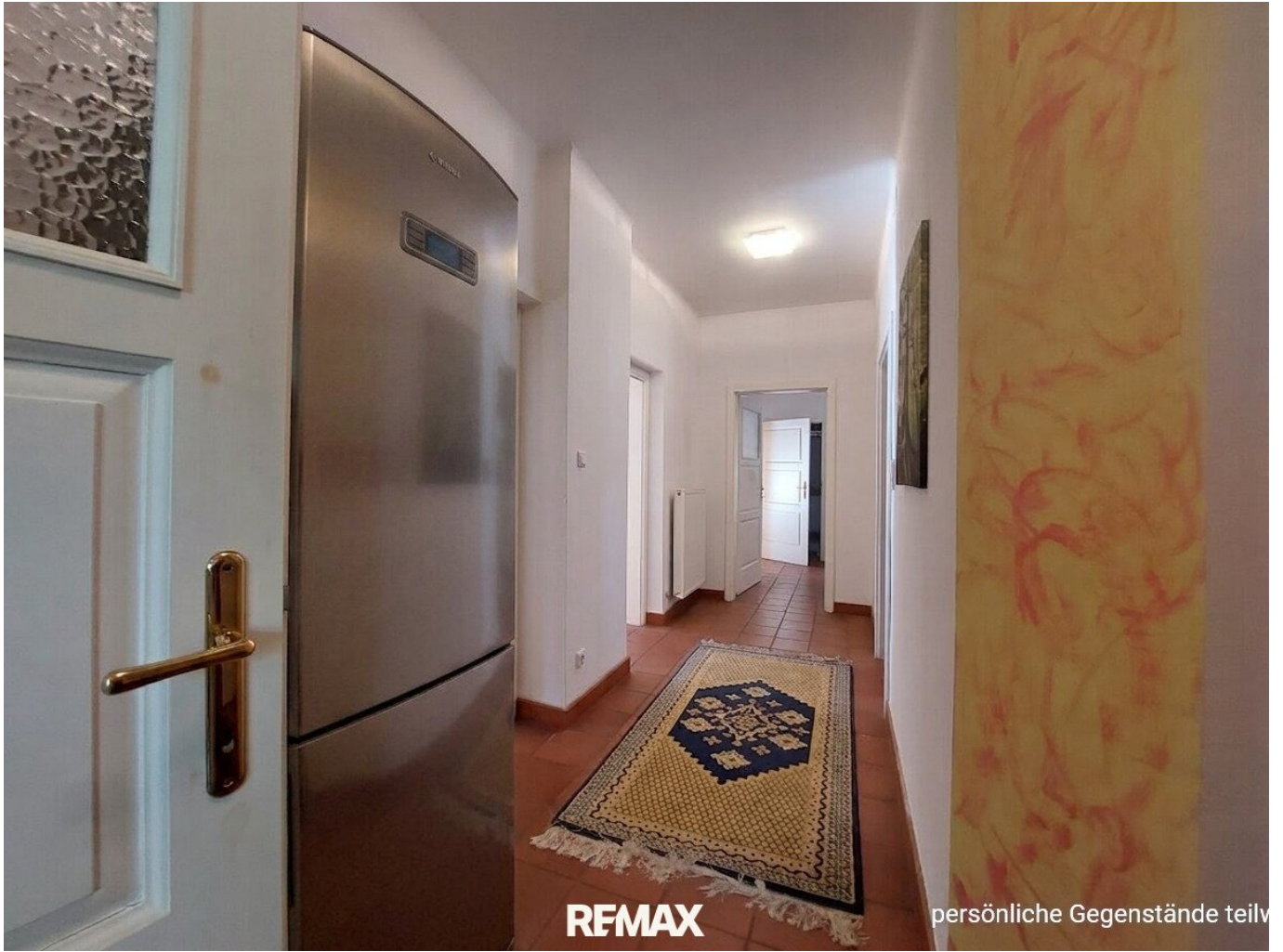
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

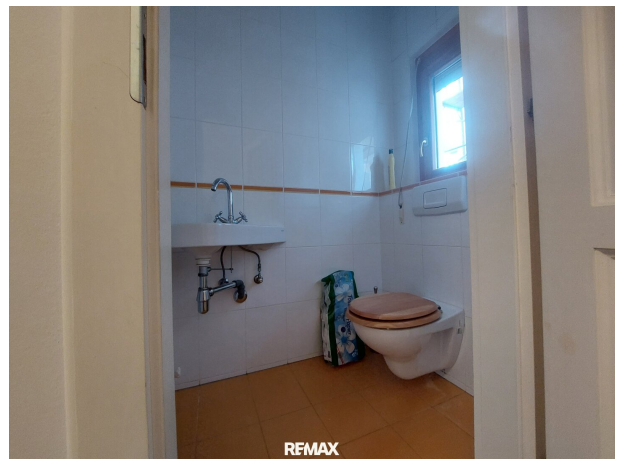
## Ihr Ansprechpartner

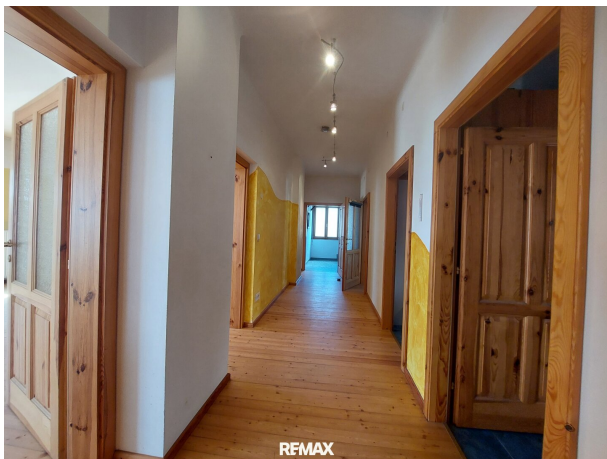


**Mag. Gyda Federer**

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

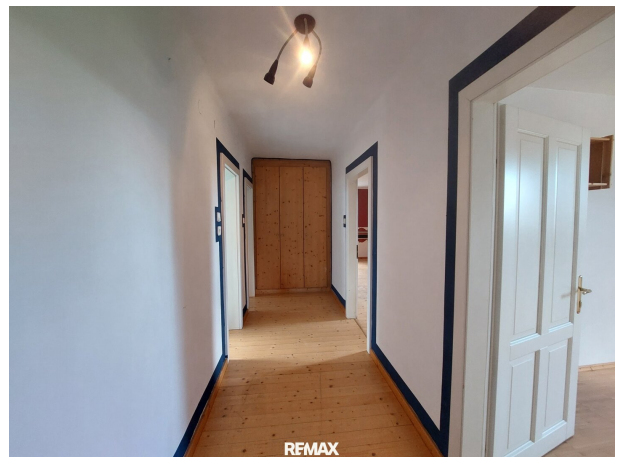


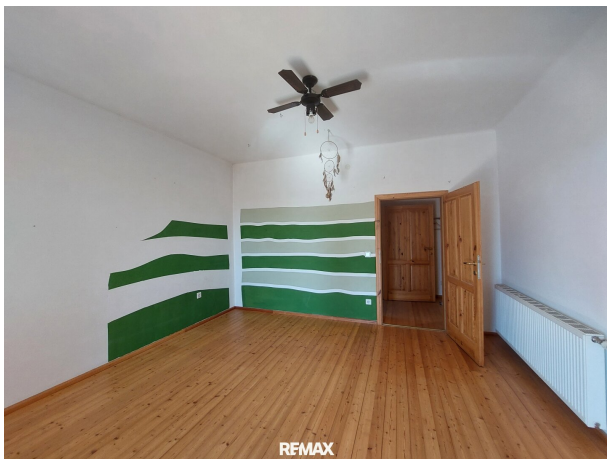


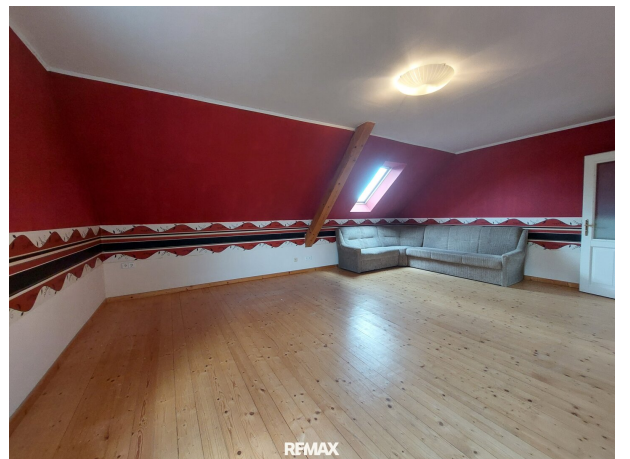


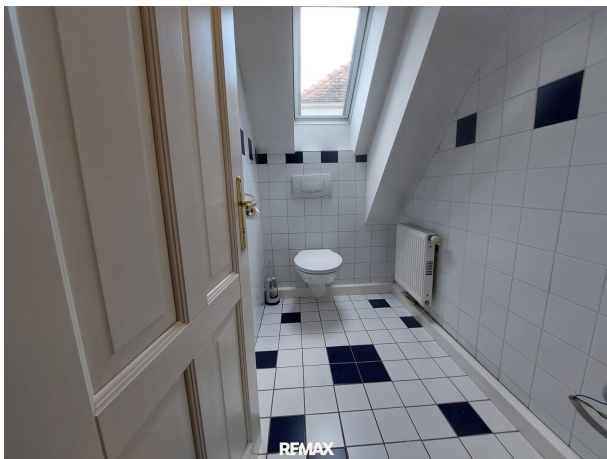








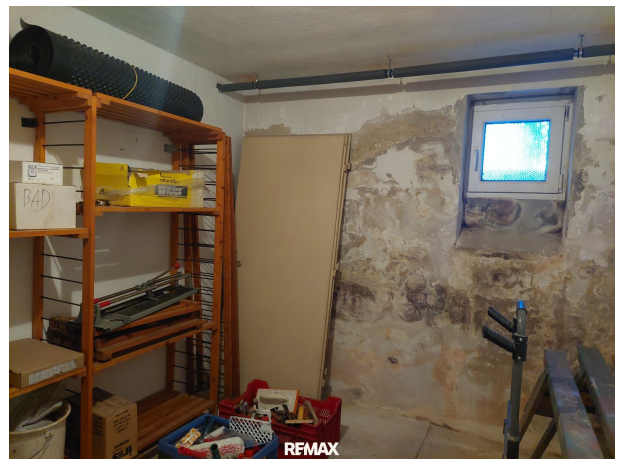


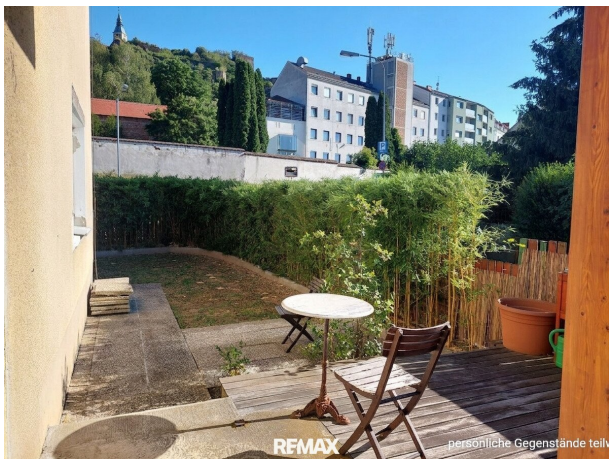














**REMAX**

derzeitiges Baugerüst vom Neb



MGI/Austria/GK/BMN/M34-EPSC-31259

RW: 749416.68  
HW: 213563.9

RW: 749216.76  
HW: 213332

Delimitierung: Land Burgenland - GIS-Koordinaten | RW (D.M.) - Stellung 1/10/2025 | ©GeoGIS | OpenStreetMap-Mitglieder



Land Burgenland  
Abteilung 2 - GIS Koordination  
Europaplatz 1  
7000 Eisenstadt  
post.a2-gis@bgl.gv.at

**Datenauszug: Kataster**

0 M 1:1.000 50 m

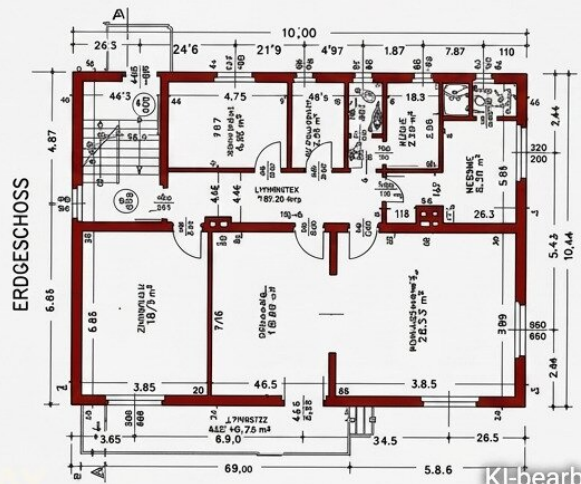
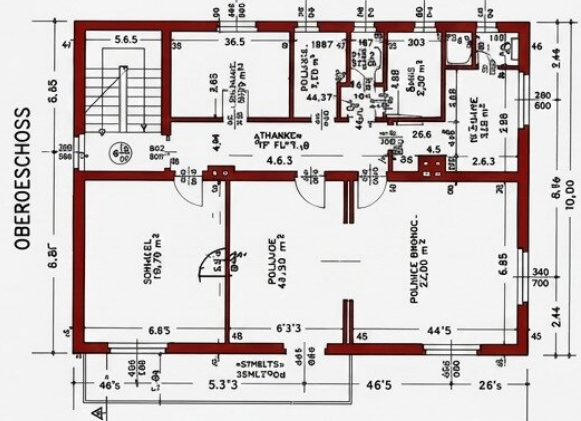
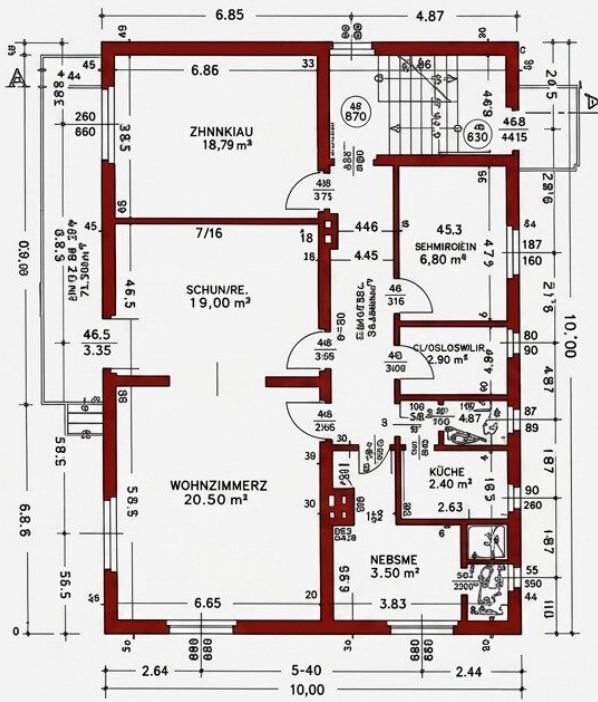
1:1000  
Papierformat A4



Erstellt am: 29.06.2026

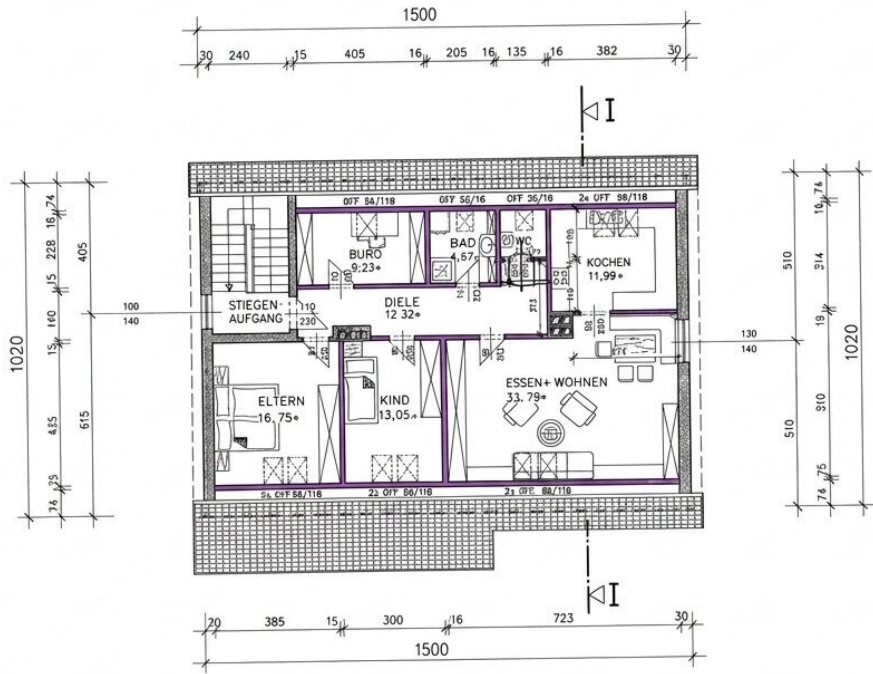


Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



KI-bearbeitet

# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



REMAX

KI-bearbeitet

## Objektbeschreibung

In einer der zentralsten Lagen von Güssing präsentiert sich dieses gepflegte Mehrparteienhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ärztezentrum sowie zum Schulzentrum. Die hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die ausgezeichnete Erreichbarkeit machen diese Liegenschaft gleichermaßen für Anleger, Eigennutzer, Bauträger oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung besonders attraktiv. Auch eine berufliche Nutzung wäre möglich.

Das in massiver Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus stammt ursprünglich aus den 1960er-Jahren und überzeugt durch seine solide Bauqualität. Im Jahr 2005 wurden das Erdgeschoss sowie die beiden Obergeschosse umfassend saniert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht.

Das Gebäude umfasst drei großzügig geschnittene Wohneinheiten:

- Wohnung 1: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Wohnung 3: ca. 90 m<sup>2</sup>

Alle drei Wohnungen verfügen über einen funktionalen Grundriss mit jeweils 3½ zentral begehbaren Zimmern. Charakteristisch sind die hellen Wohnräume, großzügige Raumhöhen sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet weit mehr als klassische Abstellflächen.

Zur Verfügung stehen unter anderem:

- großzügige Doppelgarage
- geräumige Werkstatt

- mehrere Lager- und Kellerräume
- separater Technikraum

Diese Flächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby und Handwerk bis hin zu zusätzlichem Stauraum oder betrieblicher Verwendung.

Die Liegenschaft verfügt auch über ein zukunftsorientiertes Heizkonzept.

Neben dem Anschluss an die Fernwärme besteht alternativ die Möglichkeit, das Gebäude mittels einer neuwertigen Luft-Wärmepumpe zu beheizen. Dadurch bleibt maximale Flexibilität hinsichtlich Energieträger und Betriebskosten erhalten.

Zusätzlich stehen drei Kaminzüge zur Verfügung, wodurch sich die Wohnungen auf Wunsch mit Kachelöfen oder Einzelöfen ergänzen lassen und ein behagliches Wohnklima geschaffen werden kann.

Eine vorbereitete Alarmanlage rundet die technische Ausstattung sinnvoll ab.

Betreffend der Nutzungsmöglichkeiten eröffnet diese Immobilie unterschiedlichste Perspektiven:

- klassisches Zinshaus mit drei Wohneinheiten
- Mehrgenerationenhaus
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Wohn- und Praxisnutzung
- Mitarbeiter- oder Dienstwohnungen
- langfristiges Anlageobjekt mit stabilem Vermietungspotenzial

- interessante Projektliegenschaft für Bauträger und Investoren

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigen Wohnflächen und solider Bausubstanz schafft ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertentwicklung.

Selten bietet sich die Gelegenheit, ein derart vielseitig nutzbares Mehrparteienhaus in einer der zentralsten Lagen von Güssing zu erwerben.

Der Energieausweis ist in Arbeit!

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann machen Sie sich selbst ein Bild von diesem Haus und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich, Ihnen die Liegenschaft bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

T: +43 664 39 35 509 | Email: [federer@remax-thermal.at](mailto:federer@remax-thermal.at)

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Krankenhaus <1.150m

Apotheke <150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <400m

### **Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <100m

Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <9.800m

Flughafen <9.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap