

## Geräumige Obergeschosswohnung mit Hauscharakter, Garten und Keller



**Objektnummer: 960/71149**

**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>	151,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2.119,00
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<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 Obergeschoss

Biologische  
station Illmitz

Aussichtsplattform  
für Rollstuhlfahrer

Zahnarztpraxis Dr.  
Küfler, Kieferorthopäde...

Nationalpark  
Neusiedler See  
- Seewinkel

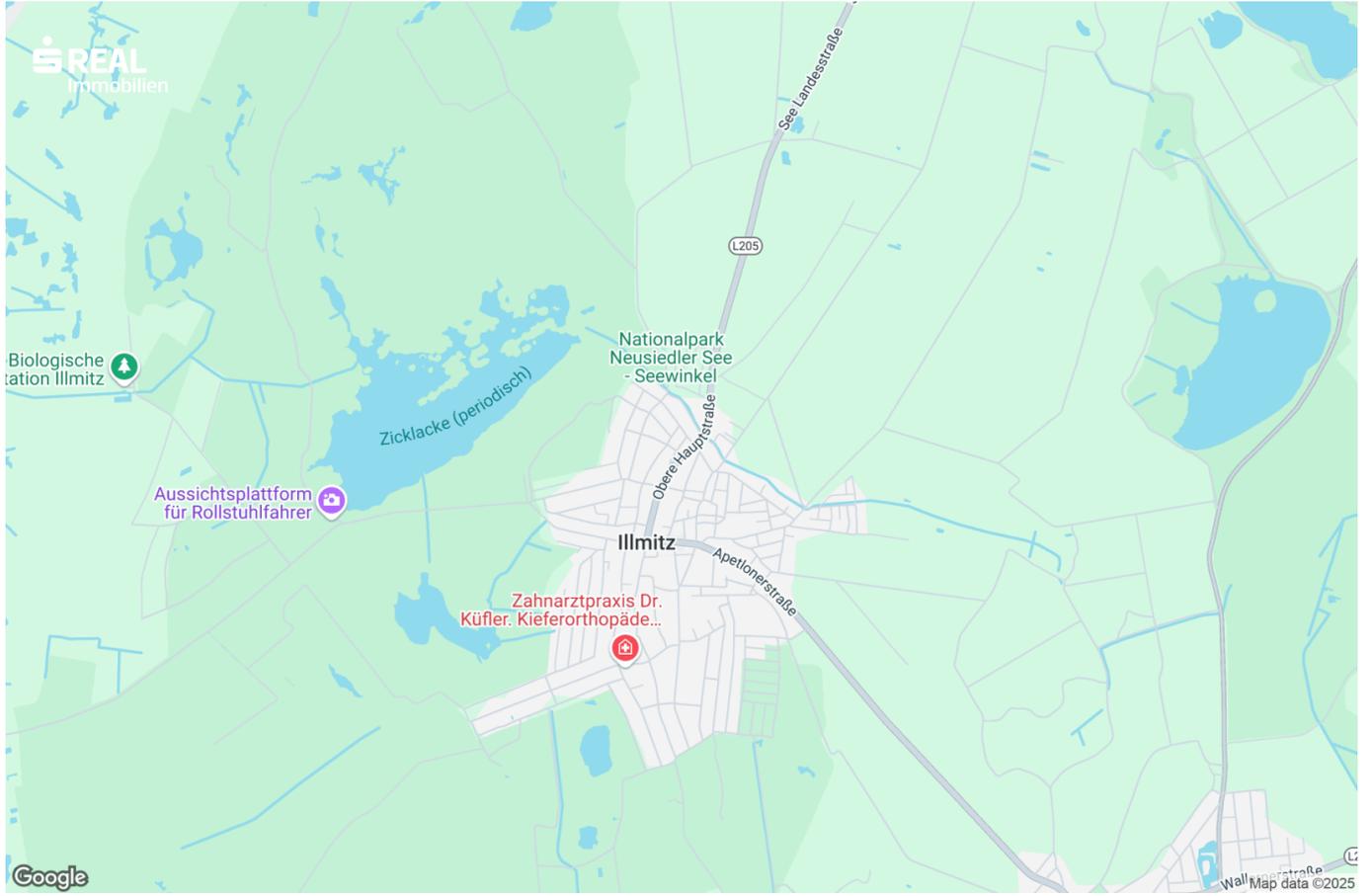
Illmitz

(L205)

See Landesstraße

Obere Hauptstraße

Apettonersstraße



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung im nachträglich ausgebauten Obergeschoss eignet sich ideal für Familien oder für jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitsräume oder Wohnbereiche genutzt werden können. Zudem gibt es noch eine kleine Küchenzeile sowie ein Badezimmer und Toiletten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung mit Radiatoren.

Der Garten und der Keller stehen zur gemeinsamen Nutzung mit der Erdgeschosswohnung zur Verfügung und bieten viel Platz für Erholung im Freien.

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