

**#SQ - LUTZMANNSBURG: GUT EINGEFÜHRTES  
GÄSTEHAUS ODER TRAUMHAUS FÜR DIE  
GROSSFAMILIE**



**Objektnummer: 21878**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7361 Lutzmannsburg
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Johann Bayer**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

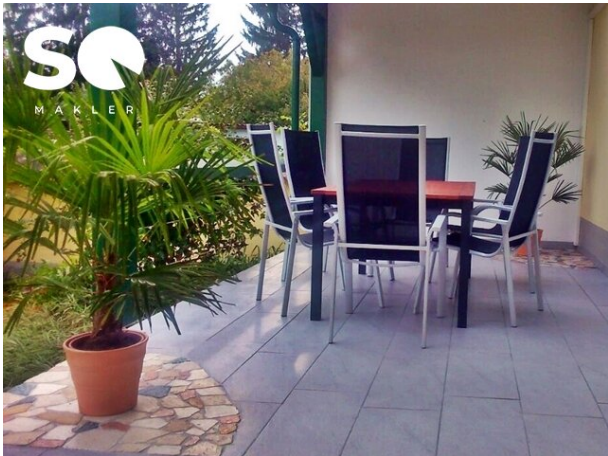
H +4366499050760

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













## Objektbeschreibung

### **Sofort Einnahmen erzielen: Erfolgreiches Appartementhaus nahe Therme & Golfplatz**

Eine Immobilie, viele Möglichkeiten: Dieses liebevoll gepflegte Anwesen im beliebten Thermenort Lutzmannsburg vereint großzügiges Wohnen mit attraktivem Vermietungspotenzial. Ob als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus, Gästehaus oder als Kombination aus Eigennutzung und touristischer Vermietung – hier stehen Ihnen alle Türen offen. Auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei vollständig ausgestattete Wohneinheiten, genießen Sie ein außergewöhnliches Wohngefühl auf einem sonnigen Grundstück mit ca. 1200m<sup>2</sup>. Das Haus wird möbliert übergeben und ist sofort bezugsbereit. Besonders interessant: Das seit über 15 Jahren erfolgreich geführte Appartementhaus verfügt über zahlreiche Stammgäste. Homepage, E-Mail-Adresse, Telefonnummer und bestehende Vermarktungsplattformen können übernommen werden. Ein nahtloser Übergang mit sofortigen Einnahmemöglichkeiten ist somit möglich.

#### **Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1200 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1960
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Renovierungen: 2005, 2015/2016, 2023
- Stellplätze: 3
- Verfügbar: sofort
- Zustand: sehr gepflegt

## **Die Highlights**

- 3 komplett ausgestattete Wohneinheiten, möbliert und sofort bezugsfertig
- Erfolgreiche Ferienvermietung mit Stammgästen
- Übernahme des bestehenden Vermietungskonzepts möglich
- Große Dachterrasse mit Fernblick
- Überdachte Terrasse und weitere Freisitze
- Wunderschöner Garten mit Grillplatz und Pavillon
- Ruhige Lage am Ortsrand
- Sonnentherme und Golfplatz fußläufig erreichbar
- Laufend modernisiert und gepflegt

## **Das Haus**

Die drei Wohneinheiten präsentieren sich in einem äußerst gepflegten Zustand und sind funktional sowie wohnlich eingerichtet. Helle Wohnräume, großzügige Fensterflächen und gemütliche Schlafzimmer schaffen eine Atmosphäre, in der sich Bewohner und Gäste gleichermaßen wohlfühlen. Alle Einheiten verfügen über voll ausgestattete Küchen, moderne Badezimmer, WLAN und zeitgemäße Haustechnik. Die vorhandene Möblierung ermöglicht einen sofortigen Bezug oder eine unmittelbare Weiterführung der Vermietung.

## **Der Außenbereich**

Der großzügige Garten ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Grünen. Zur Verfügung stehen unter anderem:

- Große Liegewiese
- Überdachte Terrasse
- Mehrere Freisitze
- Grillplatz
- Holzpavillon im Schatten alter Bäume
- Außendusche
- Fahrradabstellplätze
- Herrliche Dachterrasse mit Fernblick

Ein Platz, an dem Urlaubsgäste gerne wiederkommen – und Eigentümer gerne bleiben.

### **Für Eigennutzer**

Sie suchen ein Zuhause abseits von Lärm und Hektik? Dann bietet dieses Anwesen ideale Voraussetzungen für Familien, Generationenwohnen oder einen entspannten Zweitwohnsitz im sonnigen Burgenland. Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch in unmittelbarer Nähe zu sämtlichen Freizeit- und Infrastrukturangeboten.

### **Für Anleger und Investoren**

Die Lage in einer der stärksten Tourismusregionen des Burgenlandes macht diese Immobilie besonders attraktiv. Seit mehr als 15 Jahren wird das Haus erfolgreich touristisch vermietet. Das bestehende Geschäftskonzept inklusive Stammkundenstock kann übernommen werden. Die Einnahmen und Vermietungsmöglichkeiten erläutern wir Ihnen gerne persönlich. Eine

seltene Gelegenheit für Investoren, die ein funktionierendes Konzept mit Entwicklungspotenzial suchen.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße am Ortsrand von Lutzmannsburg. In wenigen Gehminuten erreichbar:

- Sonnentherme Lutzmannsburg
- 18-Loch-Golfplatz
- Restaurants und Cafés
- Heurigenbetriebe
- Weinberge
- Apotheke und Arzt
- Einkaufsmöglichkeiten

Die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf erreichen Sie in rund 12 Minuten. Auch Wien, Graz, Sopron und Keszeg sind bequem erreichbar. Die Region bietet ganzjährig ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot mit Weinfesten, Radwegen, Veranstaltungen und zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten.

## **Kosten:**

Kaufpreis: € 395.000,-

Provision: 3% zzgl. 20 %Ust.

## **Energieausweis:**

HWB (kWh/m<sup>2</sup> a): 125,4 Klasse D fGEE: 1,73 Klasse C

## Kontakt Daten

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter [+43 664 99 050 760](tel:+4366499050760) oder [bayer@stadtquartier.at](mailto:bayer@stadtquartier.at) für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at) Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Abgeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <8.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <10.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap