

**Landidylle im Südburgenland - Modern, Stylish mit  
höchster Wohnqualität**



**Objektnummer: 776**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7536 Güttenbach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.838,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

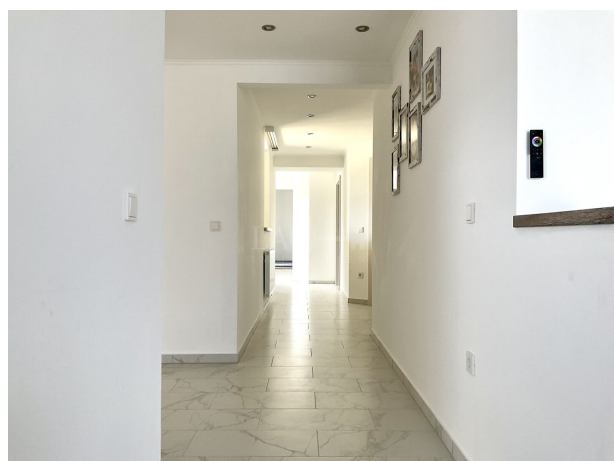
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





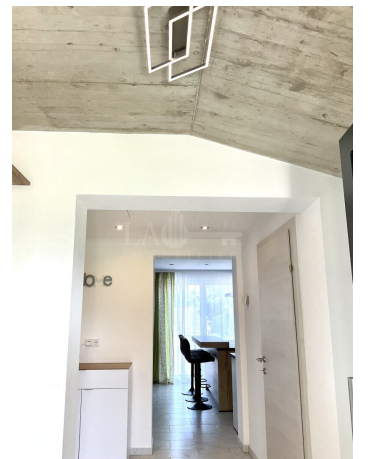






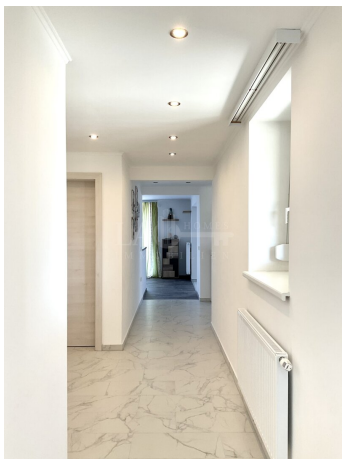
















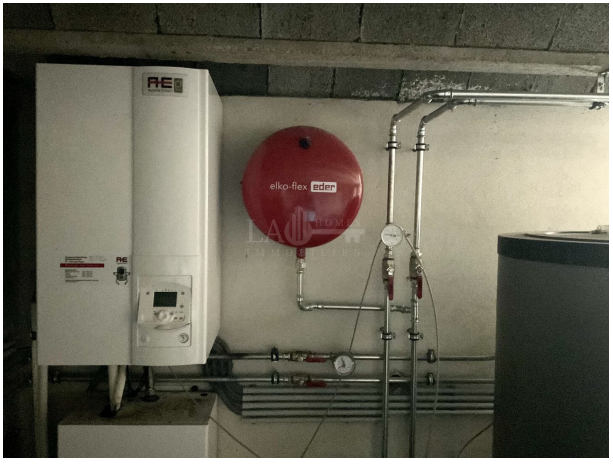






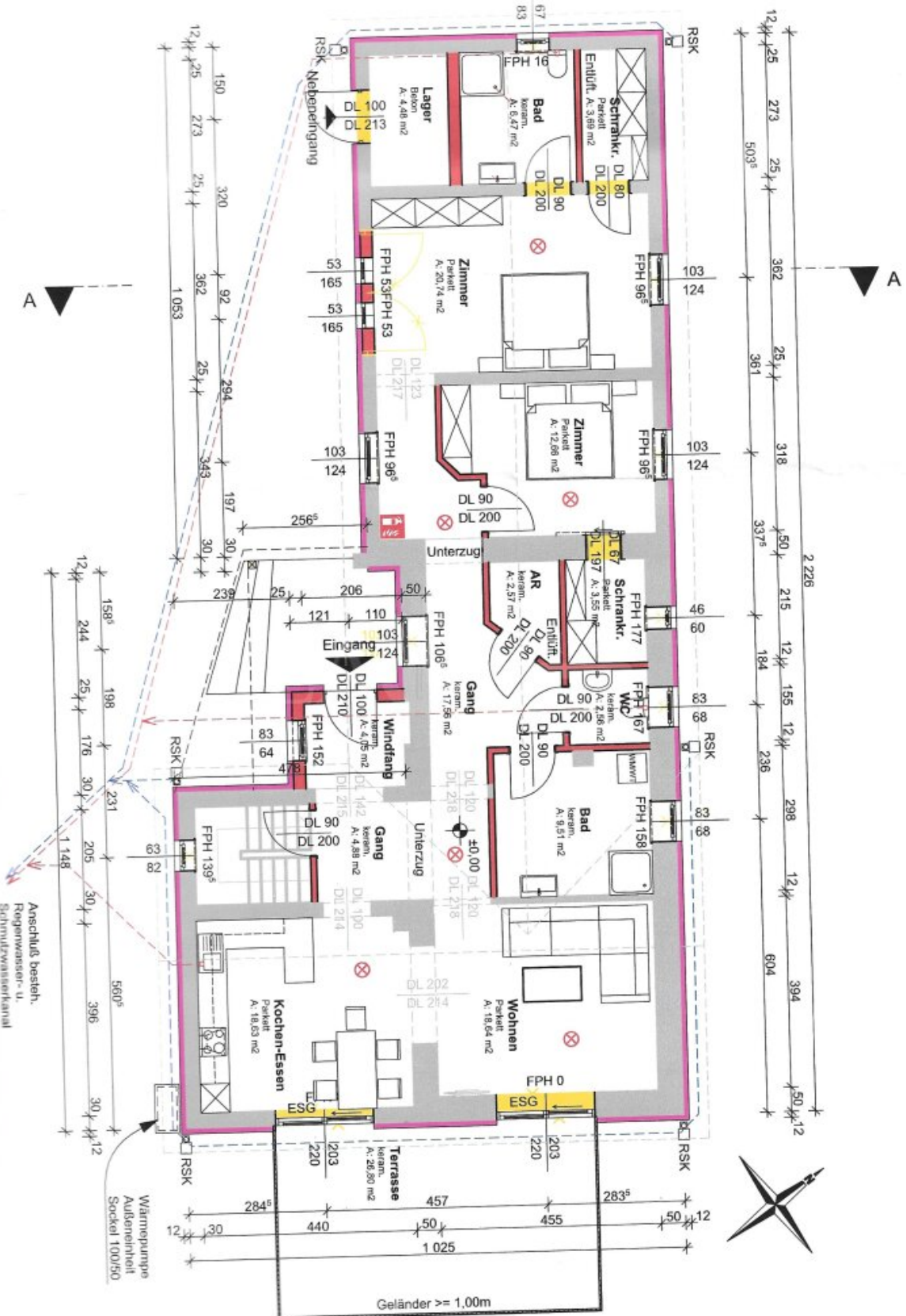




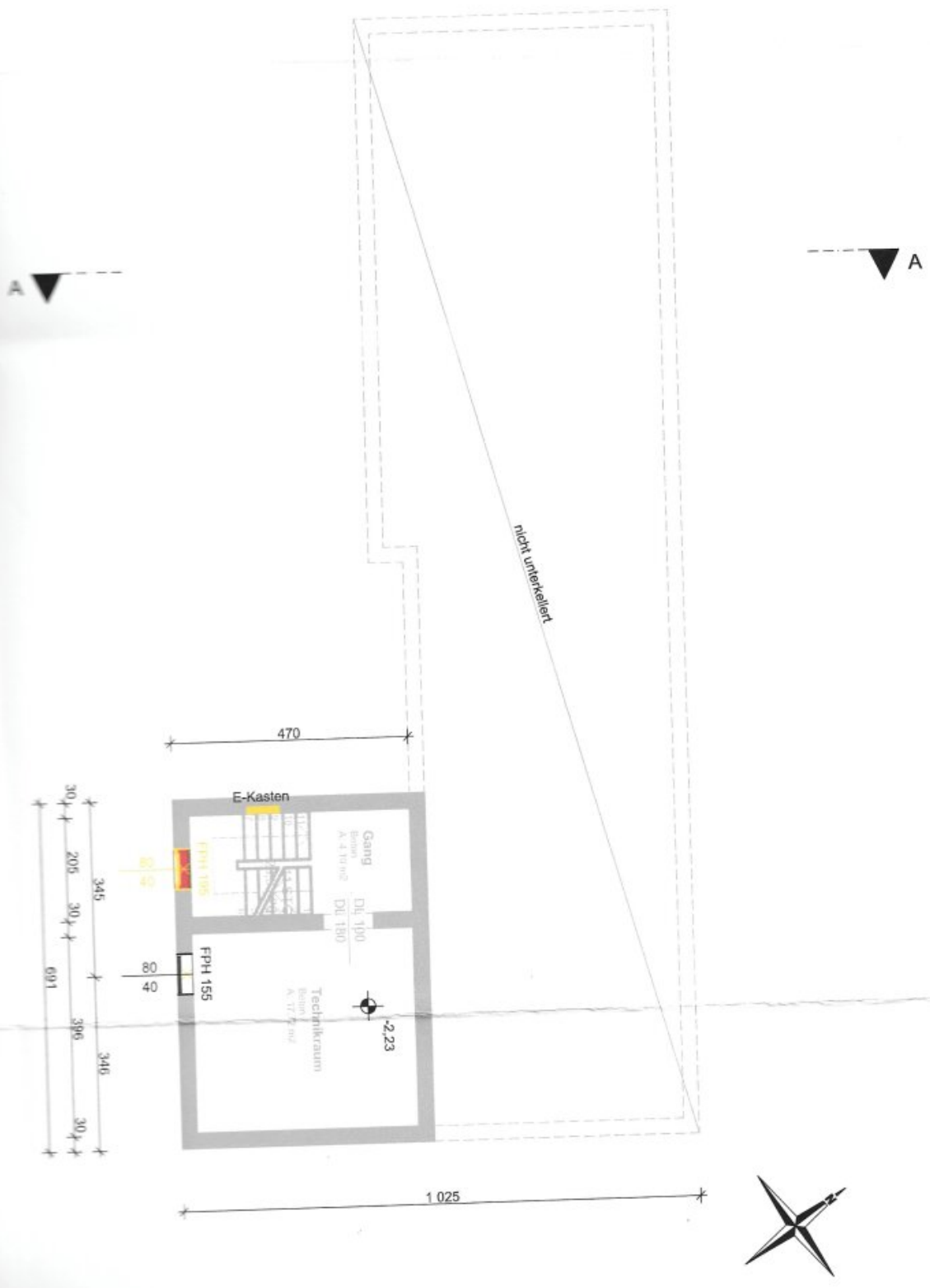




# Grundriss EG



Grundriss KG



# Objektbeschreibung

## **Fern der Hektik - Ein edles Zuhause - mit höchster Wohnqualität**

Der Wunsch nach dem Leben auf dem Land wird hier zur gelebten Wirklichkeit, da hier ein entspannter Lebensstil in dörflicher Umgebung angeboten wird.

Stilvoll, modern, nahe der Golf- und Thermenregion Stegersbach - ist somit ein perfektes Zuhause für jeden, der Ruhe und Erholung sucht.

Durchdachte Ausstattungsdetails verbinden ländlichen und urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität und erfüllen zugleich trendige Wohnträume.

Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verfügt es über jede Menge Platz für Familien und Paare, die nach einem besonderen Zuhause suchen.

Es verfügt über eine großzügige Wohn-Essküche, 2 weitere Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, 2 begehbare Schrankräume, Abstellraum und eine Terrasse im Ausmaß von ca. 27 m<sup>2</sup>.

Die Böden bestehen aus Fliesen in Nassräumen und Laminat in den Wohnräumen.

Beheizt wird diese Immobilie über eine Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung).

Genießen Sie den Luxus dieser Immobilie und machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause!

### **Ausstattung:**

- Einbauküche mit Kücheninsel
- Bad mit Dusche und Tageslichtfenster
- Bad mit Dusche, WC und Tageslichtfenster

- Boden: Fliesenboden, Laminat
- Heizung: Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
- Gästetoilette
- Abstellraum
- Terrassenfläche: 27 m<sup>2</sup>

#### **Flächen:**

- Gartenfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Das im Jahre 2022 in Ziegel-Massivbauweise Generalsanierte Einfamilienhaus verfügt über ein Erdgeschoß und ist teilunterkellert.

Es wurden zahlreiche umfassende **Sanierungsarbeiten** durchgeführt:

- Dacheindeckung
- Verrohrung
- Elektroverkabelung



- Estrich und Böden
- Fenster mit Raffstore und Rollos außen
- Heizung
- Innenausbau
- Türen

Ein zusätzliches Potential ist beim ausbaubarem Dachgeschoß gegeben.

Zur Zeit ist die äußere Isolierung nur beim Hauseingang gegeben - Für die Fertigstellung der Fassade mit Isolierung kann der Eigentümer mit 2 Kostenvoranschlägen dienen.

Ideal konzipiert und intelligent durchdacht, wurde in dieser Liegenschaft das perfekte Zuhause geschaffen für die Leute, die Großzügigkeit, Komfort und Stil schätzen.

### **Resümee:**

Aufgrund der guten Lage, der sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Größe der Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt ideal für Familien.

Genießen Sie das milde Klima im Südburgenland mit seinen Thermen und den Golfregionen in der Umgebung.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Überraschungen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Panholzerweg 4

4030 Linz

**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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <4.000m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap