

**\*\* ZEITLOS und KLASSISCH \*\* Güssing ! Exklusives  
Wohnhaus mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wfl. in hervorragender  
Stadtrandlage !!!**



**Objektnummer: 280**  
**Eine Immobilie von Immo GH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7540 Güssing
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Günter Harrer

Immo GH  
Weberberg 25  
7545 Neustift b.GS

T +43 664 53 67 111

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

















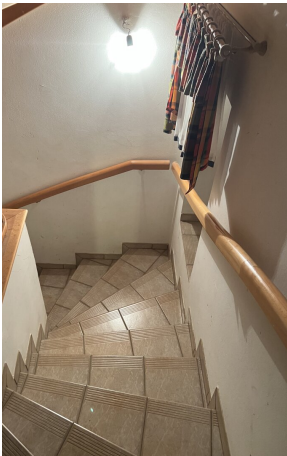








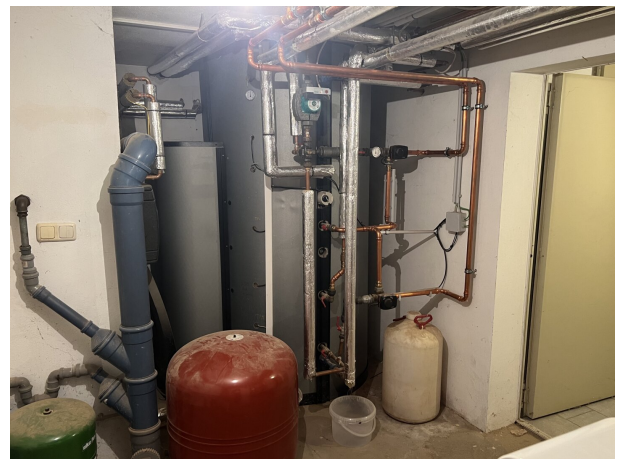


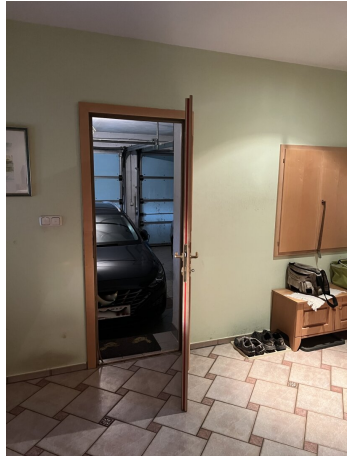
















## Objektbeschreibung

Prädestiniert für ein besonderes Wohnerlebnis - traumhaftes Refugium in bevorzugter Stadtrandlage mit wunderschönem Gartenbereich !!

Das Objekt mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wfl. ist in seiner klassischen Ausführung und massiven Bauweise kaum zu überbieten. Die auf EG. und OG. aufgeteilte Wfl. überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und besticht mit einer gut geplanten Raumaufteilung - die großzügigen Zimmer vermitteln höchsten Komfort. Sehr zeitgemäß zeigt sich die Heiz und Energiesituation dieses tollen Angebotes, mit Erdwärme ( Bodenheizung ) - Solaranlage und Kachelöfen halten Sie diese Kosten gering. Der Kellerbereich ( voll unterkellert ) erhöht das Platzangebot und verfügt über praktische Nebenräume und Stauraum. Einfach hinreißend präsentiert sich der ebenerdige und gepflegte Gartenbereich mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Freifläche, das Potential zum wohlfühlen ist gesichert - für Gartler bietet sich hier ein perfektes Ambiente um dem Hobby zu frönen oder den Entspannungsmodus zu starten. Die gute Infrastruktur vervollständigt den Gesamteindruck dieser exquisiten Liegenschaft - Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind mit kurzen Fahrstrecken oder einem 10 Min. Spaziergang erreicht !!

EG.: Vorraum - Küche - Esszimmer - Wohnzimmer - Schlafzimmer - WC - Terrasse - Zugang Garage ( Garage ca. 40 m<sup>2</sup> im EG. )

OG.: Galerie - Vorraum - 4 Zimmer - Balkon

KG.: Vorraum - Wirtschaftsraum - Heizraum - Werkstatt

Erdwärme Zentral Heizung ( Bodenheizung ) - Holzkamin - Solar für WW

Gartenhaus - Pool ( Pool nicht intakt, sanierungsbedürftig )

**BEST LEVEL LIVING** - genießen Sie bei einer Besichtigung ihre Eindrücke vor Ort. Ich freue mich auf ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.