

**Zentrale Lage, viele Möglichkeiten – Haus mit Gewerbe- & Wohneinheiten in Illmitz!**



**Objektnummer: 7419/189**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7142 Illmitz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	152,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 328,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,60
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 660 9227716

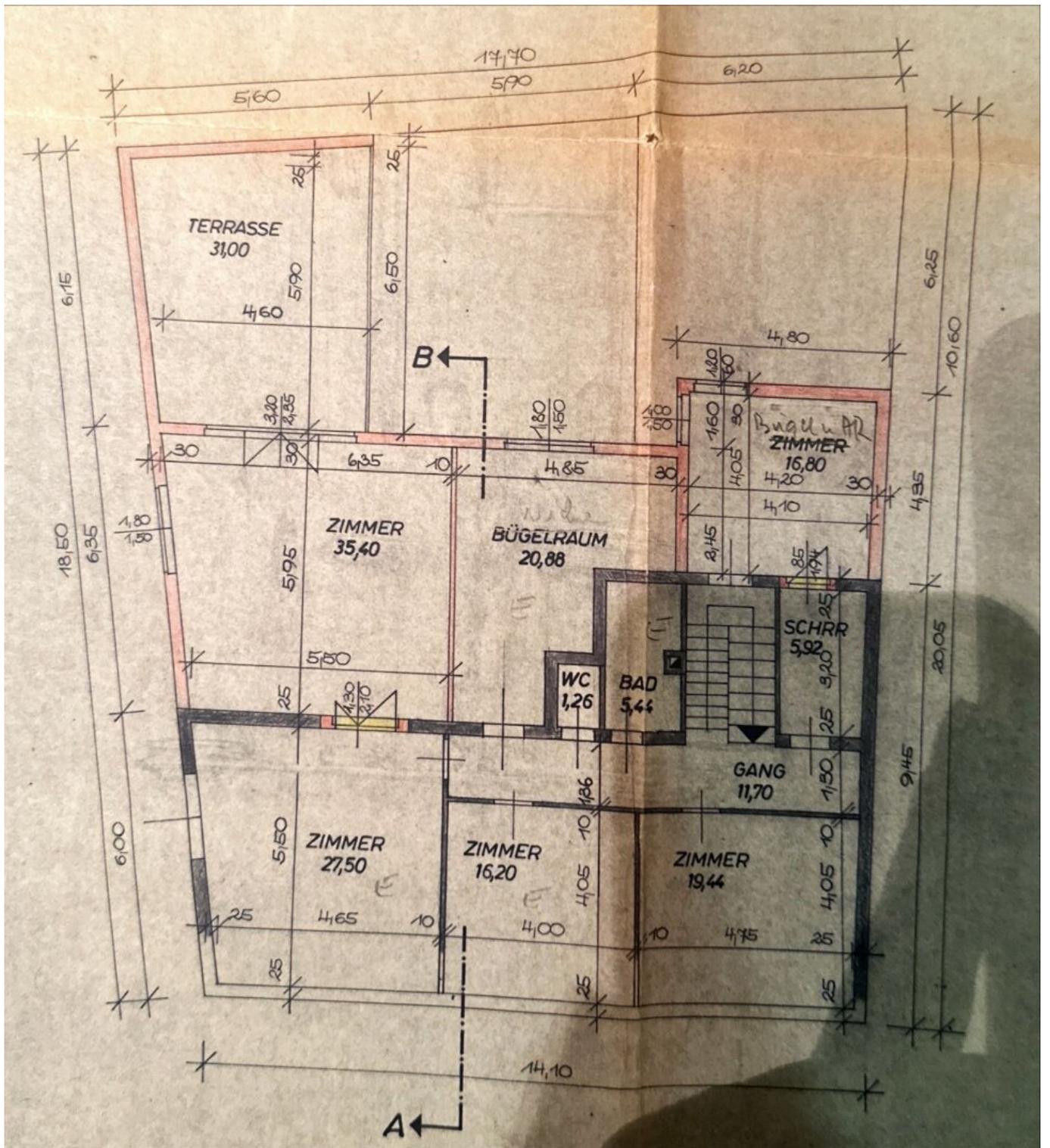
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



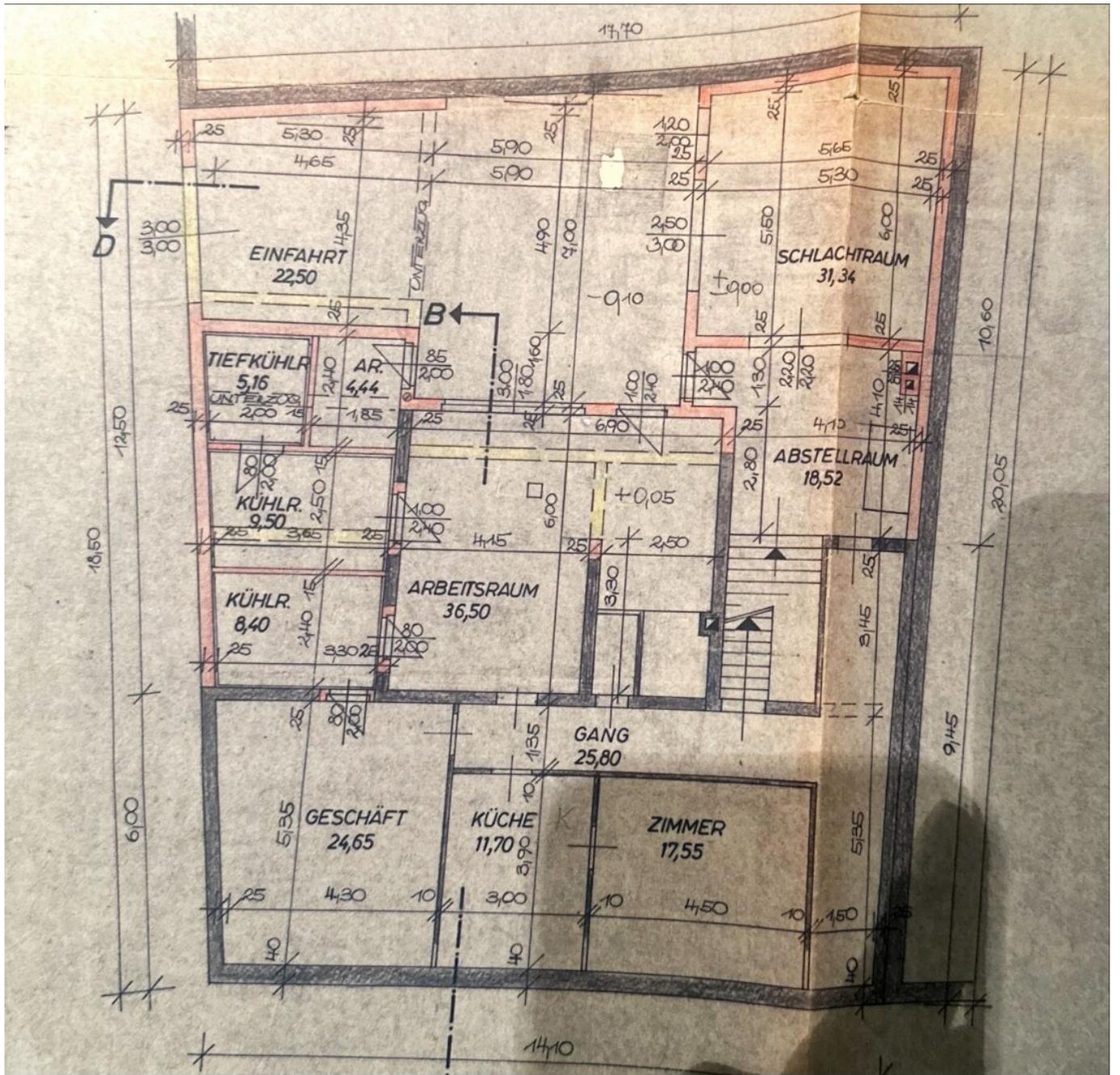












## Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in zentraler Lage von Illmitz und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus besteht aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) sowie einem Keller (KG) und verfügt über zwei separate Eingänge – einen für das Geschäftslokal und einen separaten Zugang zum Wohnbereich.

### Aufteilung:

#### Erdgeschoss (EG)

- Großflächiges **Geschäftslokal** mit separatem Eingang
- Eigene **Küche** und **Aufenthaltsraum**
- **Separates WC** für den Gewerbebereich
- **Lagermöglichkeiten** und **Kühlraum**
- **Zweiter Eingang** zum Wohnbereich mit Zugang zum langen Flur
- Vom Flur aus direkter Zugang zu:
  - **Lagerraum**, von dem aus man in den **Erdkeller**, den **Keller** und den **Innenhof** gelangt
  - **Stiegenaufgang** in das Obergeschoss (OG)

### **Obergeschoss (OG) - Wohnbereich:**

- **Badezimmer** mit Dusche und Waschbecken
- **Separates WC**
- **Zwei große Schlafzimmer** mit viel Tageslicht
- **Große Küche** mit Sitzecke und angrenzender **Speiß**
- **Wohn- und Essbereich:** Großzügiges Wohnzimmer mit Rundbogen in zwei Einheiten unterteilt (Wohnzimmer & Esszimmer) und direktem Zugang zur **Terrasse (31 m<sup>2</sup>)**
- **Waschküche** vorhanden
- **Sanierungsbedürftig**

### **Keller (KG)**

- Zusätzlicher Stauraum
- Zugang vom Lagerraum im EG

### **Ausstattung:**

- Vielseitig nutzbares Objekt: Kombination aus Wohnen & Arbeiten

- Zwei separate Eingänge für flexiblen Zugang
- **Innenhof** für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Terrasse (35 m<sup>2</sup>)** mit Blick auf die Umgebung
- **Gewerbefläche mit Lager- und Kühlraum**
- **Sanierungsbedürftig** – Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Wünschen
- **Kunststofffenster (2-Fachverglast, 15 Jahre alt)**
- **Keine Wärmedämmung vorhanden**
- **Heizungsanlage: Gasheizung über Radiatoren (ca. 20 Jahre alt)**

## **Flächenübersicht**

- **Wohnfläche gesamt: ca. 152,73 m<sup>2</sup>**
- **Gewerbefläche (Fleischerei & Geschäft): ca. 138,05 m<sup>2</sup>**
- **Terrassenfläche: ca. 31,00 m<sup>2</sup>**
- **Keller-/Nutzfläche: ca. 79,40 m<sup>2</sup>** (Bruttofläche gemäß Plan) – ideal als Lager- und Nutzfläche

- **Nebenfläche:** ca. **25,88 m<sup>2</sup>** – EG (Lager, Kühlräume, Abstellflächen)
- **Nebenfläche:** 5,92 m<sup>2</sup> (Schrankraum OG)
- **Flure:** ca. **37,50 m<sup>2</sup>**

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der attraktiven Lage in Illmitz bietet die Immobilie ein hohes Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap