

## **Attraktive Kombination aus Wohnen&Vermieten: Einfamilienhaus mit Pension in besten Lage von Illmitz!**



12

**Objektnummer: 141/81470**  
**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>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



### Dino Mujic

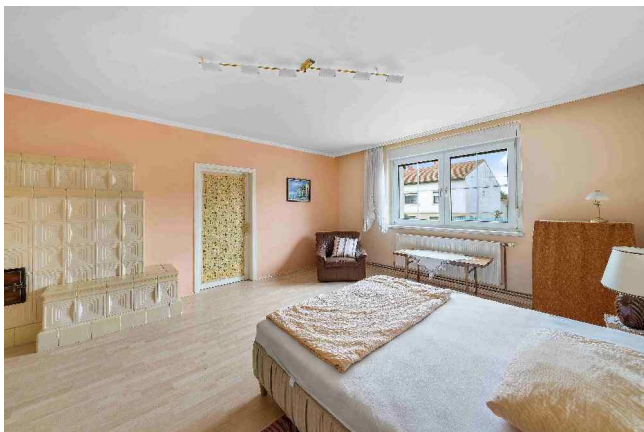
Rustler Immobilientreuhand

T 01 8949749 686

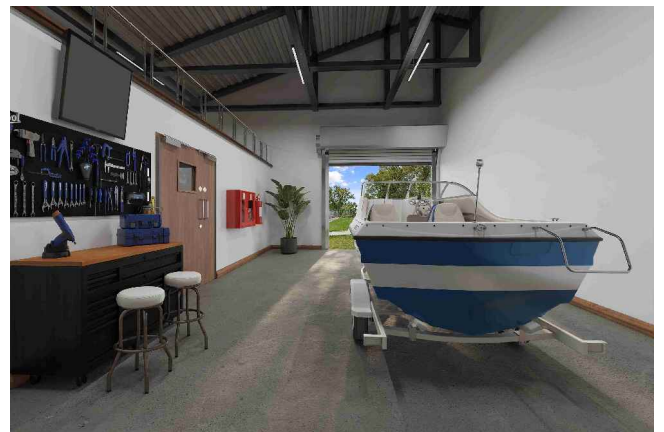
H +43 676 83434686

F +43 1 89497499 - 686

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









## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Dieses einzigartige Immobilienangebot in Illmitz vereint die Chancen eines großzügigen Einfamilienhauses und eine ausgestattete Pension auf einer Liegenschaft – eine perfekte Gelegenheit für alle, die dort wohnen wo andere Urlaub machen und sich somit eine attraktive Einkommensquelle schaffen möchten.

#### Haupthaus

Das Haupthaus bietet auf ca. 272 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gut durchdachte, gemütliche Raumaufteilung mit 6 geräumigen Zimmern, 3 Badezimmern und 3 komplett ausgestatteten Küchen. Zusätzlich bietet der Rohdachboden mit ca. 150 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es für weitere Wohnfläche, ein Atelier oder zusätzliche Gästeräume.

#### Pension

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine Pension mit einer Nutzfläche von 205 m<sup>2</sup>, die derzeit als Gästehaus genutzt wird. Sie ist ideal für den Betrieb eines Bed & Breakfasts oder einer kleinen Pension. Die Pension verfügt über:

5 komfortable Gästezimmer

6 moderne Badezimmer für optimalen Komfort

Eine einladende Vinothek, perfekt für Weinverkostungen und gesellige Abende

Einen großzügigen Frühstücksraum

Einen Lagerraum sowie ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer

Das Zusammenspiel von privatem Wohnhaus und Pension bietet enormes Potenzial: Nutzen Sie das Haupthaus als Eigenheim und erwirtschaften Sie gleichzeitig Einnahmen durch die Pension – ideal für Investoren im Tourismusbereich oder Familien, die eine berufliche Veränderung anstreben. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen und beide Bereiche unabhängig voneinander zu nutzen.

### Lagebeschreibung:

Illmitz, malerisch am Ostufer des Neusiedler Sees gelegen, gehört zu den beliebtesten Wohnregionen, wie auch Urlaubszielen im Burgenland. Die Region ist nicht nur für ihre atemberaubenden Naturlandschaften und das milde Klima bekannt, sondern auch für ihre kulturellen Highlights und die hervorragende Infrastruktur. Als Teil des UNESCO-Welterbes „Neusiedler See - Seewinkel“ zieht die Region jährlich zahlreiche Touristen an – perfekt für den Betrieb einer Pension oder Ferienvermietung.

Illmitz bietet eine Fülle von **Freizeitmöglichkeiten**: Vom Radfahren und Wandern im Nationalpark bis hin zu Bootsfahrten und Weinverkostungen in den zahlreichen Heurigen der Umgebung. Die Nähe zum See macht die Gemeinde besonders attraktiv für Naturliebhaber, Wassersportler und Ruhesuchende. Auch Kulturinteressierte kommen durch die Nähe zu den historischen Städten Neusiedl am See und Eisenstadt auf ihre Kosten.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage verfügt Illmitz über eine ausgezeichnete **Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten**, Restaurants und medizinischer Versorgung direkt vor Ort. Für Familien gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule, weiterführende Schulen sind in den

nahegelegenen Städten schnell erreichbar.

Verkehrstechnisch ist Illmitz gut angebunden: Über die **A4 Ost Autobahn** ist Wien in etwa einer Stunde erreichbar, und der Bahnhof in Neusiedl am See bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Hauptstadt sowie in die umliegenden Regionen. Die Nähe zur ungarischen Grenze erweitert das touristische Potenzial zusätzlich – mit vielen Möglichkeiten für grenzüberschreitende Ausflüge und Shoppingmöglichkeiten.

Durch die ideale Lage in einer der beliebtesten Tourismusregionen Österreichs bietet diese Immobilie exzellente Voraussetzungen für eine florierende Pension.





## **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.