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



Objektnummer: 21878

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Lutzmannsburg
Wohnfläche:	180,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 125,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

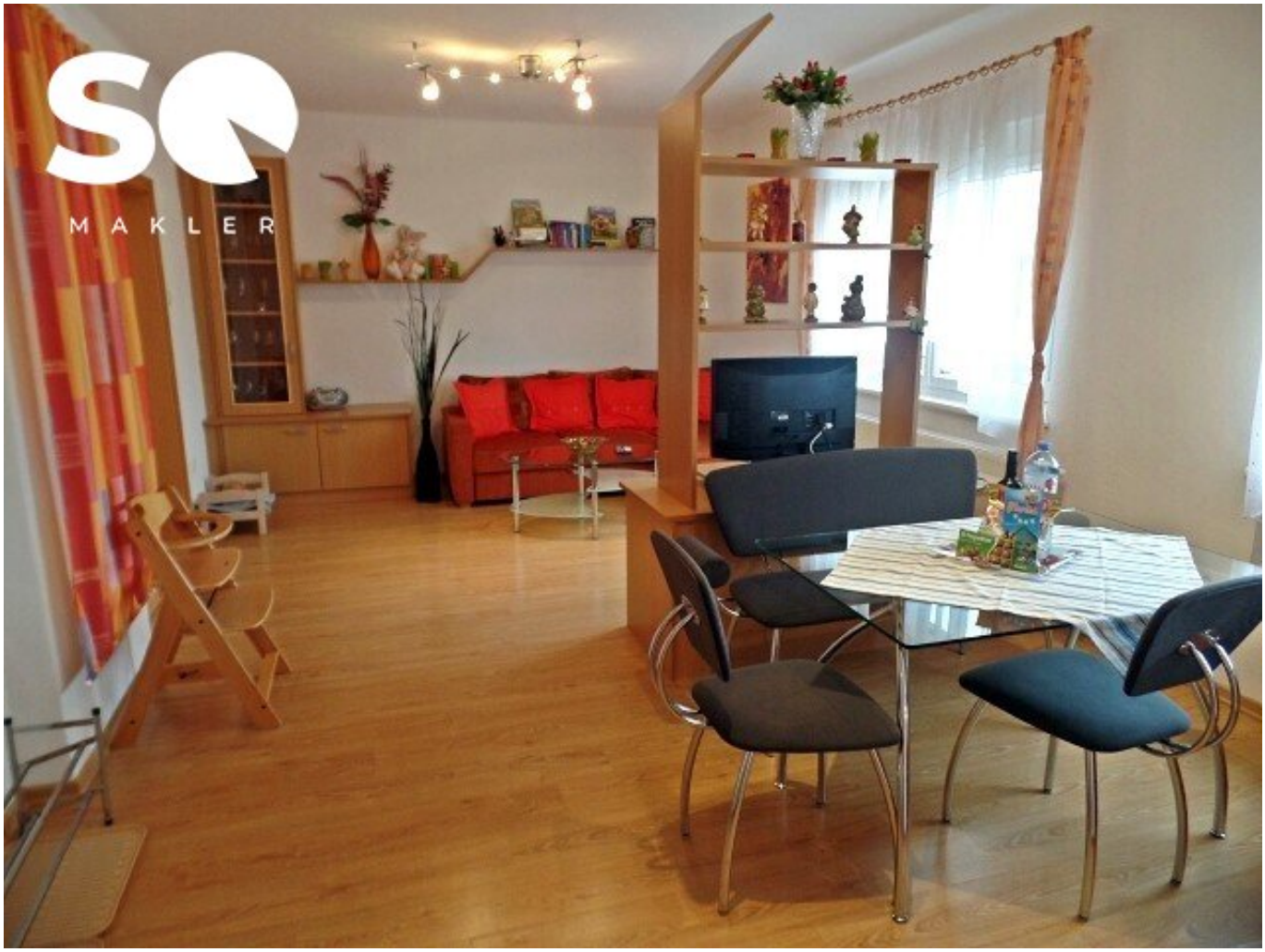
Ihr Ansprechpartner

Johann Bayer

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

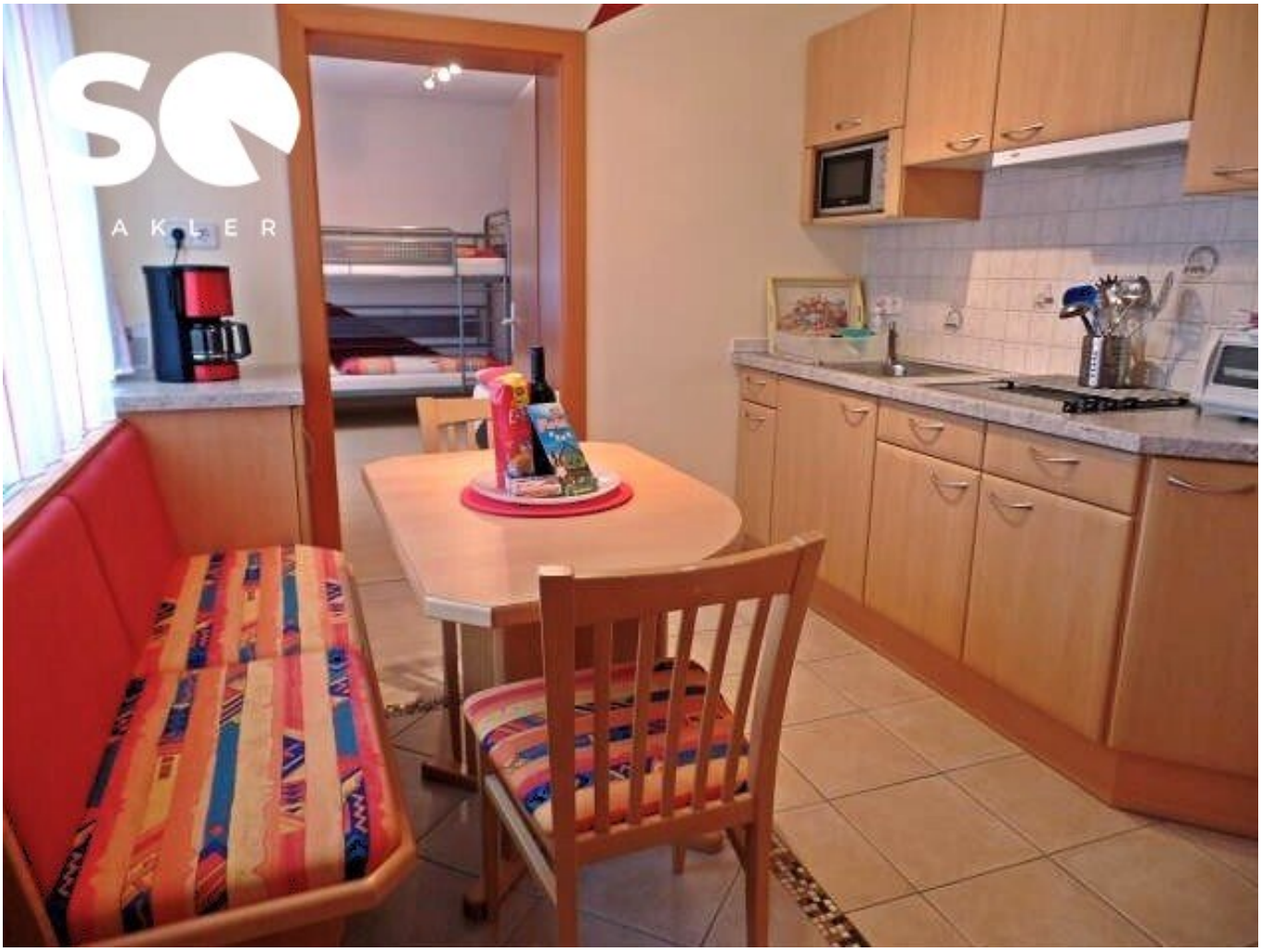
H +4366499050760

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











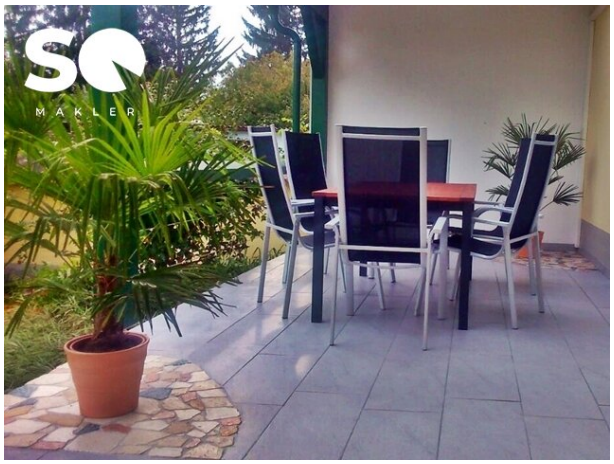






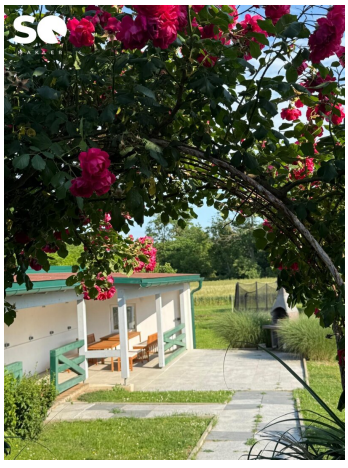















MAKLER

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 m² Wohnfläche, verteilt auf drei vollständig ausgestattete Wohneinheiten, genießen Sie ein außergewöhnliches Wohngefühl auf einem sonnigen Grundstück mit ca. 1200m². 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 m²
- Grundstück: ca. 1200 m²
- Nebengebäude: ca. 85 m²
- 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 K?szeg 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/m² a): 125,4 Klasse D fGEE: 1,73 Klasse C

Kontaktdaten

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter +43 664 99 050 760 oder bayer@stadtquartier.at für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter 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 <1.000m

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