

**\*INVESTOREN HIT\* Großzügiges Grundstück in Illmitz  
samt Einfamilienhaus & Pension zu kaufen!**



3

**Objektnummer: 141/80903**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7142 Illmitz
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	477,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 452,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,29
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

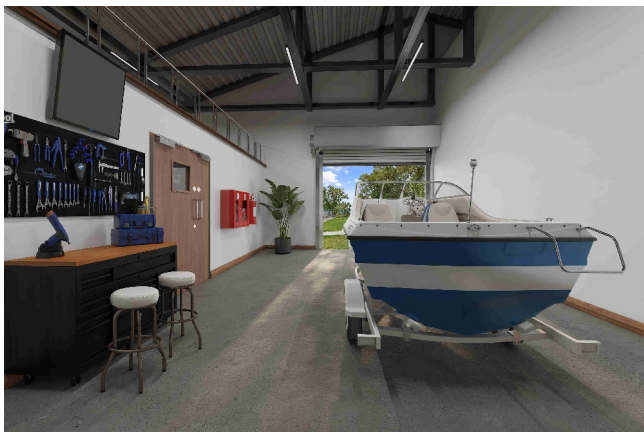
T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

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









## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück in Illmitz samt Einfamilienhaus und Pension. Das Haupthaus bietet auf ca. 272 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gemütliche und funktionale Raumaufteilung. Es verfügt über 6 geräumige Zimmer, 3 Badezimmer sowie 3 voll ausgestattete Küchen.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit des Rohdachbodenausbaus, welcher zusätzliche ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche schafft und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Haupthaus Wohnfläche 272m<sup>2</sup>

Pension Nutzfläche 205m<sup>2</sup>

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein großzügiges Gästehaus mit einer Wohnfläche von 205 m<sup>2</sup>. Diese Unterkunft ist perfekt für den Betrieb einer Pension oder eines Bed & Breakfast geeignet und verfügt über:

Fünf komfortable Schlafzimmer, ideal für Gäste

Sechs moderne Badezimmer, die jedem Gast Privatsphäre und Komfort bieten

Eine einladende Vinothek, perfekt für Weinliebhaber und gesellige Abende

Ein Lagerraum für die Lagerung von Vorräten und Equipment

Einen hellen Frühstücksraum, in dem Gäste den Tag starten können

Ein praktisches Arbeitszimmer, das vielfältig genutzt werden kann

Das gesamte Grundstück bietet viel Flexibilität und kann bei Bedarf geteilt werden. Dies ermöglicht sowohl die Nutzung des Haupthauses als privates Wohnhaus als auch die separate Nutzung der Pension als Einnahmequelle. Diese Option macht die Immobilie besonders attraktiv für Investoren, die in der Tourismusbranche tätig sind oder es werden möchten.

### Lagebeschreibung:

Illmitz ist eine idyllische Gemeinde im Bezirk Neusiedl am See im Burgenland. Gelegen am Ostufer des Neusiedler Sees, bietet Illmitz eine einzigartige Kombination aus kulturellem Reichtum und hoher Lebensqualität. Trotz der ländlichen Lage bietet die Marktgemeinde Illmitz eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden. Familien profitieren von den guten Bildungsmöglichkeiten mit Kindergarten und Volksschule im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Neusiedl am See und Eisenstadt. Illmitz ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die A4 Ost Autobahn erreicht man Wien in etwa einer Stunde. Die Nähe zur ungarischen Grenze eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge und Einkäufe. Der Bahnhof in Neusiedl am See bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen. Illmitz ist der ideale Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die dennoch auf eine gute Infrastruktur und eine lebendige Gemeinschaft

nicht verzichten möchten. Die harmonische Verbindung von Natur, Kultur und Lebensqualität macht Illmitz zu einem attraktiven Standort für Familien, Paare und Einzelpersonen gleichermaßen.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.