

## **Traditionelle Eleganz trifft Wohlfühlambiente - Stadthaus mit Wellness in Güssing**



**Objektnummer: 5516/674**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>        | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>       | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 7540 Güssing           |
| <b>Baujahr:</b>    | 1903                   |
| <b>Zustand:</b>    | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>      | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b> | 128,88 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b> | 175,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>     | 3,50                   |
| <b>Bäder:</b>      | 2                      |
| <b>WC:</b>         | 2                      |
| <b>Garten:</b>     | 298,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 297.700,00 €           |

## Ihr Ansprechpartner

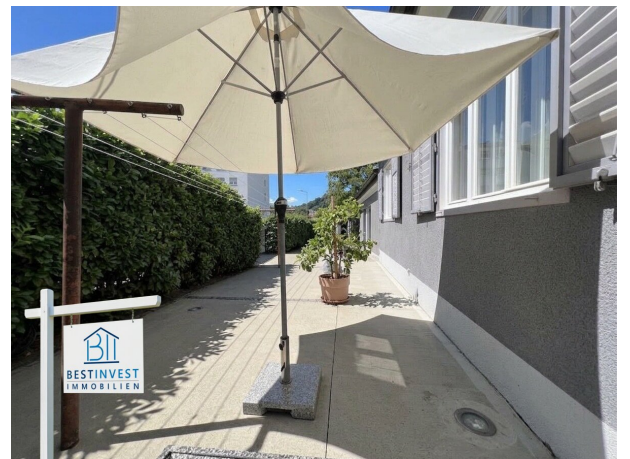
**Ing. Christian Domnanovich**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

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

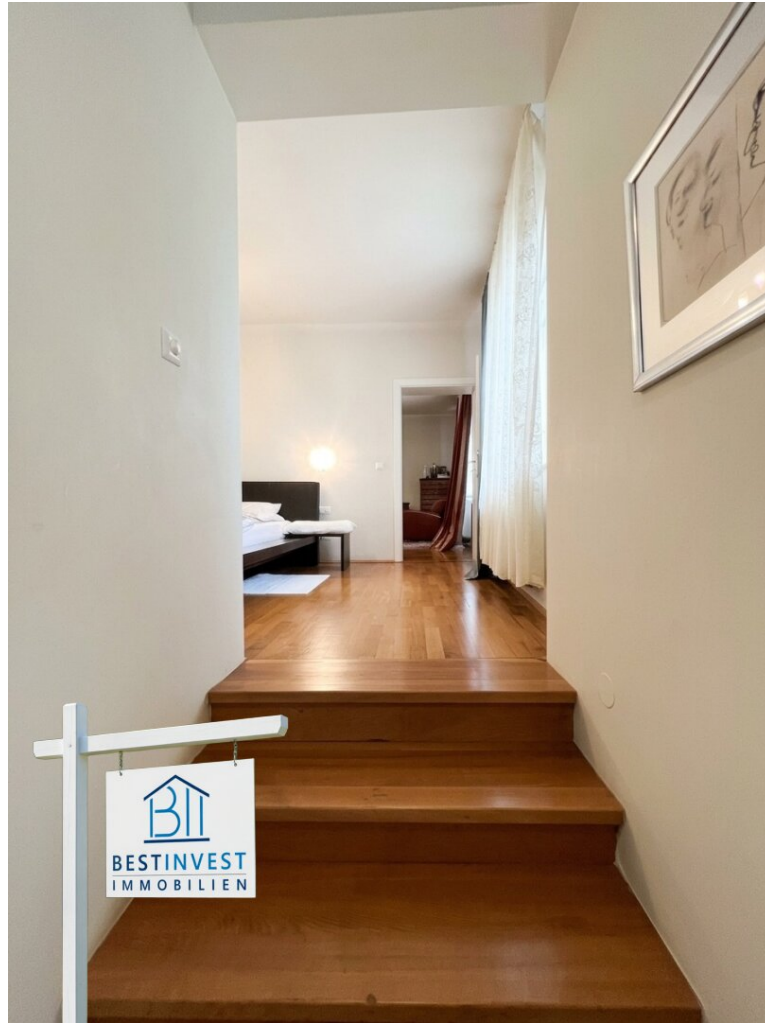




















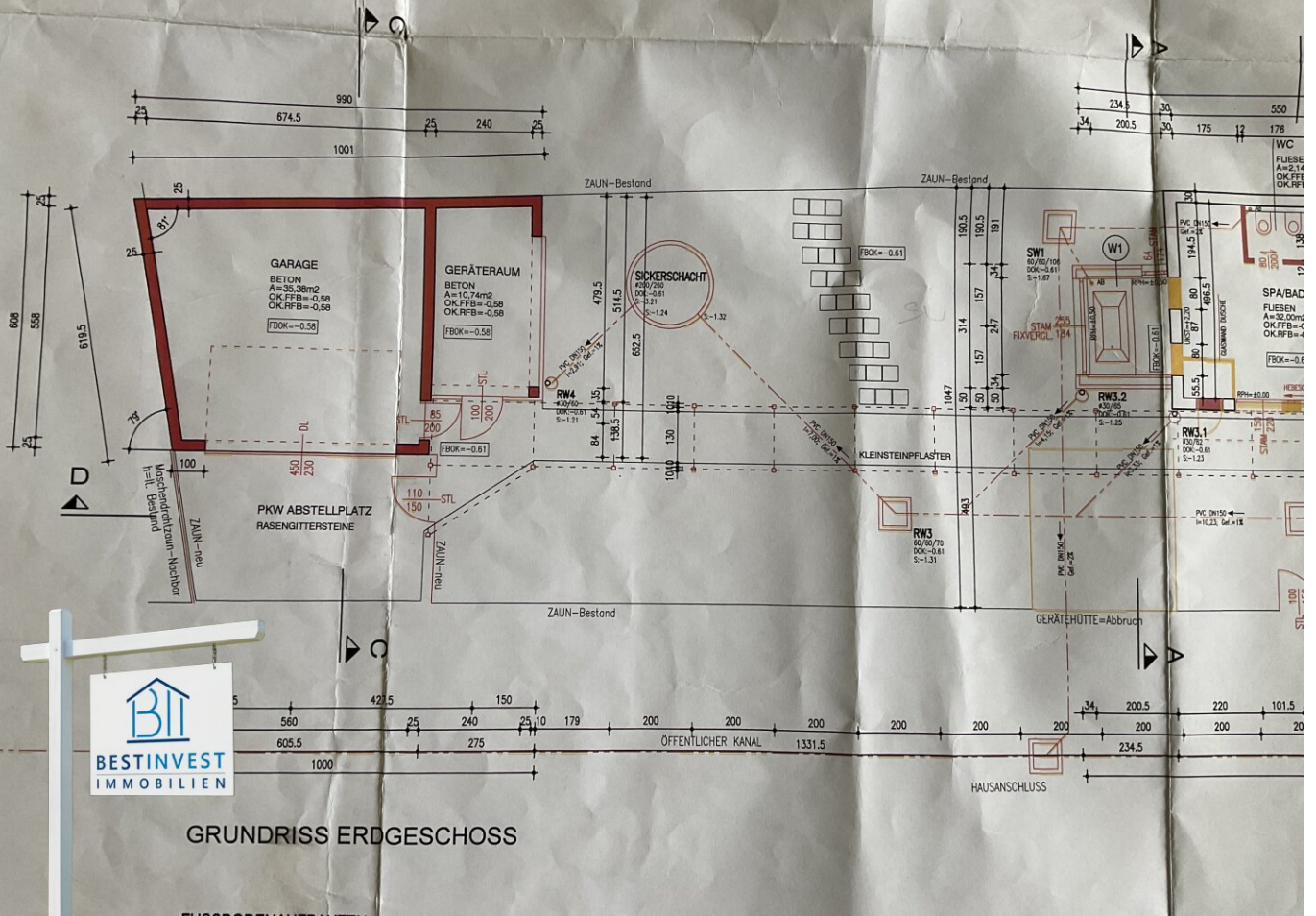
Architectural floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and details:

- WC:** Fliesen, A=2,14m<sup>2</sup>, OK.FFB=-0,61, OK.RFB=-0,79.
- SCHRANKR.:** Fliesen, A=7,91m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,02, OK.RFB=Bestand.
- SCHLAFZIMMER:** Parkett, A=25,68m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,02, OK.RFB=Bestand.
- WOHNZIMMER:** Boden: BESTAND, A=21,83m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,04, OK.RFB=Bestand.
- ESSZIMMER:** Boden: BESTAND, A=19,95m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,04, OK.RFB=Bestand.
- KÜCHE:** Boden: GRANIT, A=15,22m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,04, OK.RFB=Bestand.
- SPA/BAD:** Fliesen, A=32,00m<sup>2</sup>, OK.FFB=-0,61, OK.RFB=-0,79.
- VORRATSRaum:** GRANIT, A=4,39m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,04, OK.RFB=Bestand.
- HAUTECHNIK:** Boden: BESTAND, A=4,39m<sup>2</sup>, OK.FFB=+0,04, OK.RFB=Bestand.
- Gerätehütte:** Abbruch.
- Vordach:** Abbruch.
- Einfahrtstor:** Bestand.
- Wandaufbauten:** Wandaufbauten, Wandaufbauten, Wandaufbauten.

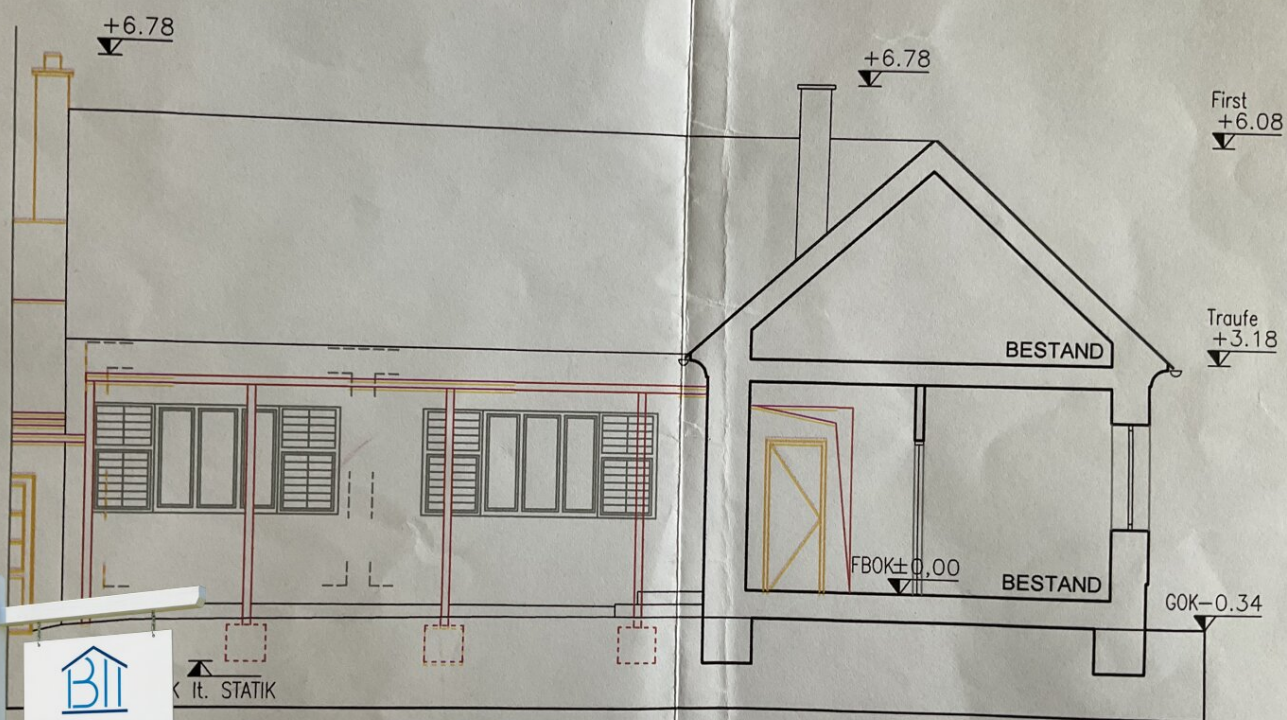
The plan also shows various dimensions, room numbers (e.g., 1047, 1048, 1049), and structural elements like walls, doors, and windows. A scale bar is provided at the bottom left, and a north arrow is located at the bottom right.

# ANSICHT SÜDOST - GARAGE

# ANSICHT SÜDOST

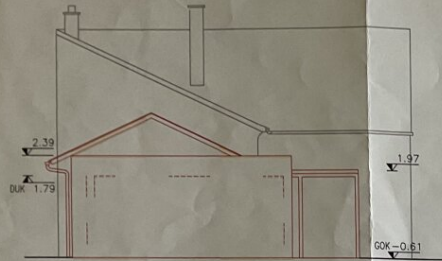


## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



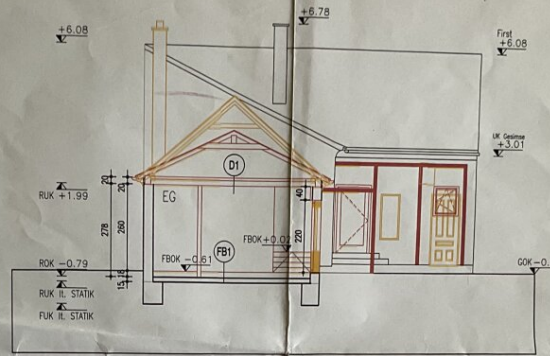
  
BESTINVEST  
IMMOBILIEN  
SCHNITT\_DD

ANSICHT NORDOST - GARAGE



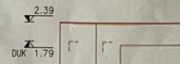
ANSICHT SÜDWEST - GARAGE

ANSICHT SÜDWEST



SCHNITT B-B

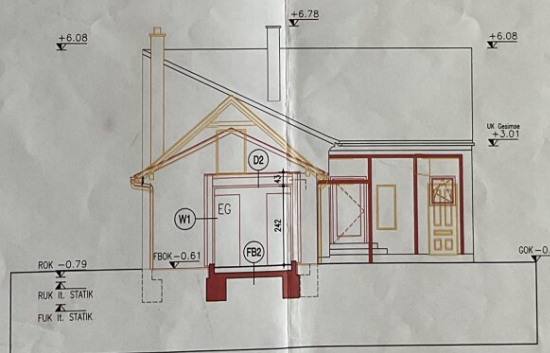
ANSICHT NOR



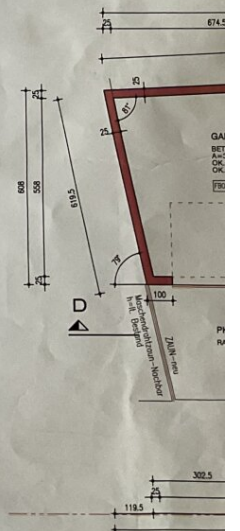
ANSICHT SÜD

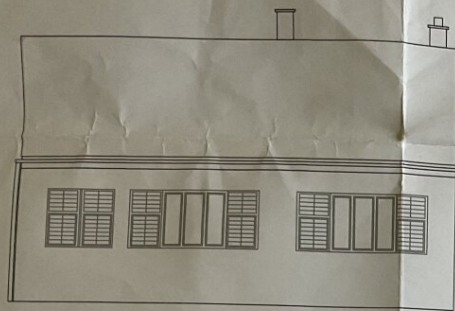


SCHNITT C-C (GARAGE)

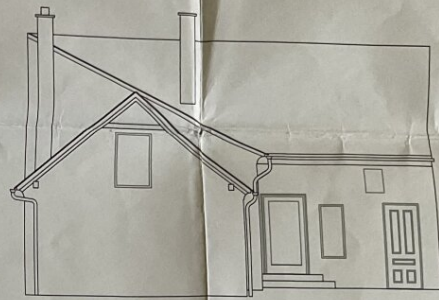


SCHNITT A-A





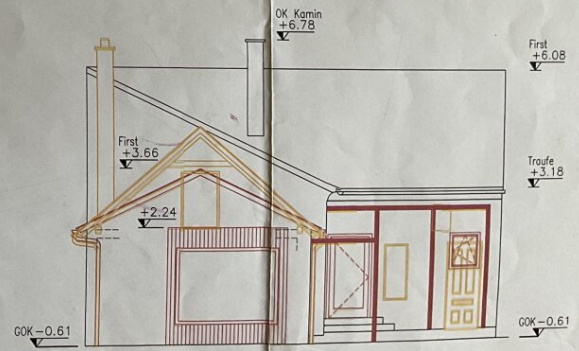
ANSICHT NORDOST - BESTAND



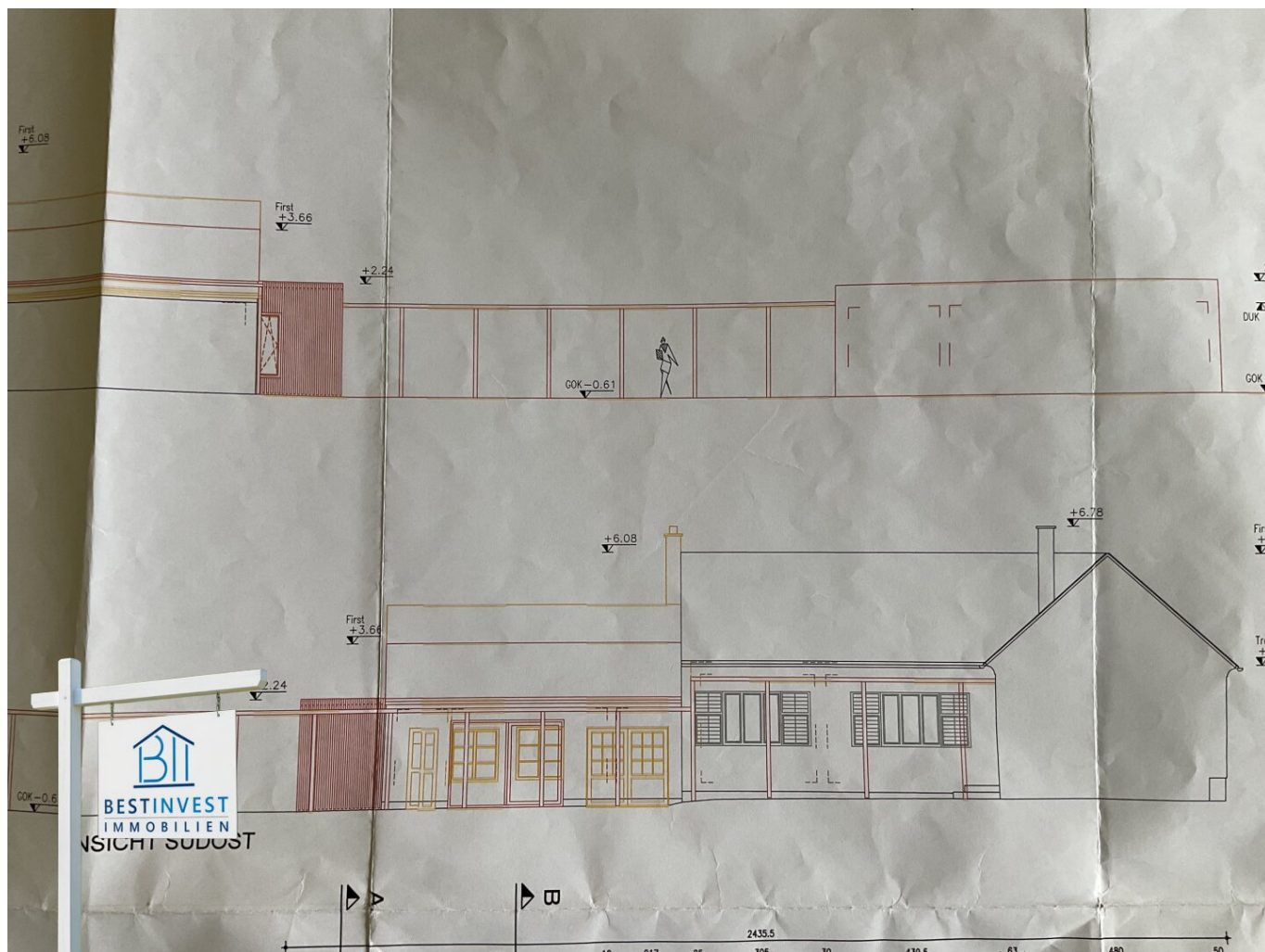
ANSICHT SÜDWEST - BESTAND



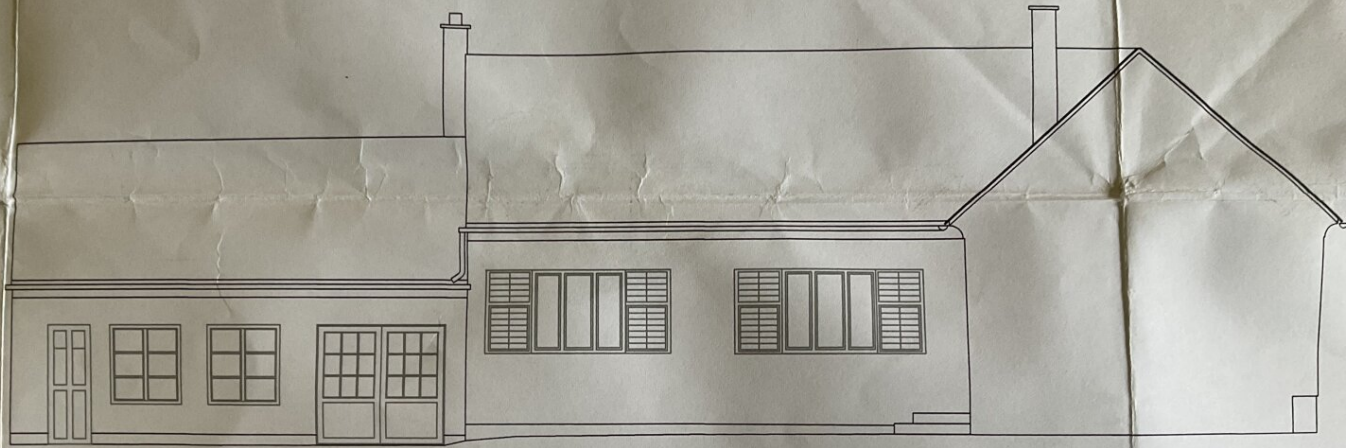
ANSICHT NORDOST - GARAGE



ANSICHT SÜDWEST







ANSICHT SÜDOST - BESTAND





## Objektbeschreibung

**Modernes und Vertrautes, harmonisch verschmolzen zu einer vollkommenen Art von Exklusivität.**

Dieses Stadthaus vereint Tradition, moderne Architektur und hochwertige Materialien zu einem Wohnensemble mit Wohlfühlfaktor.

Das im Jahr 1903 massiv erbaute Ursprungshaus wurde zwischen **2008 und 2015 umfassend kernsaniert** - ein **Anbau an das Bestandshaus (2008)** erweitert die **Wohnfläche** und steigert somit die Lebensqualität.

Bei der Bauausführung wurde durchgehend auf ein hochwertiges Ausstattungsniveau geachtet.

Auf rund **129 m² Wohnfläche** schafft die Kombination aus stilvoller Architektur, hochwertiger Ausstattung und liebevoll gestaltetem Garten ein einzigartiges **Wohlfühlambiente**.

Ein großes **Highlight** dieser Liegenschaft ist der **integrierte SPA-Bereich, welcher Ihnen Ihre eigene Wohlfühloase bietet** - große Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und unterstreichen den modernen Charakter.

Hochwertige Bodenbeläge aus Eichenparkett und großformatigen Naturgranit runden das Gesamtbild ab.

Die **Beheizung** des Hauses erfolgt über **Fernwärme** mit einer Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern - **der Wellnessbereich und die Küche sind mit einer Fußbodenheizung versehen**.

Eine **Doppelgarage mit angrenzenden Geräteraum** sowie weitere komfortable Stellmöglichkeiten befinden sich nahe am Haus.

### Aufteilung:

- großzügiger Wohnraum mit Holzofen
- Küche
- Esszimmer

- Schlafzimmer
- Wellnessbereich mit Whirlwanne, Sauna, WC, BD und Ruheplatz
- Schrankraum
- Bad mit Wanne, WC und Tageslichtfenster
- Abstellraum

#### **Resümee:**

**Dieses Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung:** Ob als behaglicher **Familienwohnsitz**, als Kombination von **Arbeiten & Wohnen** bieten sich hier zahlreiche Möglichkeiten.

Interessiert? Lassen Sie sich inspirieren und kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung.

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

## [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <2.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap