

## **Gemütliche Erdgeschosswohnung mit Hauscharakter, Garten und Keller**



**Objektnummer: 960/71148**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7142 Illmitz
<b>Wohnfläche:</b>	137,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

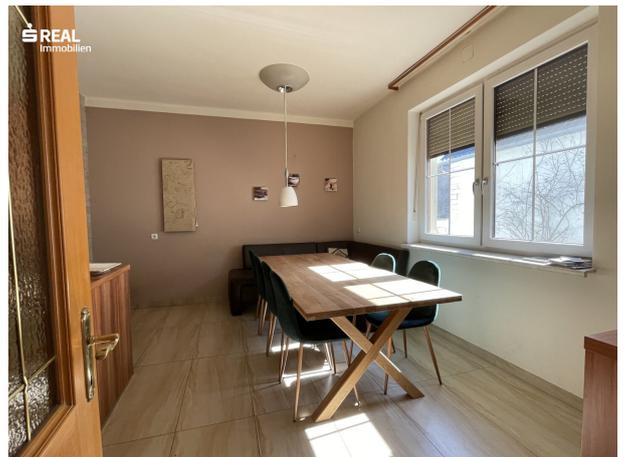
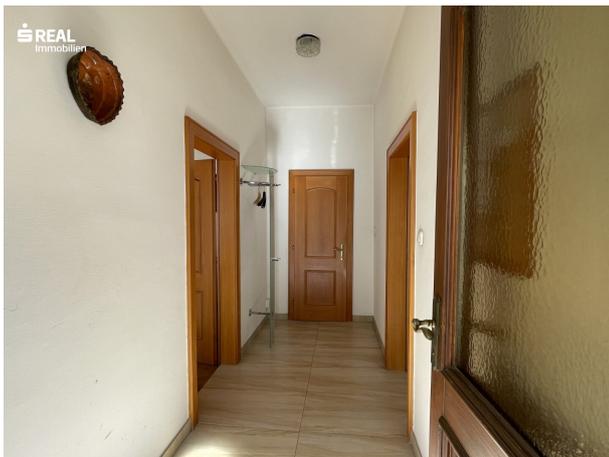
T +43 (0)5 0100 - 26281

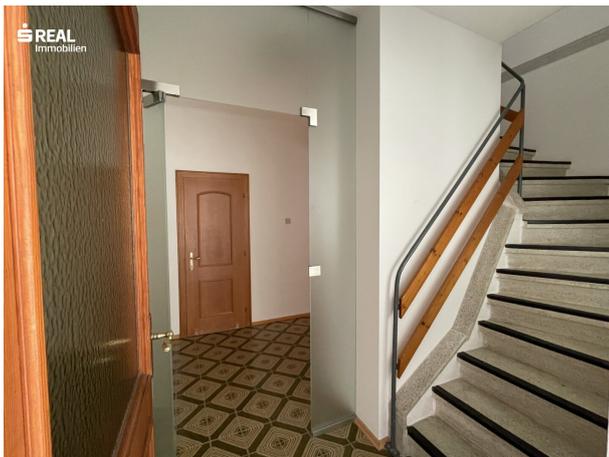
H +43 664 88851824

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

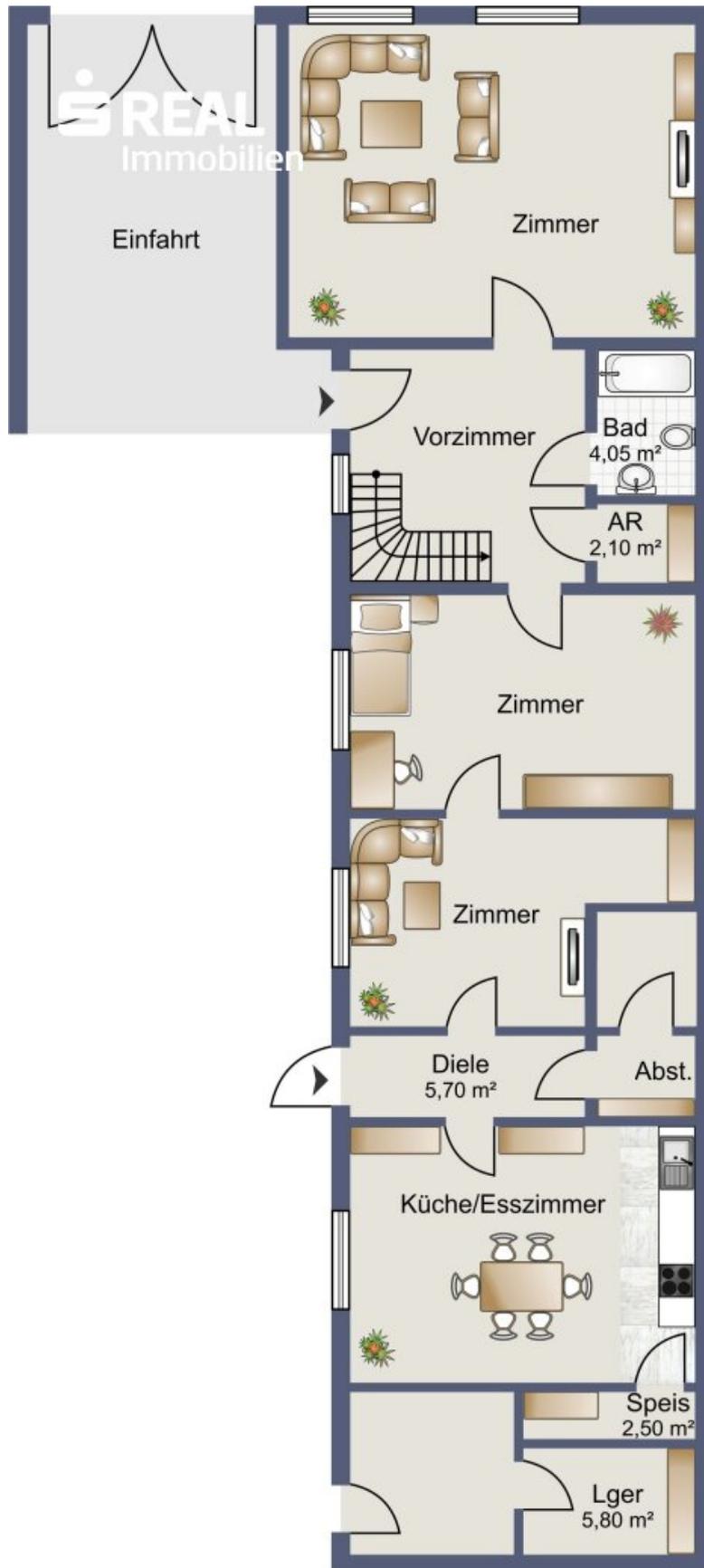




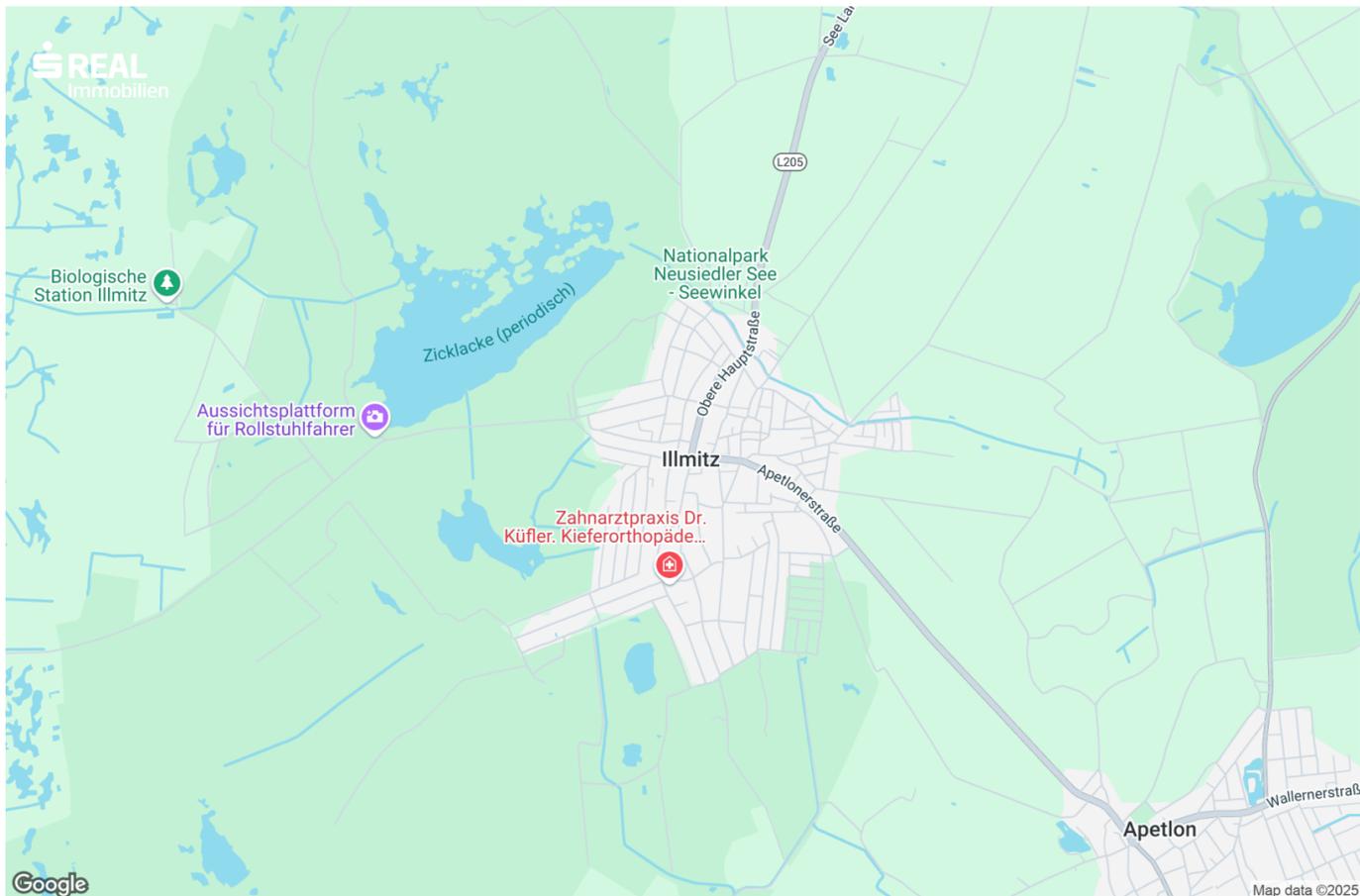








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die die Vorzüge des Landlebens genießen möchten.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Ferienunterkünften in dieser beliebten Tourismusregion eignet sich die Wohnung auch ideal als Anlageobjekt zur Kurzzeitvermietung.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die als Durchgangszimmer zur Küche und zum Wohn-Essbereich dienen. Zudem gibt es einen praktischen Abstellraum und ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektroheizung.

Der Garten ist zur gemeinsamen Nutzung mit der zweiten Wohneinheit vorgesehen und bietet viel Platz für Erholung im Freien. Zusätzlich steht ein Keller zur Verfügung, der ebenfalls gemeinschaftlich genutzt wird.

Lage:

Ilmitz liegt im Herzen des Nationalparks Neusiedler See – Seewinkel und ist besonders für seine einzigartige Naturlandschaft, den Weinbau und die hohe Lebensqualität bekannt. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Wassersport. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Arzt, Apotheke und Schule, während sich im Ort eine Bäckerei, ein Supermarkt sowie Geldautomaten und Banken befinden. Die Autobahnanbindung (A4) sorgt für eine gute Erreichbarkeit, und die nächste Bahnstation ist ebenfalls schnell erreichbar.

Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus Wohnung und Haus: mehr Platz, mehr Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl. Ob als gemütliches Zuhause, als Anlageobjekt oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten - diese Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten in einer der schönsten Regionen des Burgenlands.

Bei Interesse senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Bei Kaufinteresse können Detailunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap