

## "Nationalpark Neusiedlersee - Seewinkel!"



1

**Objektnummer: 1626\_26005**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7142 Illmitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	767,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 350,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Ley**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 242 11 52  
F +43 1 699 11 12 - 13























**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 Haushalts-/Eigentümerversicherung  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!"** Die beschauliche Gemeinde Illmitz, die direkt im Nationalpark Neusiedlersee-Seewinkel liegt, hat sich trotz des eher sanften Tourismus seinen ursprünglichen Charme bewahrt. Der Ort ist sehr beliebt bei Naturliebhabern, Ornithologen, Wassersportlern, Sonnenhungrigen aber auch für Wein- und Kulinarikfreunde wird einiges geboten. Der Ort grenzt direkt an den Neusiedlersee. Dieser begünstigt die Entstehung von Botrytis, die unablässig für die Produktion hochwertiger Süßweine ist. Illmitzer Prädikatsweine zählen zu den weltbesten. Die St. Bartholomäus-Quelle befindet sich in Fußweite. Dieses Mineralwasser, aus über 200 Metern Tiefe, steht allen Bewohnern unentgeltlich zur Verfügung. Das Haus, das wir Ihnen hier anbieten dürfen, liegt im Südwesten des Ortes unweit des Schilfgürtels. Es wurde ursprünglich als Wohn- und Bauernhaus errichtet und befindet sich in einem relativ gepflegten Zustand. Im Laufe der Zeit wurden mehrere Gästezimmer errichtet, die von Stammgästen gerne gebucht wurden. So könnte das Objekt auch weiterhin betrieben werden, also als Wohnhaus für die Eigentümer, die ein Nebeneinkommen durch die Vermietung dieser Zimmer erzielen können. Möglich wäre aber eine Nutzung als Wohnobjekt und Büro oder Atelier für künstlerisch begabte. Der Gewölbekeller des Hauses wurde ehemals für die Lagerung von Wein errichtet. In Kombination mit der Scheune (Stadl) ist auch die ursprüngliche Verwendung als Bauernhaus denkbar. **Räumlichkeiten:** Erdgeschoss Querbau: Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Bad mit WC, Abstellraum Obergeschoss Querbau: 3 Schlafzimmer, Bad mit WC Erdgeschoss Längsbau: Vorraum, Wohnküche, Kochnische, Schlafzimmer, Bad mit WC Gästetrakt: 5 Zimmer mit Dusche und WC, Frühstücksraum, Kochnische, eigener Eingang Wirtschaftsräume: ca. 157 m<sup>2</sup> Keller, ca. 60 m<sup>2</sup> Lagerräume, ca. 160 m<sup>2</sup> Scheune die auch Platz für mehrere PKWs oder Boote bietet. **Infrastruktur:** Bushaltestelle 100 Meter, Kindergarten 1,3 km, Volksschule 500m, Neue Mittelschule 1,2 km, Supermarkt 1 km, Arzt für allg. Med. 750 m, Apotheke 700 m, Gemeindeamt 600 m **Preis: € 398.000,-** Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 350.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse G

Heizwärmebedarf: