

Die perfekte Gelegenheit!
Großzügige 5-Zimmer Wohnung mit 2 getrennten
Wohneinheiten mit Loggia und Balkon
zum Schnäppchenpreis
Hauptstraße / Güssing



1A
Lage

Objektyp
Eigentumswohnung

Wohnnutzfläche
ca. 163,19 m²

Zimmer
5-Zimmer

Loggia & Balkon
ca. 12 m² & ca. 2 m²

Energieausweis
HWB_{SK} 121,89kWh/m²a
f_{GEE} 1,71

Außergewöhnlich viel Platz

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung in einem soliden Wohnhaus mit historischem Baujahr 1929 überzeugt durch ihre beeindruckende Fläche und ihre flexibel nutzbare Raumstruktur. Die Wohnung ist in zwei eigenständige Wohneinheiten gegliedert und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten

Folgende Highlights erwarten Sie:

- großzügige Raumwirkung und eine angenehme Lichtatmosphäre
- 2 getrennte Wohneinheiten mit ca. 160 m²
 - Wohnung 1 mit ca. 62,55 m² und ca. 11,75 m² Loggia
 - Klimaanlage (nur Wohnung 1)
 - Wohnung 2 mit ca. 83,59 m² und ca. 2 m² Balkon
 - architektonische Deckenbalken in Wohnung 2
 - Sonnenschutz (nur in Wohnung 2)
- gepflegte, klassische Parkettböden
- flexible Einrichtung nach individuellen Vorstellungen
- Massivbau aus dem Jahr 1929
- Beheizung mittels Fernwärme über klassische Radiatoren
- zentrale Innenstadtlage alles fußläufig erreichbar
- ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe
- sofort verfügbar

Güssing ist die Bezirksstadt des südlichen Burgenlands und bekannt für ihre hohe Lebensqualität, historische Altstadt sowie die weithin sichtbare Burg Güssing. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, sowie die naturnahe Umgebung machen Güssing zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Preis: Euro 169.000,-

Ansicht Süd Ost



Ansicht Nord West



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Séestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Ansicht Nord West



Ansicht Ost



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Séestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Stiegenhaus



Vorraum mit Zugang in Wohnung 1 und Wohnung 2



Wohnung 1

Vorraum Küche



Zimmer



Zimmer



Bad mit WC und Fenster



Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia



Loggia mit Aussicht



Wohnung 2

Vorraum



Flur



Wohnzimmer



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

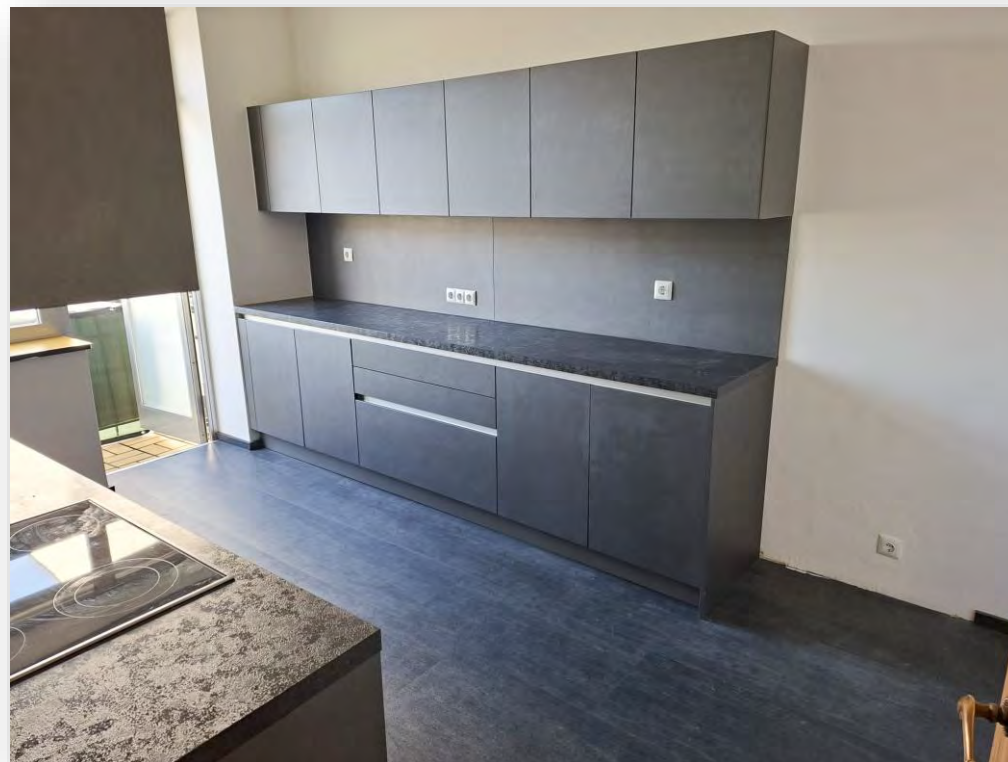
Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Küche mit Zugang zum Balkon



Balkon



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Zimmer



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

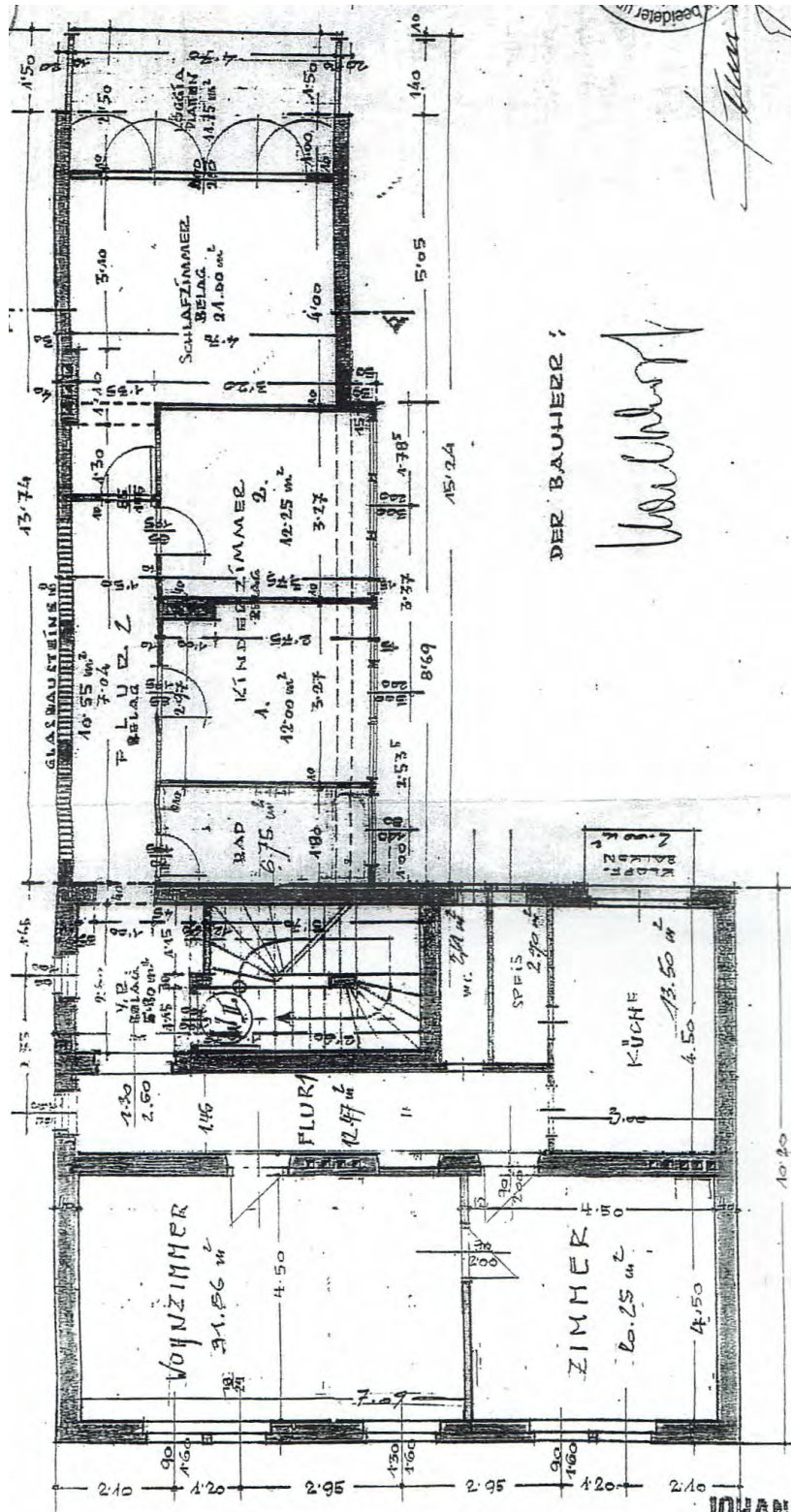
Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Grundrissplan



Wohnnutzflächenaufstellung

Wohnnutzflächenaufstellung

Allgemein

Vorraum	5,30 m ²
WNFL Allgemein	5,30 m²

Wohnung 1

Flur	10,55 m ²
Bad	6,75 m ²
Küche	12,00 m ²
Zimmer	12,25 m ²
Schlafzimmer	21,00 m ²
WNFL Wohnung 1	62,55 m²

Loggia	11,75 m ²
--------	----------------------

Wohnung 2

Flur	12,47 m ²
Bad / WC	5,51 m ²
Küche	13,50 m ²
Zimmer	20,25 m ²
Wohnzimmer / Zimmer	31,86 m ²
WNFL Wohnung 2	83,59 m²

Balkon	2,00 m ²
--------	---------------------

WNFL gesamt	163,19 m²
--------------------	-----------------------------

*circa Angaben

Betriebskostenvorschreibung ab 10. 2025

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	241,07	10,00 %	24,11	265,18
Heizkosten	173,22	20,00 %	34,64	207,86
Reparaturfond	142,37	0,00 %	0,00	142,37
Gesamtsumme	€ 556,66		€ 58,75	€ 615,41

Energieausweis

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

oia

Österreichischer
Institut für
Energieeffizienz

DIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

energiegutachten.at

Körösstraße 144
8010 Graz
0316-22 55 03

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	785,6 m ²	Klimaregion	S_SO	mittlerer U-Wert	1,17 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	628,4 m ²	Heiztage	266 d/a	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	2714,0 m ³	Heizgradtage	3436 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1045,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-13 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,39	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -WERT	76
charakteristische Länge	2,60 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB ¹	37,47 kWh/m ² a	102.282 kWh/a	37,69 kWh/m ² a		
HWB		95.750 kWh/a	121,89 kWh/m ² a		
WWWB		3.698 kWh/a	4,71 kWh/m ² a		
KB ¹	0,21 kWh/m ² a	661 kWh/a	0,24 kWh/m ² a		
KB		14.663 kWh/a	18,67 kWh/m ² a		
BefEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		37.533 kWh/a	47,78 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		3.269 kWh/a	4,16 kWh/m ² a		
HTEB		40.802 kWh/a	51,94 kWh/m ² a		
KTEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
HEB		140.250 kWh/a	178,54 kWh/m ² a		
KEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
BeIEB		25.295 kWh/a	32,20 kWh/m ² a		
BSB		7.132 kWh/a	9,08 kWh/m ² a		
EEB		172.677 kWh/a	219,82 kWh/m ² a		
PEB		249.701 kWh/a	317,87 kWh/m ² a		
PEB _{n,ern.}		234.250 kWh/a	298,20 kWh/m ² a		
PEB _{ern.}		15.451 kWh/a	19,67 kWh/m ² a		
CO ₂		46.702 kg/a	59,45 kg/m ² a		
f _{GEE}	1,71		1,71		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Reiter GmbH - energiegutachten.at
Ausstellungsdatum	27.November 2013	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.November 2023		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

AX3000 - Energieausweis (20131004) V2012 2

Kataster



Zentrale
 Eggarter Straße 36
 A-4845 Rutzenmoos

Büro
 Seestraße 8
 A-4844 Regau

Kontakt
 Tel: +43 / 7672 / 25577
 office@immobilitentreuhand.info
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
 Volksbank Oberösterreich
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
 FN 473295 y
 UID Nr.
 ATU72333879

Flächenwidmung



Zentrale
 Eggarter Straße 36
 A-4845 Rutzenmoos

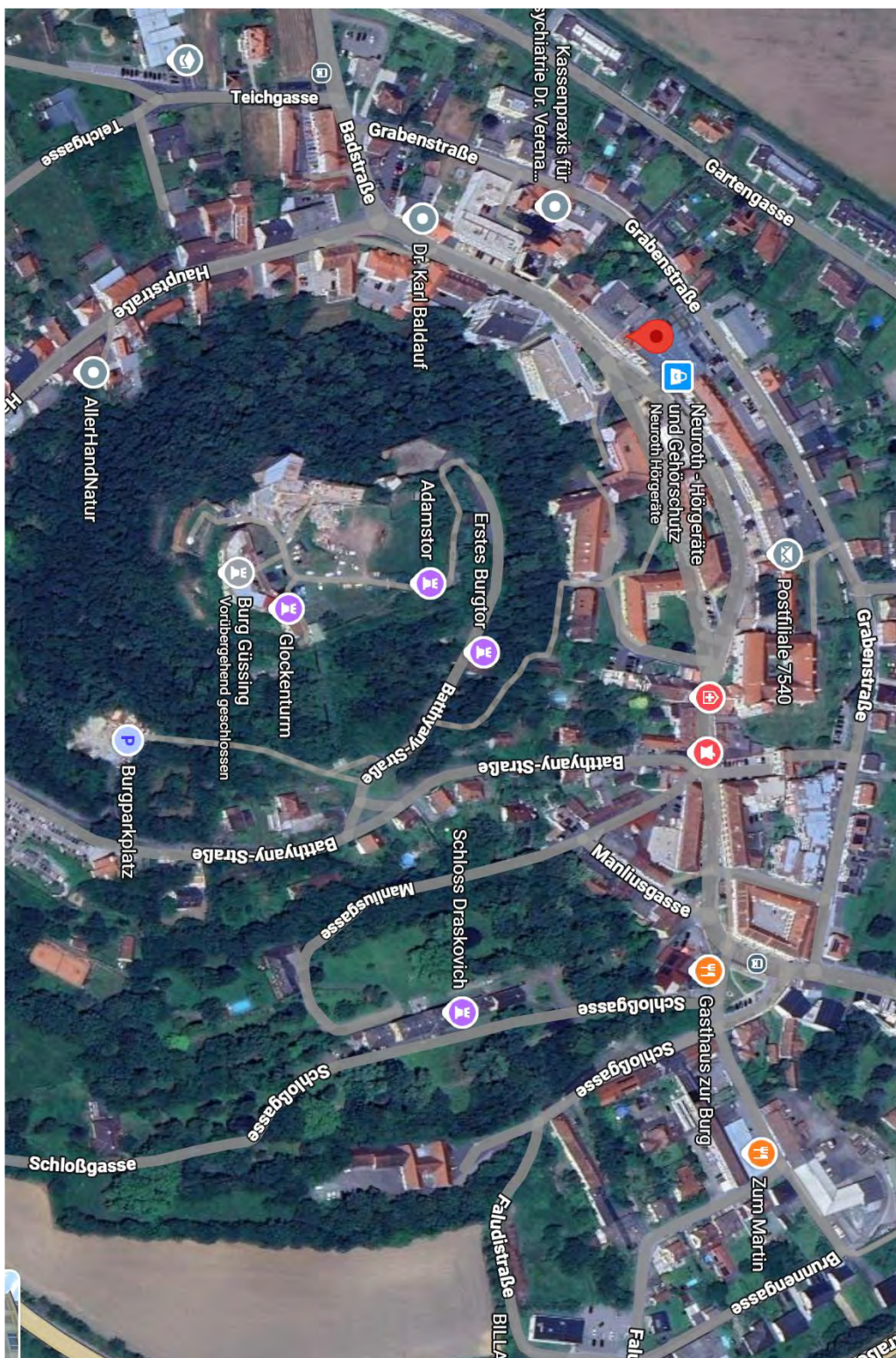
Büro
 Seestraße 8
 A-4844 Regau

Kontakt
 Tel: +43 / 7672 / 25577
 office@immobilitentreuhand.info
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
 Volksbank Oberösterreich
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
 FN 473295 y
 UID Nr.
 ATU72333879

Lageplan



Adresse:
Hauptstraße 2, 7540 Güssing

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Symbolbild



Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info




Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Stand: 19.05.2026

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH.

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879