Entspannt Leben nahe der Bezirkshauptstadt Güssing



Objektnummer: 1669/2442

Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tschanigraben 9
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7540 Tschanigraben
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	1.200,00 m²
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	210.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gyda Federer

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal


RE/MAX


RE/MAX
Persönliche Gegenstände

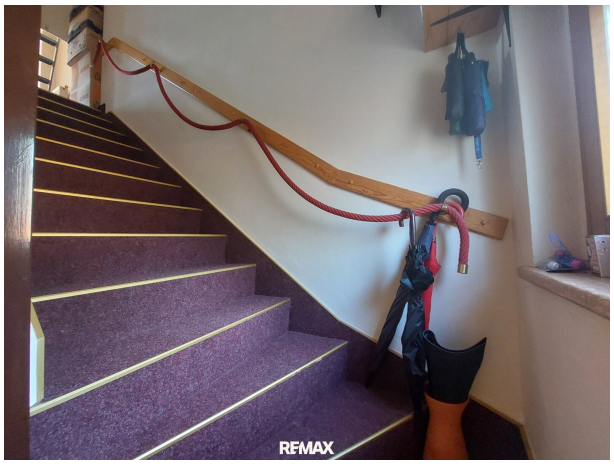



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


SAMSUNG
RE/MAX


RE/MAX
Persönliche Gegenstände

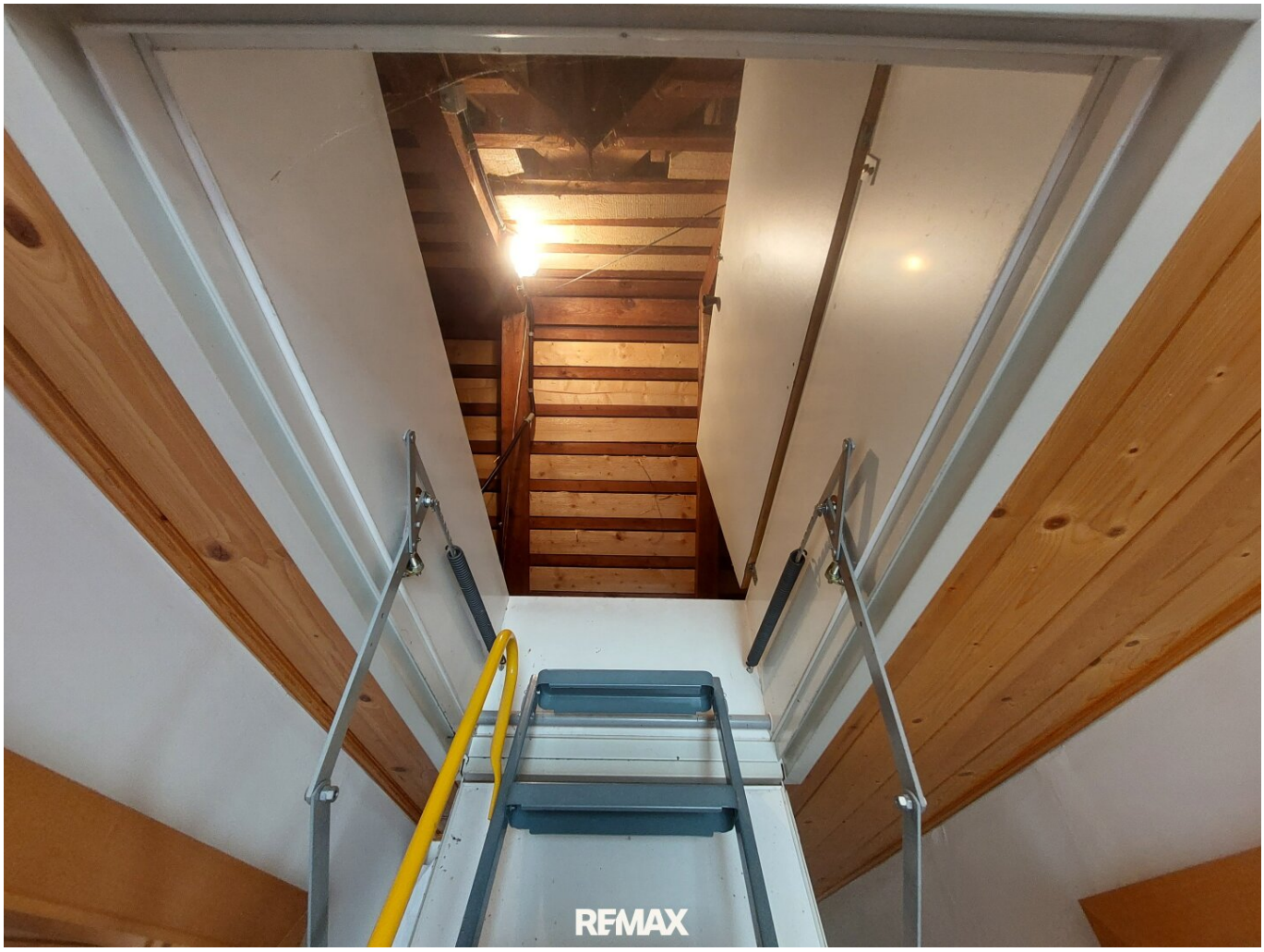

RE/MAX


RE/MAX

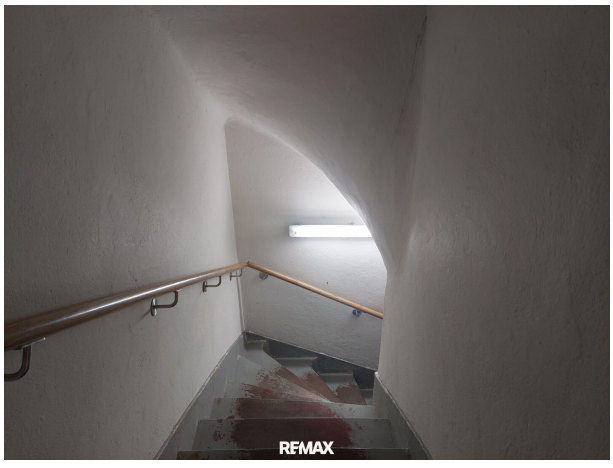

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



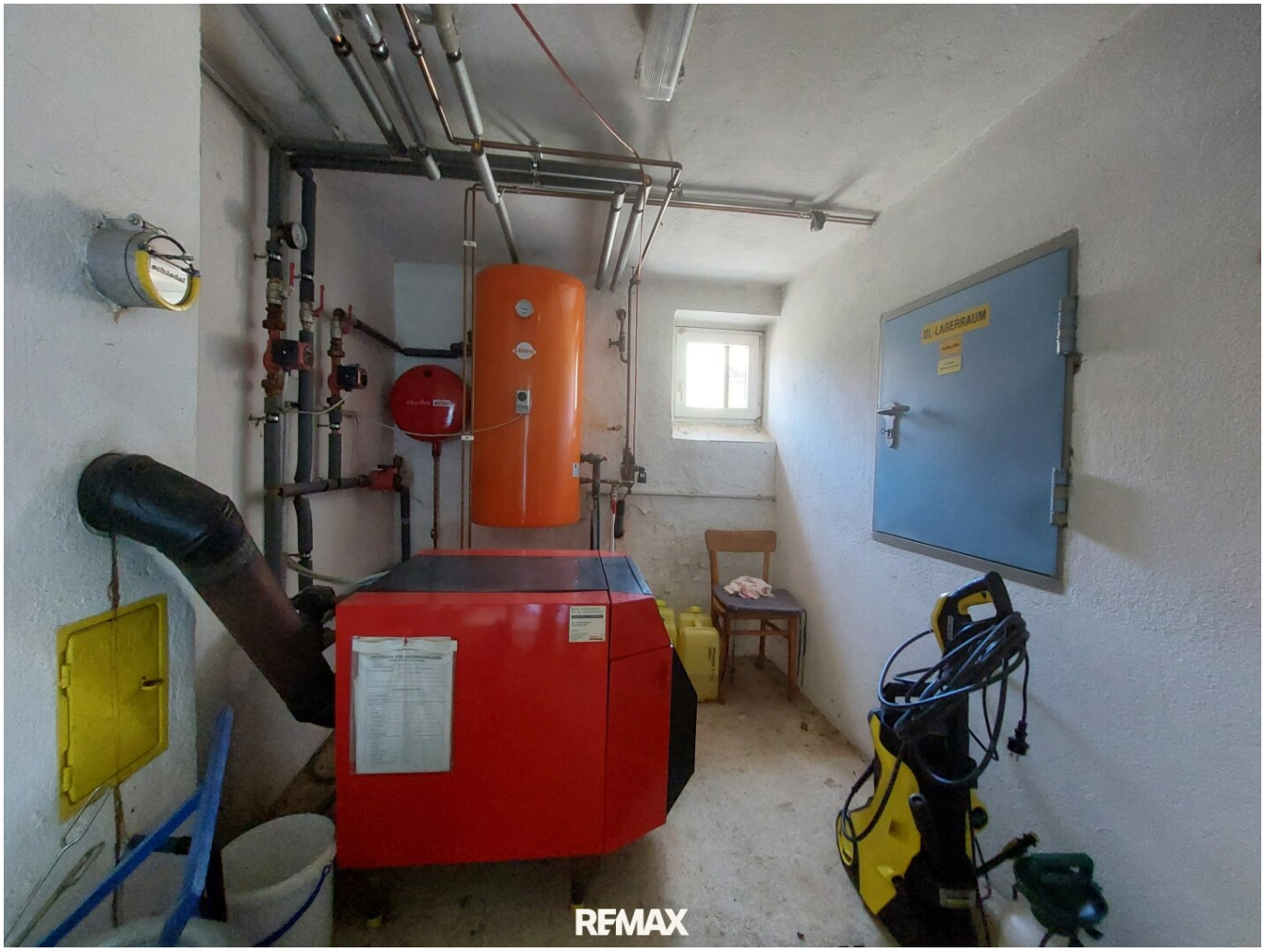





RE/MAX
Persönliche Gegenstände


RE/MAX
Persönliche Gegenstände


RE/MAX


ÖL-LAGERRAUM
RE/MAX


RE/MAX

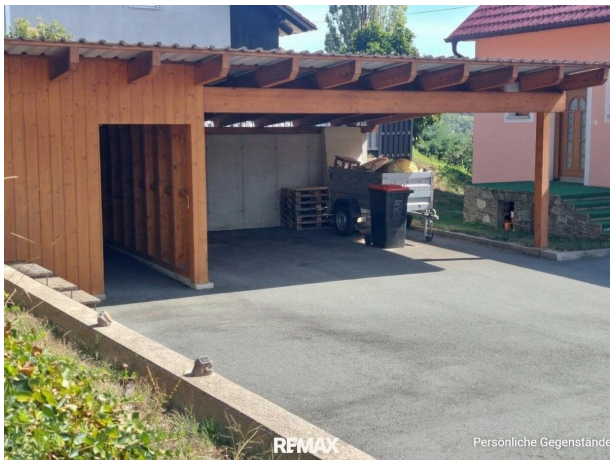

RE/MAX








REMAX


REMAX
Persönliche Gegenstände

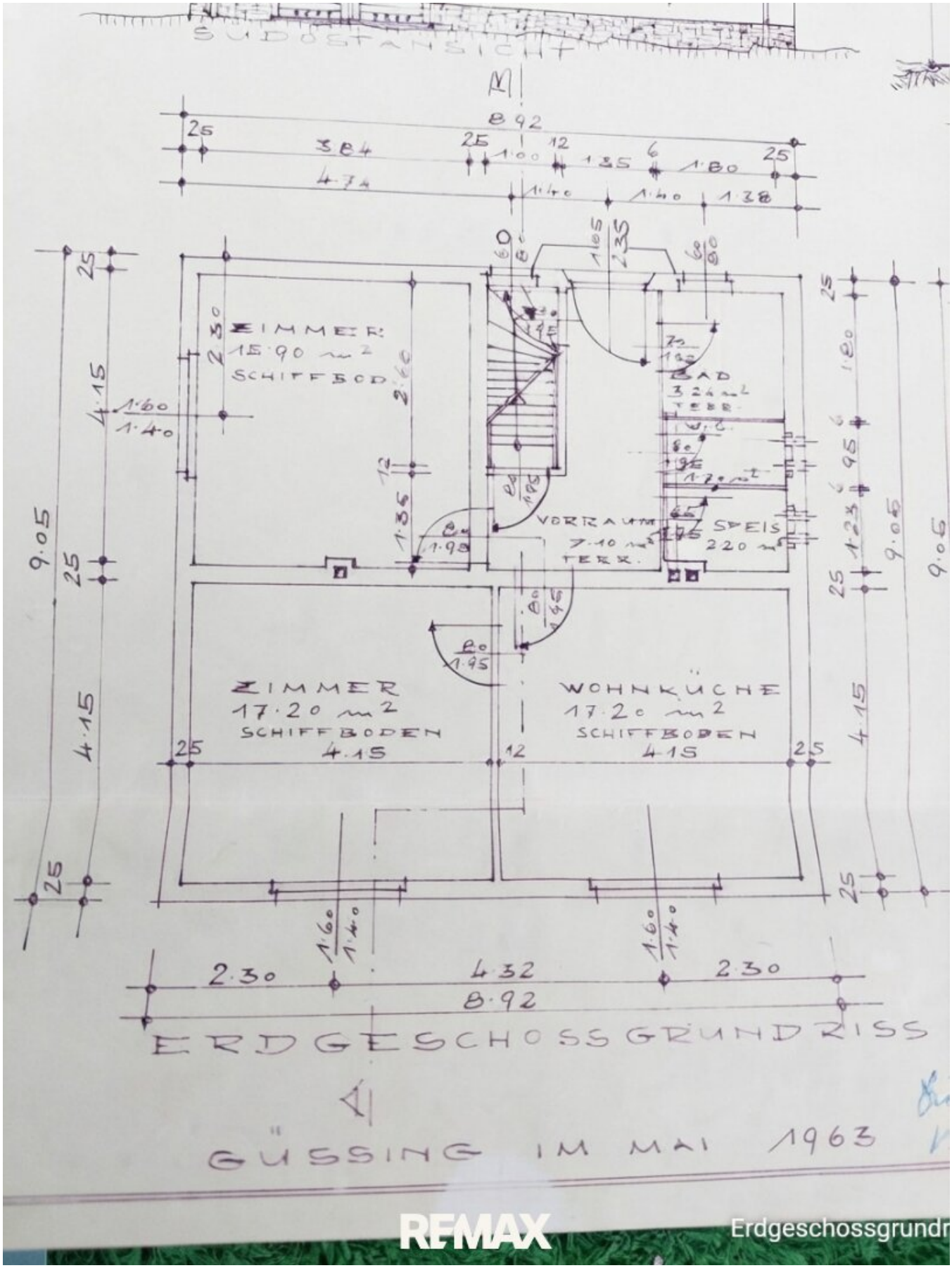

REMAX


RE/MAX
Autos entfernt


RE/MAX

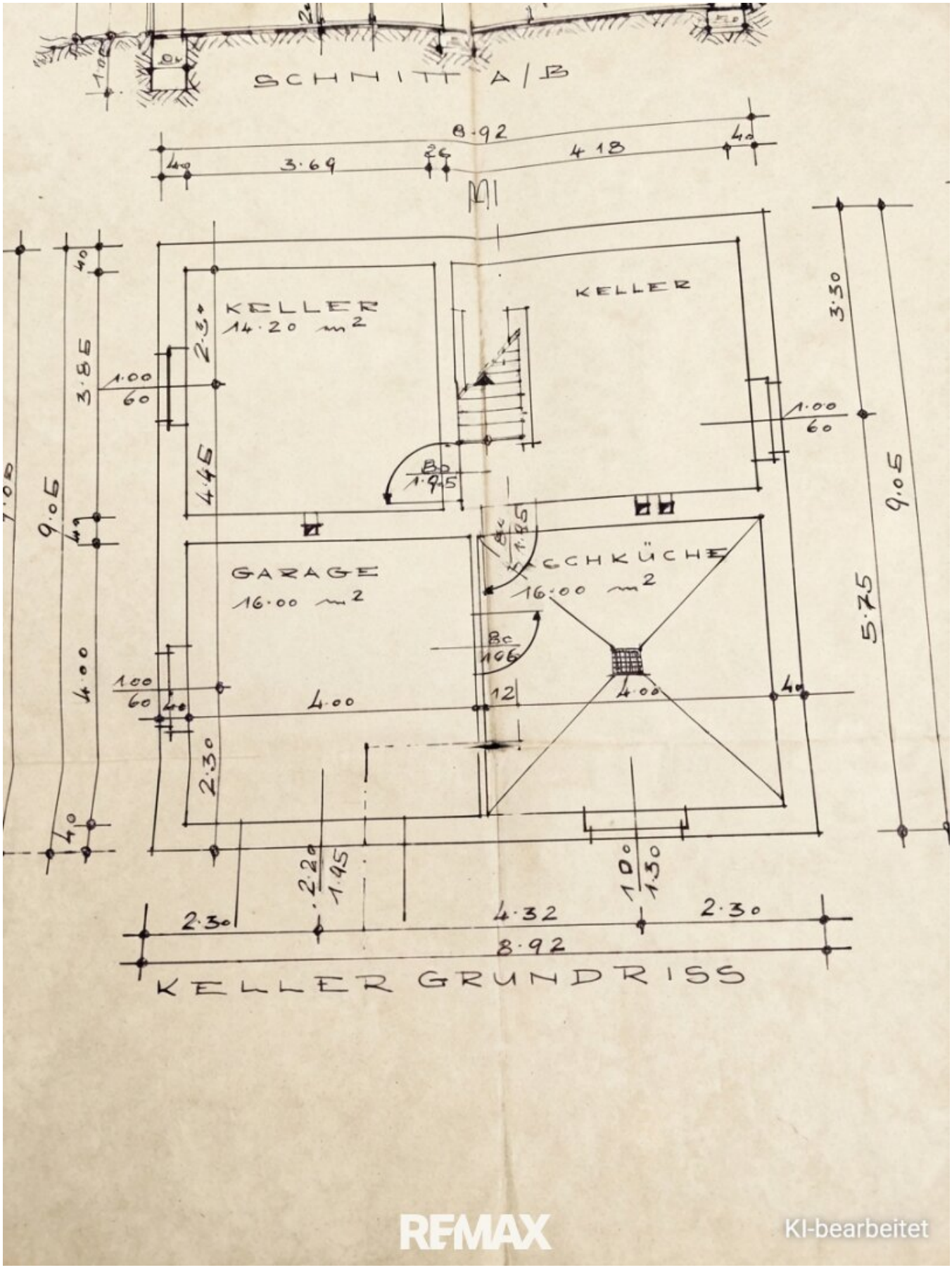



RE/MAX



RE/MAX

Erdgeschossgrundr



RE/MAX
KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus auf ca. 1.400 m² Grundstück

Viel Platz, gewachsene Bausubstanz und zahlreiche bereits durchgeführte Erneuerungen

Auf einen Blick

- **Grundstück:** ca. 1.400 m²
- **Nutzfläche:** ca. 220 m²
- **Baujahr:** ca. 1965
- **Bauweise:** Ziegelbauweise
- **Geschosse:** Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss
- **Obergeschoss:** 1998 ausgebaut
- **Heizung:** 1998 Ölheizung
- **Öltank:** ca. 3.000 Liter
- **Dach:** 2009 Ziegeldach erneuert
- **Fassade, Fenster und Drainage:** 2011 erneuert
- **Türen und Türstöcke:** 2019 erneuert

- **3 Klimageräte**
- **Parkett im Wohnzimmer:** 2024 neu verlegt
- **Doppelcarport:** mit Blechdach und Nebenraum
- **Werkstatthäuschen:** separat auf dem Grundstück
- **Stellplätze:** asphaltierte Zufahrt mit Abstellplatz für ca. fünf Fahrzeuge

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf einem rund **1.400 m² großen Grundstück** eine Nutzfläche von ca. **220 m²**, verteilt auf mehrere Ebenen.

Das in **Ziegelbauweise** errichtete Haus stammt aus dem Jahr ca. 1965 und wurde über die Jahre in wesentlichen Bereichen erneuert und erweitert. Besonders hervorzuheben sind der Ausbau des Obergeschosses im Jahr 1998 sowie die durchgeführten Arbeiten an Dach, Fassade, Fenstern, Drainage und Innenausstattung.

Durch die vorhandenen Wohn- und Nebenräume auf mehreren Ebenen bietet das Haus auch für größere Familien, Zweigenerationen oder unterschiedliche Wohn- und Arbeitskonzepte ausreichend Raum.

Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Obergeschoss sowie ein großzügig nutzbares Kellergeschoss.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und bietet ausreichend Raum für eine individuelle Gestaltung. Die großzügige Wohnfläche lässt unterschiedliche Grundriss- und Nutzungskonzepte zu.

Das Erdgeschoss bietet auf rund 65 m²:

- Vorzimmer

- Wohnzimmer
- weiteres Zimmer
- Wohnküche
- Abstellraum bzw. Speis
- Badezimmer
- separates WC

Obergeschoss – Ausbau 1998

Das Obergeschoss wurde 1998 ausgebaut und verfügt über **zwei Zimmer**, die jeweils mit einer Nische beziehungsweise begehbarem Schrankraum ausgestattet sind.

Unter den Dachschrägen steht zusätzlicher **Stauraum** zur Verfügung. Ein Vorraum erschließt die Räume; zusätzlich bietet ein **kleiner Balkon** einen privaten Außenbereich.

Die beiden Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Insgesamt bietet das Obergeschoss 42 m² Wohnfläche.

Großzügiger Keller

Eine Besonderheit des Hauses ist der ausgebaute und vielseitig nutzbare Kellerbereich, der über eine **Kellertreppe innerhalb des Hauses** erreichbar und auch ebenerdig von der Straße aus betretbar ist.

Hier stehen neben den technischen Bereichen (Heizraum und Öllager) weitere Räume zur Verfügung:

- Wohnküche

- Zimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Durch die vorhandene Raumaufteilung kann der Bereich beispielsweise als zusätzlicher Wohnbereich, Gästezone, Arbeitsbereich, Hobbybereich oder für eine Mehrgenerationennutzung eingesetzt werden.

Die Beheizung erfolgt über eine **Ölheizung mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.000 Liter**.

Investitionen und Erneuerungen

Die Liegenschaft wurde über die Jahre laufend in verschiedenen Bereichen modernisiert.

Bereits durchgeführt wurden unter anderem:

1998

Ausbau des Obergeschosses mit zwei Zimmern, Vorraum, Nischen/Ankleidemöglichkeiten und zusätzlichem Stauraum.

2009

Erneuerung des Ziegeldachs.

2010

Einbau bzw. Erneuerung der Eingangstür inklusive Fliegengitter.

2011

Erneuerung der Fassade, der Fenster und Herstellung einer Drainage.

2019

Erneuerung der Türstöcke und Türen.

2024

Erneuerung des Parkettbodens im Wohnzimmer.

2024

Verlegung einer Stromleitung unter der Erde.

Die genannten Maßnahmen stellen eine Reihe wesentlicher Investitionen in die Immobilie dar.

Grundstück und Außenanlagen

Mit rund **1.400 m² Grundstücksfläche** steht ein großzügiger Außenbereich zur Verfügung.

Die Zufahrt und ein Abstellplatz sind **asphaltiert** und bieten Platz für rund **fünf Fahrzeuge**.

Für weitere Fahrzeuge steht ein **Doppelcarport** zur Verfügung. Der Carport verfügt außerdem über einen separaten Nebenraum, der sich für Gartengeräte, Werkzeug, Fahrräder oder sonstige Gegenstände nutzen lässt.

Eine zusätzliche Besonderheit ist das auf dem Grundstück befindliche **Holzhäuschen**, das als Werkstatt komplett ausgestattet ist. Damit steht neben dem Wohnhaus ein weiterer abgeschlossener Bereich für handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder Lagerzwecke zur Verfügung.

Raum für individuelle Konzepte

Die Größe des Grundstücks und die Aufteilung des Hauses ermöglichen verschiedene Nutzungsszenarien.

Die vorhandenen Räume auf mehreren Ebenen bieten beispielsweise gute Voraussetzungen für:

- Familien mit erhöhtem Platzbedarf
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Mehrgenerationennutzung

- Gäste- und Arbeitsbereiche
- Hobby- und Werkstattnutzung
- zusätzlichen Stauraum

Dabei bietet insbesondere der ausgebaute Wohnkeller eine zusätzliche Fläche, die über die klassischen Nebenräume eines Einfamilienhauses hinausgeht.

Der Energieausweis ist in Arbeit!

Fazit

Eine Immobilie mit **viel Fläche und vielen Möglichkeiten**: Rund 1.400 m² Grundstück treffen auf ca. 220 m² Nutzfläche, mehrere Wohnebenen und umfangreiche Nebenflächen.

Die Ziegelbauweise, der ausgebaute Wohnbereich im Obergeschoss, der vielseitig nutzbare Keller sowie die bereits vorgenommenen Erneuerungen an **Dach, Fassade, Fenstern, Drainage, Türen und Böden** bilden die wesentlichen Eckpunkte dieser Liegenschaft.

Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige asphaltierte Zufahrt, zahlreiche Stellmöglichkeiten, einen Doppelcarport mit Nebenraum sowie ein separates Werkstatthäuschen.

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann machen Sie sich selbst ein Bild von diesem Anwesen 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

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.150m
Krankenhaus <4.750m
Apotheke <5.775m

Kinder & Schulen
Schule <5.075m
Kindergarten <5.400m

Nahversorgung
Supermarkt <4.600m
Bäckerei <5.775m
Einkaufszentrum <6.275m

Sonstige
Bank <5.650m
Geldautomat <5.600m
Post <4.675m
Polizei <5.625m

Verkehr
Bus <50m
Autobahnanschluss <3.950m
Bahnhof <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap