# Geräumiges Haus in schönster Güssinger Lage für Großfamilien, Arbeiten und Wohnen oder Generationenwohnen




Straßenansicht

**Objektnummer: 1669/2449**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Weidengasse 3 |
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7540 Güssing |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 280,00 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 122,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,62 |
| **Kaufpreis:** | 328.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.171,43 € |

**Provisionsangabe:**

11.808,00 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

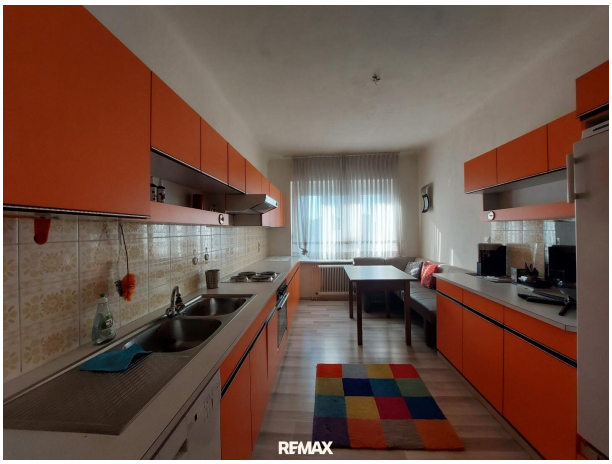


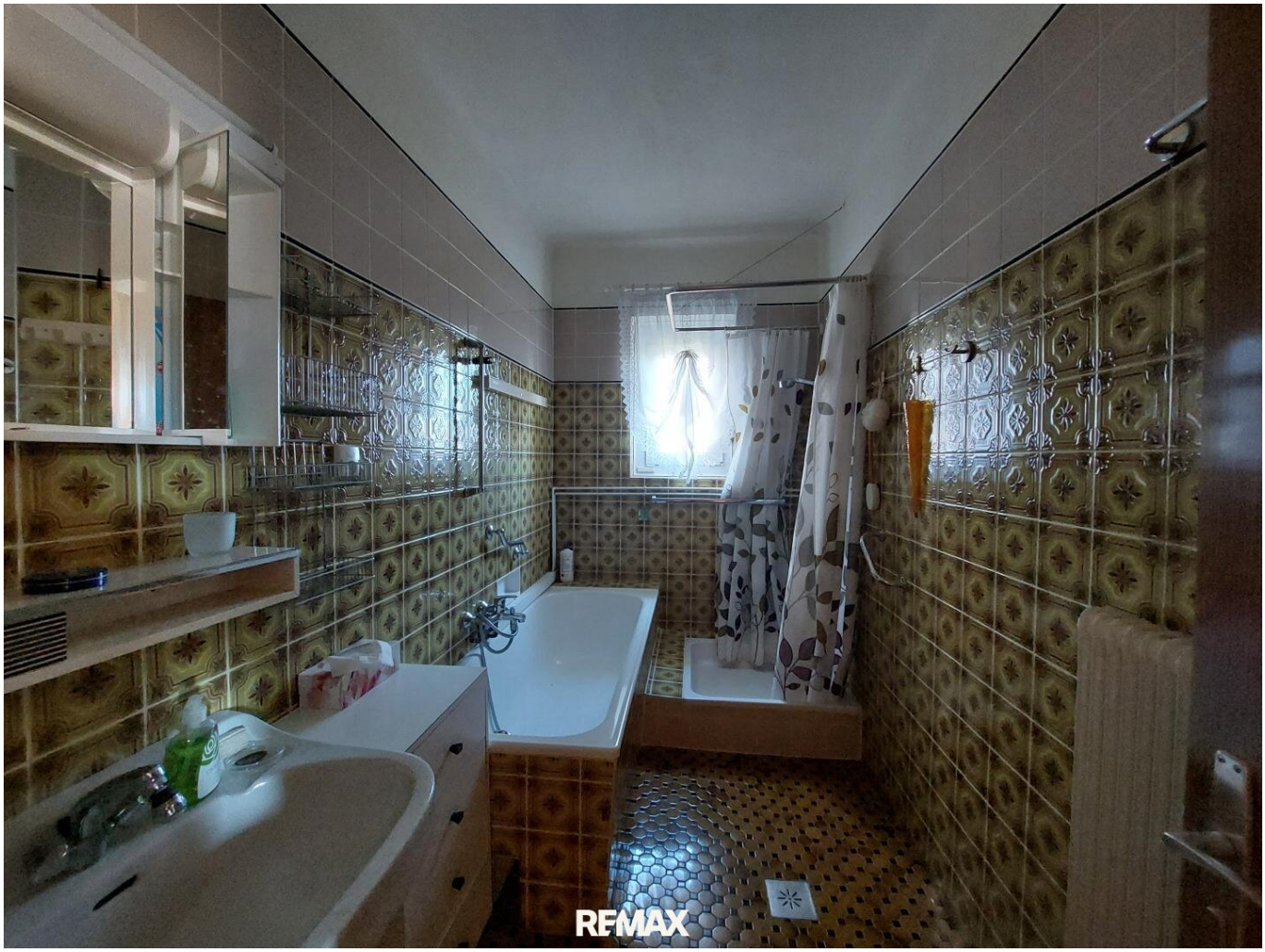
**Mag. Gyda Federer**

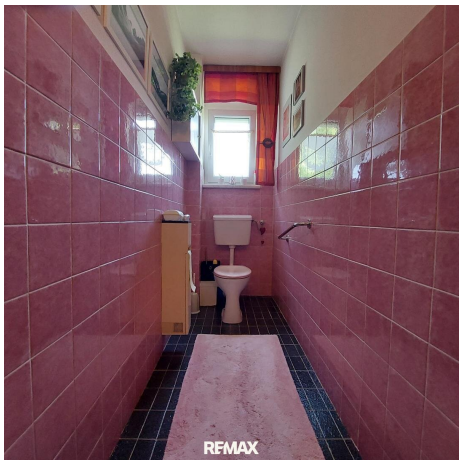
Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal
Schlossgasse 11
7540 Güssing


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

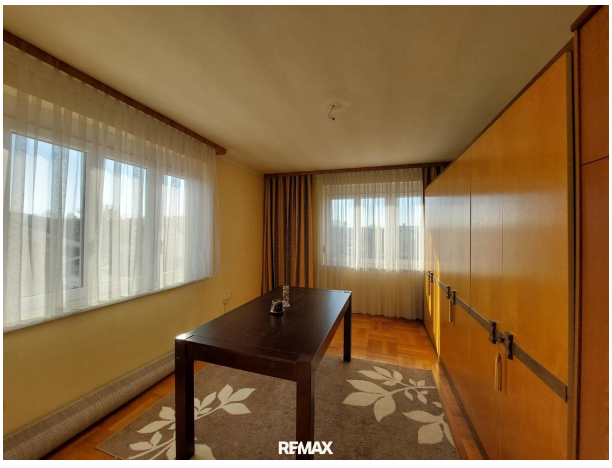

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

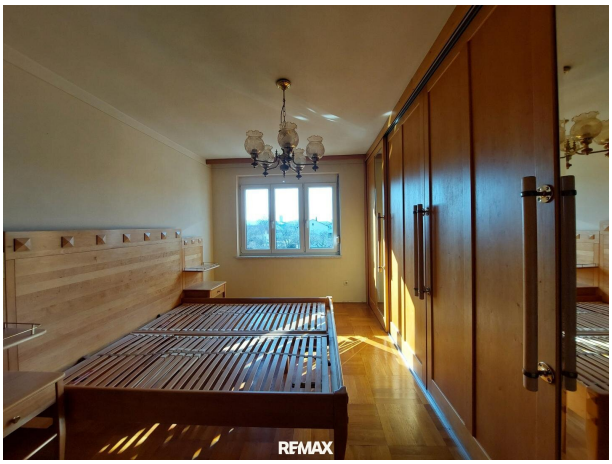

RE/MAX

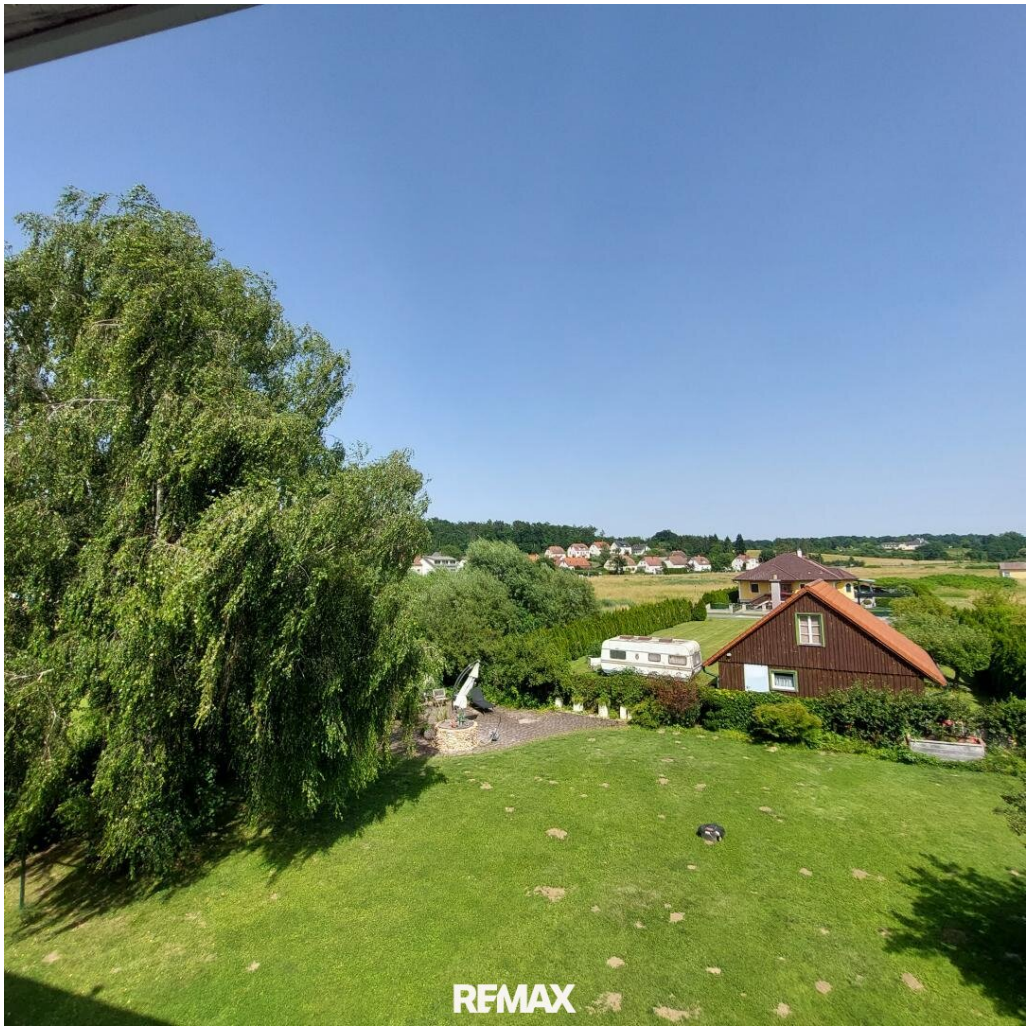

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

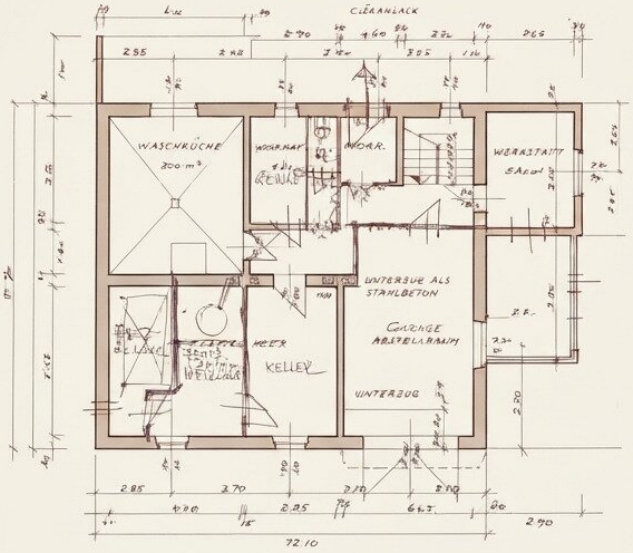

RE/MAX


RE/MAX

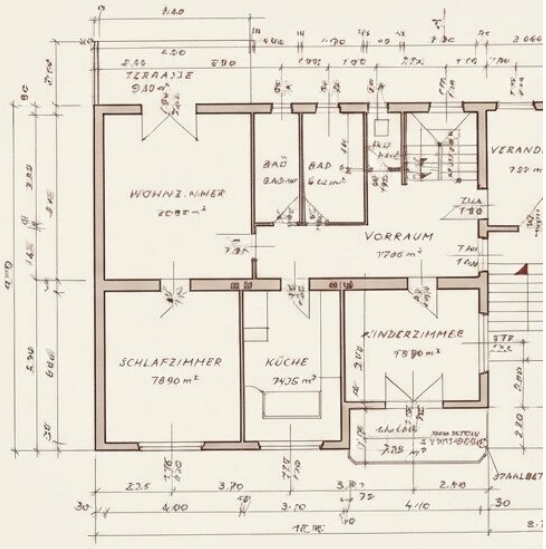
WEST - STRASSENANSICHT

SÜDANSICHT

MASZETR



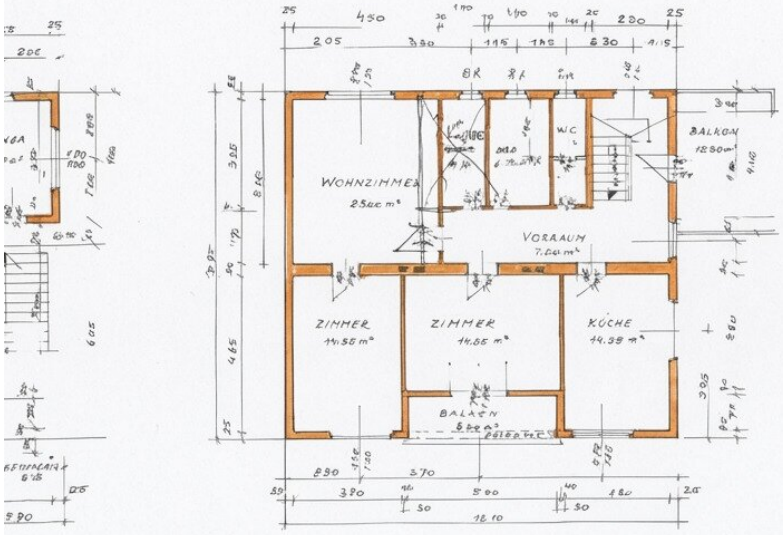

KELLERGESCHOSS




ERDGESCHOSS

RE/MAX

SCHNITT A-A




1. STOCK

SITUATION M= 1:500

KI-bearbeitet

# Objektbeschreibung

Dieses schöne Anwesen, erbaut im Jahr 1965, liegt in schöner Siedlungslage direkt in der Stadt Güssing im Südburgenland. Das großzügig angelegt Haus erstreckt sich über drei Ebenen: Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Auch der Dachboden ist sehr geräumig. Die Zweifamilienvilla wurde auf einem knapp 1.000 m² großen, ebenen, parkähnlichen Grundstück aus massivem Ziegel erbaut und bietet komfortablen Wohnkomfort auf einer Fläche von ca. 280 m² (pro Ebene ca. 140 m²). Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Die Fassade wurde um 1999 mit Wärmedämmung erneuert. Die meisten Fenster sind dreifach verglast mit Außenrollos.

Erdgeschoss:

Tritt man durch die Eingangstüre so gelangt man über eine Diele zum Stiegenhaus und Vorraum. Bis auf ein Zimmer pro Ebene sind alle Räume zentral begehbar. Neben einer geräumigen Küche und drei helle Zimmer, die überwiegend mit dreifach versiegeltem Parkettboden ausgestattet sind, verfügt das Erdgeschoss auch über ein Badezimmer mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Handwaschbecken sowie über eine separate Toilette und eine Speisekammer. Die großzügige, überdachte lieblich anmutende Terrasse bietet einen herrlichen Grünblick in den eigenen Garten.

Obergeschoss:

In das Obergeschoss, welches ebenfalls über drei Zimmer, Küche, Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken verfügt sowie separater Toilette, gelangt man über eine schöne Marmortreppe. Auch eine separate Toilette steht zur Verfügung. Eine überdachte Terrasse mit herrlichem Burgblick macht auch diese Hausebene zu einer geräumigen, vollständigen Wohneinheit.

Keller:

Der Kellerbereich ist äußerst funktional und vielseitig nutzbar. Er umfasst eine Garage mit elektrischem Tor, die mit Fliesen versehen ist. Des Weiteren gibt es eine Werkstatt, einen Heizraum, eine Waschküche, eine Toilette sowie einen zusätzlichen Raum mit Küchenzeile und eine Speisekammer.

Außenbereich:

Der liebevoll gestaltete Garten, der auch vom Keller aus zugänglich ist, bietet einen Brunnen, einen überdachten Sitzplatz sowie Strom- und Wasseranschlüsse. Hier wachsen Weintrauben, Birken, Rosen, Jasmin, Pfingstrosen, Ahorn und Bauernhortensien. Der Garten hat einen parkähnlichen Charakter.

Besondere Merkmale:

- Fernwärmeheizung für eine effiziente Wärmeversorgung

- überwiegend dreifach verglaste Fenster mit Außenrollos für hervorragende Isolierung

- großzügiger Balkon mit Blick auf die Burg Güssing und idyllisch anmutende Loggia mit wunderschönem Gartenblick

- vielfältig nutzbarer Kellerbereich inklusive Garage und Werkstatt

- durchdacht gestalteter Garten mit überdachtem Sitzplatz

Diese Liegenschaft ist auf Wunsch auch zu mieten!

Lage:

Die Villa befindet sich in einer sehr schöner Lage am Rande von Güssing, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens fußläufig erreichbar macht.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheke, Schulzentrum, Sport- und Kultureinrichtungen.

Genießen Sie den herrlichen Blick auf die Burg und die ruhige, aber dennoch zentrale Lage dieser Immobilie.

Fazit:

Diese außergewöhnliche Zweifamilienvilla bietet Platz, Komfort und eine hervorragende Lage. Sie ist ideal für Großamilien, die einen schönen Platz zum Leben und Entspannen suchen. Auch als großzügiges Zweigenerationenhaus oder eine Kombinierung von Arbeiten und Wohnen lässt sich hier gut verwirklichen.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <175m
Krankenhaus <600m
Apotheke <775m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <1.300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <425m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**
Bank <850m
Geldautomat <850m
Post <850m
Polizei <1.100m

**Verkehr**
Bus <100m
Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap