

**leistbares Einfamilienhaus sofort zu beziehen**



Objekt

**Objektnummer: 1669\_2153**

**Eine Immobilie von RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Huj 19                            |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 7536 Güttenbach                   |
| Baujahr:                      | ca. 1951                          |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Wohnfläche:                   | 95,00 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 174,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 3                                 |
| Keller:                       | 60,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | F 206,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | G 4,44                            |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                      |
| Infos zu Preis:               |                                   |

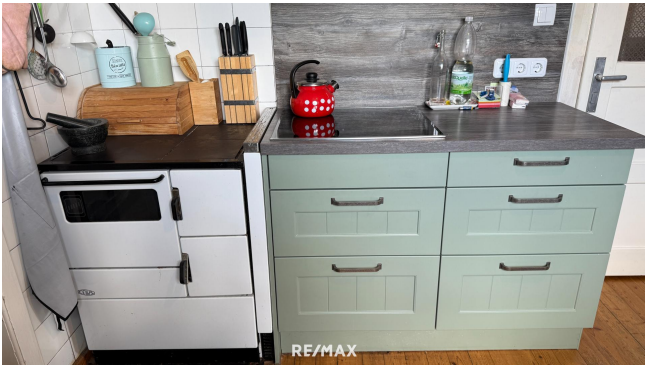
Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

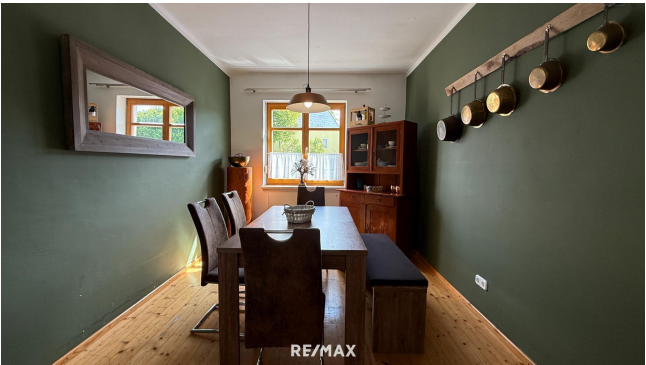
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner





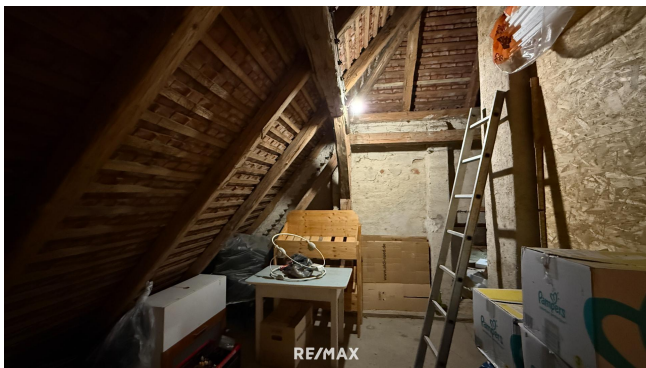




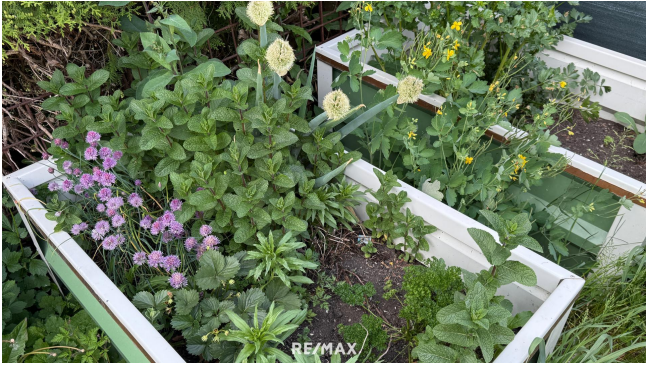




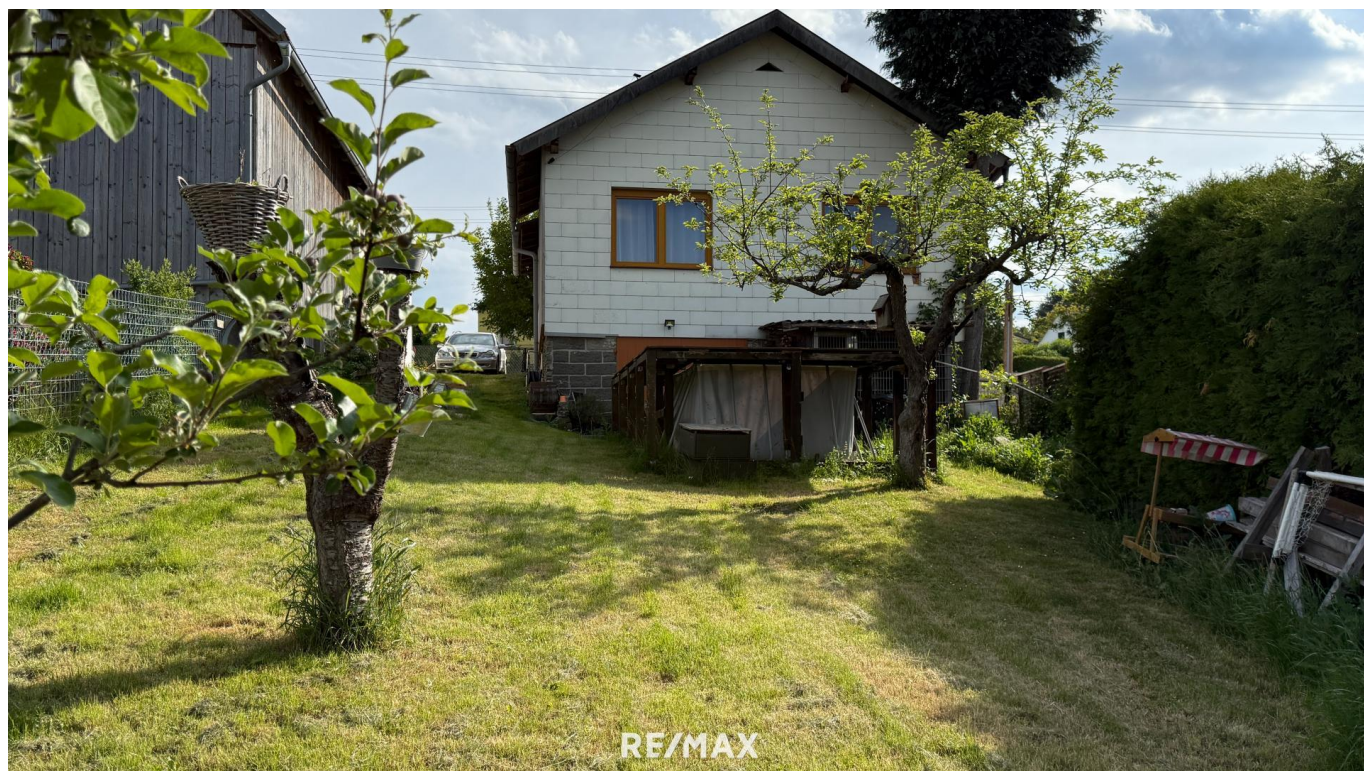












## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Landhausflair in Güttenbach zu kaufen

Zum Kauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Nutzfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie befindet sich auf einem 477 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine hervorragende Raumaufteilung sowie gemütliches Wohnambiente.

Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 174 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 477 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1951
- Zubau: 1968
- Zimmer: 3
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Abstellplatz vorhanden

Beschreibung:

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit restaurierten Holztreppen und stilvollen Teilfenstern aus Kunststoff mit Lichtglas – ein gelungener Mix aus Tradition und Moderne. Bereits hier spürt man die besondere Atmosphäre dieser Immobilie.

Die im Landhausstil offen gestaltete Küche wurde 2017 renoviert und mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke Novell ausgestattet. Ein zusätzlicher Tischherd sorgt nicht nur für behagliche Wärme, sondern auch für ein rustikales Flair. Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Esszimmer mit stilvollem Holz-Dielenboden, das zum Verweilen einlädt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das großzügige Wohnzimmer mit Blick in den Garten. Ein Kachelofen sorgt hier für wohlige Wärme und dient gleichzeitig als kostensparende Zusatzheizung.

Das Obergeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Beheizt wird das Haus hauptsächlich über moderne Infrarot-Paneele (Baujahr 2017).

Zusätzlich steht ein Teilkeller mit ca. 60 m<sup>2</sup> und vier Räumen zur Verfügung, der sowohl vom Haus als auch ebenerdig vom Garten aus zugänglich ist – ideal als Lager oder Werkstatt.

Besonderheiten:

- gepflegter Zustand
- 2017 renovierte Küche
- Teilkeller mit ca. 60 m<sup>2</sup>
- Kachelofen & Tischherd als Zusatzheizungen
- Einbauküche im Kaufpreis inkludiert
- Platz für eine ganze Familie



Diese Liegenschaft vereint gemütliches Wohnen mit praktischem Raumangebot und ist ideal für Paare, Familien oder Ruhesuchende.

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann machen Sie sich selbst ein Bild von davon und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit mir!

Ich freue mich, Ihnen diese Immobilie bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

T: +43 664 100 98 25

M: [radosztics@remax-thermal.at](mailto:radosztics@remax-thermal.at)

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)  
[www.remax.at/de/1669-2153](http://www.remax.at/de/1669-2153)

-> [Hier geht es zur RE/MAX Thermal Seite mit 360° Bilder](#)

-> [Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier gehts zum Beratungstermin](#)

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.

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