

**Einmalige Gelegenheit mit Zusatzeinkommen durch  
Vermietung! Traumobjekt beim Neusiedler See**



Haus - Einliegerwohnungen - Hof

**Objektnummer: 3836\_112**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7062 St. Margarethen im Burgenland
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	445,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Philipp Blaha

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust

H +43 664 18 70 888

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











## Objektbeschreibung

Gerne laden wir Sie zu unserem Open House Termin am 19. 11. 2024 von 15:00 bis 18:00 Uhr ein! Um Voranmeldung wird gebeten! Angeboten wird dieses Traumobjekt beim Neusiedler See in Sankt Margarethen! Das Objekt ist eine einmalige Gelegenheit, für alle mit Interesse an einer eigenen Pension, die sich den Traum vom Vermieten, von einem AirBnB Business oder booking.com Hotel ermöglichen möchten! Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt zirka 445m<sup>2</sup>. Die Grundfläche weist zirka 2500m<sup>2</sup> auf und hat einen eigenen Weingarten! Die Wohnfläche besteht aus 2 großen Wohnungen, einem Dachappartement, 5 Gästezimmer und einem Frühstücksraum. Dazu kommen 5 einzelne Garagen, ein großer Keller und ein wunderschöner Außenbereich! Wohnung 1 - Zirka 135m<sup>2</sup> Schlafzimmer. Badezimmer mit WC. Schrankraum. Büro. Großes Wohn-Esszimmer. Küche mit Abstellraum. Loggia. Vorraum. In der Wohnung befindet sich eine Klimaanlage im Wohnzimmer. Von Wohnung 1 gelangt man zur Wohnung 2, welche sich direkt darüber befindet. Wohnung 2 - Zirka 117m<sup>2</sup> Vorraum Großer Wohnraum mit Küche und einem schönen Kachelofen. Ein Abstellraum und eine extra Abstellkammer. Separate WC. Badezimmer inklusive Toilette und Badewanne. Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Büro mit Zugang zum Balkon. Kleiner überdachter Balkon. Jedes Zimmer hat ein eigenes Klimagerät. Dachappartement (Gästezimmer 6) - Zirka 45m<sup>2</sup> Zugang von außen über eine Wendeltreppe. Großer Balkon. Badezimmer mit WC. Kleiner Abstellraum. Großer Wohn-Essbereich mit Küche und Holzofen. Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum. Ein Klimagerät im Wohnzimmer. Gästezimmer 1 - Zirka 20m<sup>2</sup> Badezimmer mit WC und Dusche. Ein Zimmer mit einem Doppelbett. Gästezimmer 2 - Zirka 26m<sup>2</sup> Vorraum. Badezimmer mit WC und Dusche. Schlaf und Wohnzimmer inklusive Küche mit Essecke und einem Doppelbett. Gästezimmer 1 und 2 sind mit einer Türe verbunden. Verbunden eignen sich die zwei Zimmer perfekt für Familien oder für eine Langzeitvermietung. Gästezimmer 3 - Zirka 17m<sup>2</sup> Badezimmer mit WC und Dusche. Kleines Zimmer mit zwei Einzelbetten. Gästezimmer 4 - Zirka 17m<sup>2</sup> Badezimmer mit WC und Dusche. Kleines Zimmer mit einem Doppelbett. Gästezimmer 5 - Zirka 23m<sup>2</sup> Badezimmer mit WC und Dusche. Ein Zimmer mit einem Doppelbett. Eigene Terrasse. Frühstücksraum - Zirka 45m<sup>2</sup> mit Küche. WC. Abstellraum (für Bettwäsche). Mit offenem Kamin. Ausgang zur großen überdachten Terrasse (Frühstück im Sommer). Keller und Garage mit Werkstatt - Zirka 150m<sup>2</sup> Vorraum. Wohnkeller Zimmer 1. Wohnkeller Zimmer 2 mit Sauna, Fitnessbereich, Dusche und WC. Keller Zimmer 3 dient als Abstellraum für Weinflaschen. Durchgang. Lagerraum + Heizraum - zirka 27m<sup>2</sup>. Garage mit Grube und elektrischem Tor zur Straßenseite - Zirka 38m<sup>2</sup>. Grund - Zirka 2500m<sup>2</sup> 7 Reihen Weinreben auf zirka 700m<sup>2</sup> Kleiner Garten 5 Garagen - alle können einzeln geschlossen und vermietet werden. Es gibt keine Durchgänge. 1 Garage hat ein elektrisches Tor und eine Wallbox für Elektroautos. Extra Blechgarage (6. Garage), für Werkzeug und Gartenmaterial. Überdachung für 2 Anhänger. Essbereich für Gäste unter einer Holzpergola Sehr gepflegter Vorgarten. Durchfahrt für Autos zu den Garagen. Diverse Wasseranschlüsse zum Garten gießen. Technik Zentralheizung Holzvergaserofen für Stückholz. Der Atmos - Ofen ist 17 Jahre alt und befindet sich in bestem Zustand. Der Jahresverbrauch liegt bei 25 - 30 Meter Holz. Ebenfalls dient eine Vaillant Gastherme als zweite Zentralheizung! Die Therme ist 20 Jahre alt, regelmäßig gewartet und funktioniert einwandfrei. Gas- und Holzheizung können per Schalter



umgeschaltet werden. Das Objekt verfügt über 3 Heizkreise (Wohnung 1 / Wohnung 2 + Dachappartement / Gästezimmer). Das Warmwasser wird von einer Brauchwasser Luft-Wärmepumpe erhitzt und hat einen Pufferspeicher von 1800 Liter. Zusätzlich gibt es innenliegend einen 200 Liter Warmwasserboiler, welcher mit der Holzheizung gewärmt wird. Jahresverbrauch: Strom 5000 kWh. Jahresverbrauch: Gas 4000 kWh. Vor 10 Jahren sind die 5 kW Peak Photovoltaikanlage und alle Klimaanlage installiert worden. Es sind hochwertige Fenster mit zweifach Verglasung im Aluminiumrahmen verbaut. Das Haus ist mit 10cm Styropor isoliert. Das Eternit-Dach über den Wohnungen hat eine Vollverschalung und ist mit 20 cm Dämmwolle isoliert. Die letzte Sanierung war 1995. Bei den Gästezimmern besitzt das Dach keine Vollverschalung. Die letzte Sanierung war 1997. Der technische Zustand des ganzen Hauses (Heizsystem, Dach, Fassade, Böden, Fenster, Elektroleitungen usw.) ist für das Alter des Objektes in hervorragendem Zustand! Es sind keine Mängel bekannt! Der Spatenstich von Wohnung 1 und von einem Teil des Kellers war im Jahr 1955. Der erste Zubau vom Frühstückszimmer war im Jahr 1972. Gästezimmer 5 und die Garage ist im Jahr 1974 fertiggestellt worden. Gästezimmer 1 - 4 sind 1980 errichtet worden. Die Garagen hinten sind im Jahr 1985 errichtet worden. Die obere Wohnung 2 ist im Jahr 1995 zugebaut worden. 2 Jahre später, 1997 ist das Dachappartement gebaut worden. Die Isolierung und die neuen Fenster sind im Jahr 2014 montiert worden. Einrichtung Die Böden sind aus Laminat, Parkett und Fliesen. Die Decken sind teilweise aus Holz. Rollstuhlgerecht sind Gästezimmer 1, 2, 3 und 4. Die Duschen haben eine Erhöhung von zirka 10 cm. Lage Das Objekt liegt ideal ruhig! Hinter dem Gut befinden sich der eigene Weingarten und weitere Äcker (keine Durchfahrt für Autos). Das Grundstück ist nach Süden gerichtet. Die Entfernung zum Neusiedlersee beträgt 6,8 km und nach Eisenstadt 8,6 km. Die Volksschule und der Kindergarten sind zirka 300 Meter entfernt. Im Dorf gibt es Einkaufsmöglichkeiten und einen Arzt. Der Familypark ist 3,8 km entfernt. In der Umgebung liegen unterschiedliche Golfplätze. Die umliegenden Gemeinden sind Rust, Oslip, Oggau, Trausdorf an der Wulka, Siegendorf und Eisenstadt. Die Gemeindeabgaben betragen 250 Euro pro Quartal (Grundsteuer und Kanal). Holen Sie sich jetzt weitere Fotos und die genaue Adresse! Einfach Anfrage senden, wir freuen uns! Eindrucksvolle Landschaft, gelebte Kulturliebe und leidenschaftliche Begeisterung der Menschen - das ist St. Margarethen im Burgenland. Die örtliche Wirtschaft ist für jede Gemeinde ein wichtiger Faktor. Der Weinbau ist auch heute noch ein Aushängeschild der Gemeinde, auch wenn sich die Struktur von einst vielen Nebenerwerbsbauern hin zu einigen wenigen Weinbauspezialisten entwickelt hat. Neben den großen Wirtschaftsbetrieben wie Familypark, Opernfestspiele oder der Baufirma Ing. A. Waha ist die örtliche Wirtschaft eher kleinstrukturiert. Viele Klein- und Kleinstbetriebe prägen den Dorfcharakter. Der Tourismus mit seinen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben ist dabei ein nicht zu unterschätzender Faktor. Dennoch muss St. Margarethen auch als eine Pendlergemeinde bezeichnet werden, wobei der Großteil der Arbeitnehmer in der benachbarten Landeshauptstadt bzw. in der nur ca. 40 Autominuten entfernten Bundeshauptstadt ihre Arbeit finden. Weitere Fotos und die genaue Adresse gibt es nach Ihrer Anfrage im Exposé. Den vollen Glanz erleben Sie direkt vor Ort bei einer Besichtigung. Wir freuen uns bereits! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 66.3

Einheit kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz C

wärmebedarf

f:

Faktor Gesa 1.16

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: