

# Mehrparteienhaus mit zwei Geschäftslokalen

Haus in 7540 Güssing, Objektnummer: RMT1669/2189



Kaufpreis:	EUR 319.000	Verfügbarkeit:	Kauf
Wohnfläche:	450m <sup>2</sup>	Grundfläche:	2,171m <sup>2</sup>
Geschosse:	3	Räume:	14
Baujahr:	ca. 1951	HWB:	209.10
fGEE:	4.24	Maklerprovision:	3.00 %%

Kontakt Frau Gyda Federer RE/MAX Thermal  
Schlossgasse 11  
7540 Güssing  
Telefon null, [+43 664 39 35 509](tel:+436643935509)  
E-Mail [federer@remax-thermal.at](mailto:federer@remax-thermal.at)

Beschreibung:

Zentrum

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Güssing

Objekttyp: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: ca. 1951

Grundstücksfläche: 2.171 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 4

Geschäftslokale: 2 (unbefristet vermietet)

Gesamtzustand: gepflegt mit Entwicklungspotenzial

Beschreibung

In zentraler Lage von Güssing befindet sich dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus auf einem großzügigen, ebenen Grundstück mit 2.171 m<sup>2</sup> Fläche. Das Gebäude wurde ca. 1951 errichtet und 1995 umfassend saniert – dabei wurden Fenster sowie das Dach erneuert.

Das Objekt besteht aus 4 Wohneinheiten sowie 2 vermieteten Geschäftslokalen, die aktuell unbefristet vermietet sind und laufende Einnahmen generieren.

Das voll unterkellerte Gebäude bietet neben zwei weiteren Wohneinheiten im Untergeschoss auch zahlreiche Nutzräume, wie eine Waschküche, einen Partyraum sowie eine Werkstatt – ideal für Eigennutzung oder zur weiteren Vermietung.

Das unausgebaute Dachgeschoss hält weiteres Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum oder eine Penthousewohnung oder ein Atelier bereit.

Ausstattung & Besonderheiten

Heizung: Stromheizung, Fernwärmeanschluss möglich

Ofenheizung: 2 Kachelöfen, 2 Schwedenöfen, 2 Kamine

Fenster & Dach: 1995 erneuert

Internet & TV: Kabelfernsehen, Internet vorhanden

Außenbereich:

eingefriedeter Garten – eine grüne Oase mitten in der Stadt

2 Garagen im Garten

Pavillon und eigener Brunnen

Lage: zentrale, dennoch grüne Stadtlage in Güssing

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Güssing, mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Trotz der Stadtnähe bietet das große Grundstück mit Garten und Grünflächen eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre – eine Grünoase mit Entwicklungspotenzial!

Besonderes Potenzial

Erweiterung durch Dachgeschossausbau möglich - ob als Atelier, Penthousewohnung oder weitere zwei Wohneinheiten, viel Potential vorhanden.

ideal für Anleger, Mehrgenerationenwohnen oder gemischte Nutzung

attraktive Kombination aus Mieteinnahmen & Eigennutzung

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann machen Sie sich selbst ein Bild von diesem sehr schönen Haus 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](http://www.remax.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Sie fragen sich, ob ein Makler Sinn macht? Am Besten gleich zur NR. 1 !

Jetzt kostenlos Beratungstermin vereinbaren unter 03326 / 54 332  
14.00 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, 5 WC, Keller

---

Grundfläche:	2.171m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	450m <sup>2</sup>
Geschosse:	3
Räume:	14
Möblierung:	teilweise
Baujahr:	ca. 1951
Zustand:	ohne Angabe
Heizung:	Etagenheizung
Brennstoff:	Strom
Heizwärmebedarf (HWB) lt. Energieausweis	209.10
Energieeffizienz - Faktor fGEE	4.24
Kaufpreis:	EUR 319.000,00
Provision % bzw. EUR:	3.00 %















