5 moderne Wohnungen mit Eigengärten, Terrassen, Klimaanlage und Seeblick – attraktive Investitionsmöglichkeit mit Kurzzeitvermietung



Objektnummer: 26011

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7072 Mörbisch am See
Baujahr:	1967
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	258,47 m²
Balkone:	1
Garten:	243,41 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	1.006.600,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

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

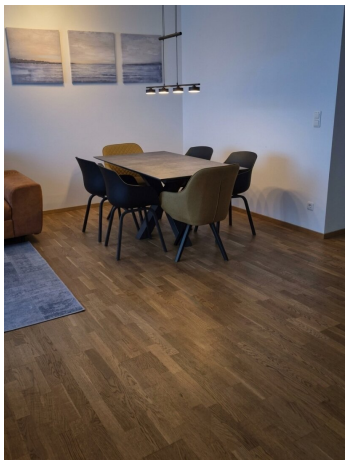


















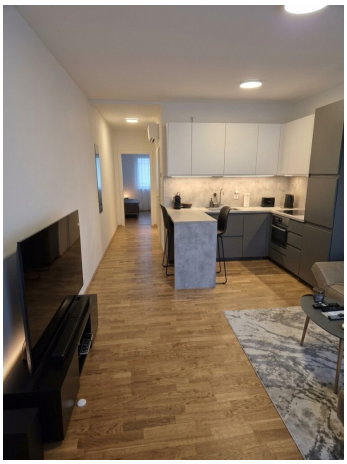






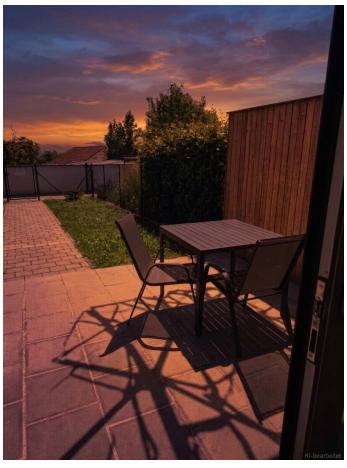







KI-bearbeitet

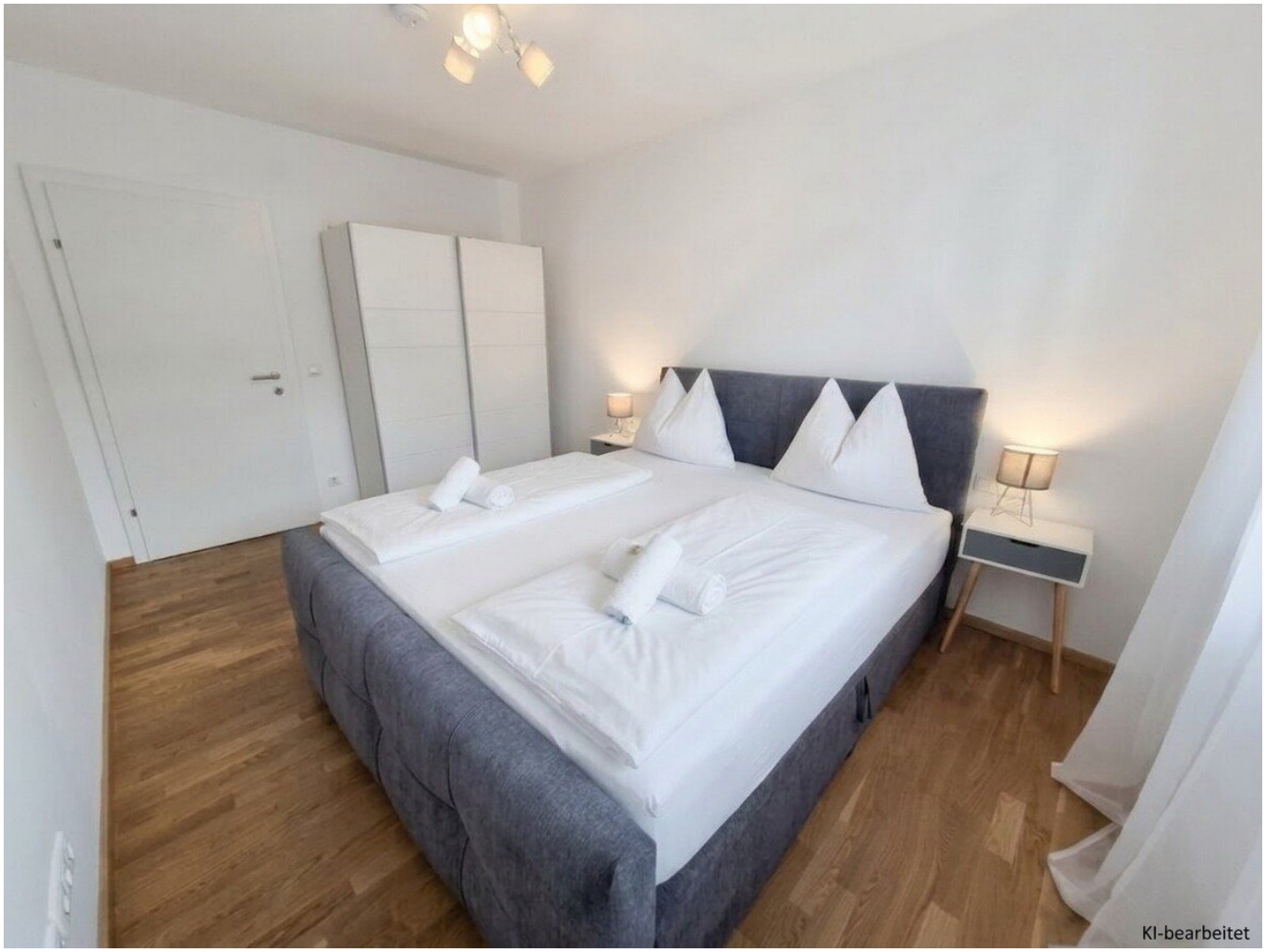

KI-bearbeitet

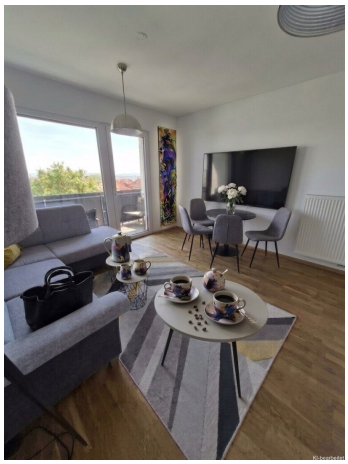

KI-bearbeitet


SIEMENS


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet








KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



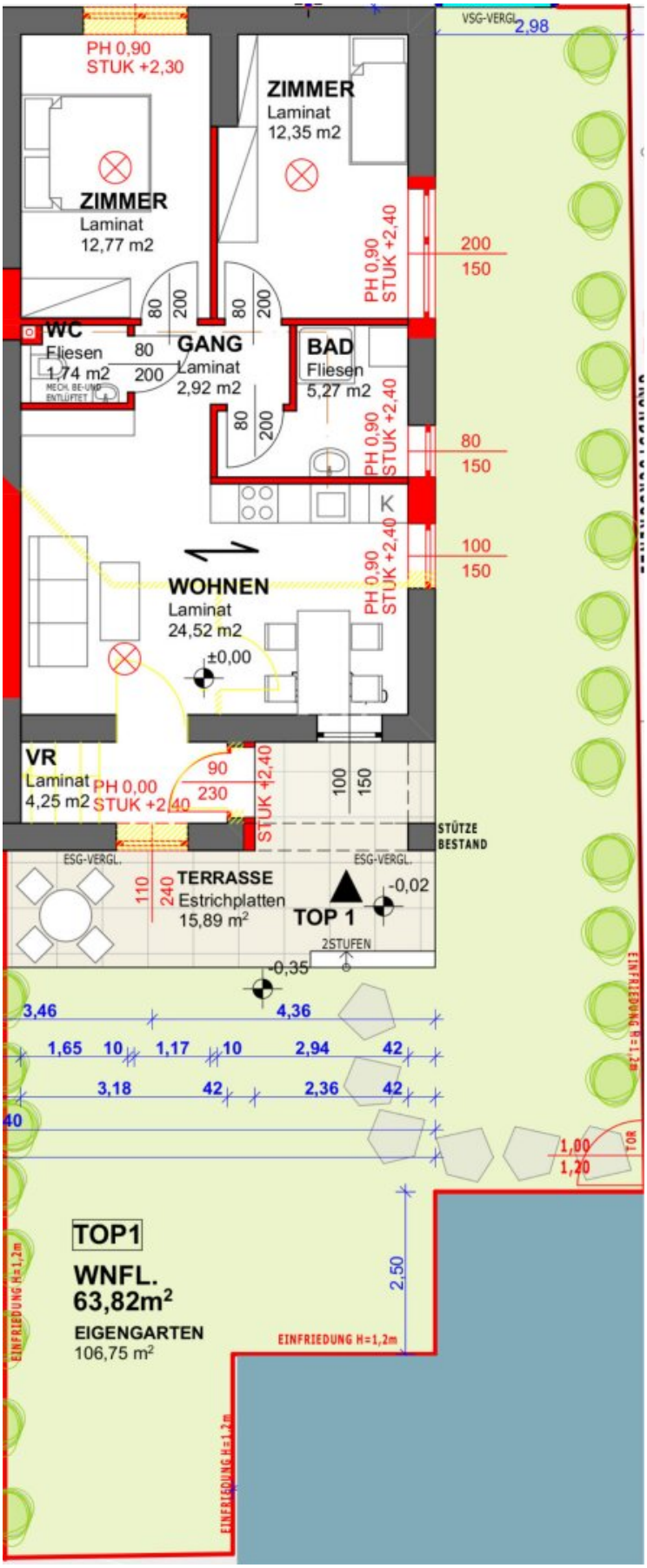

RESTAURANT · BAR · CAFE
STRANDHAUS

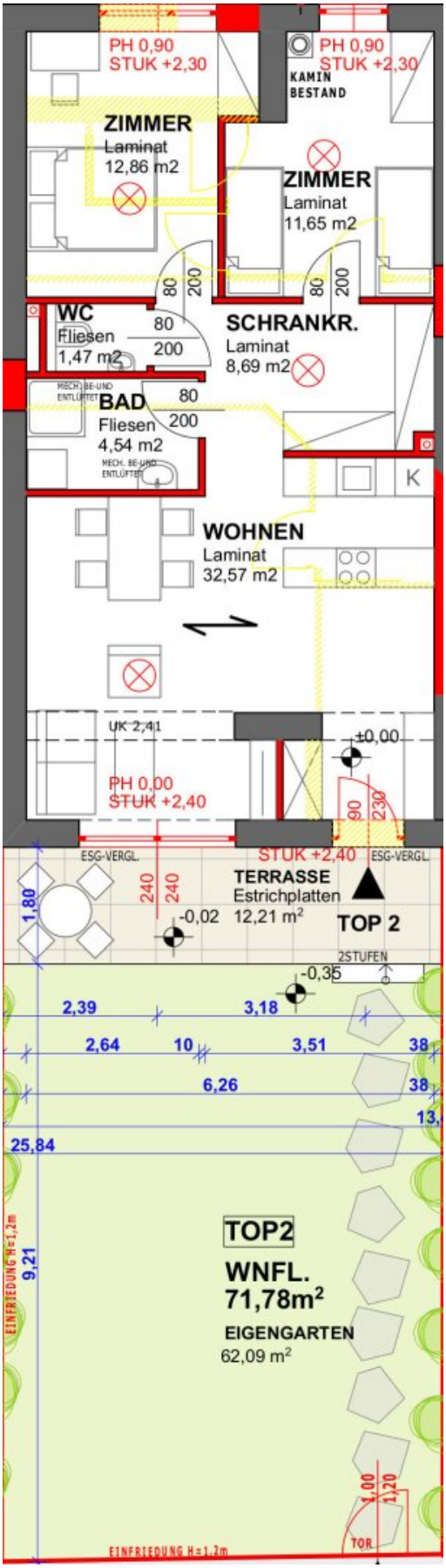


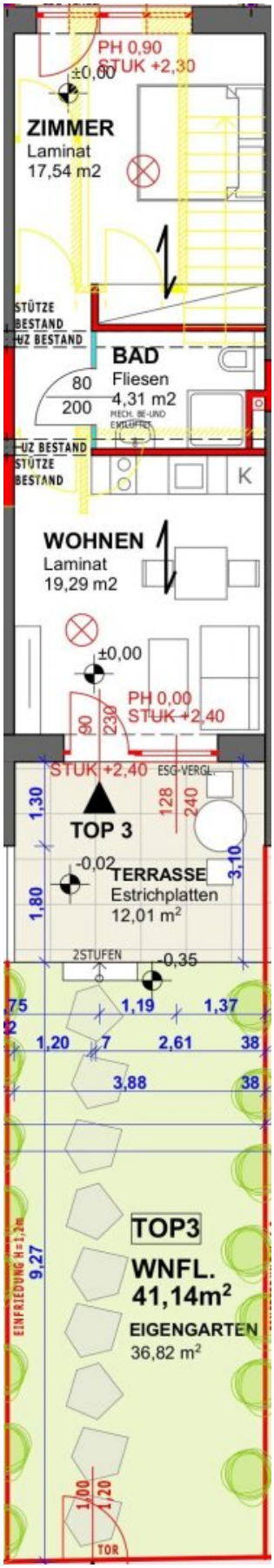


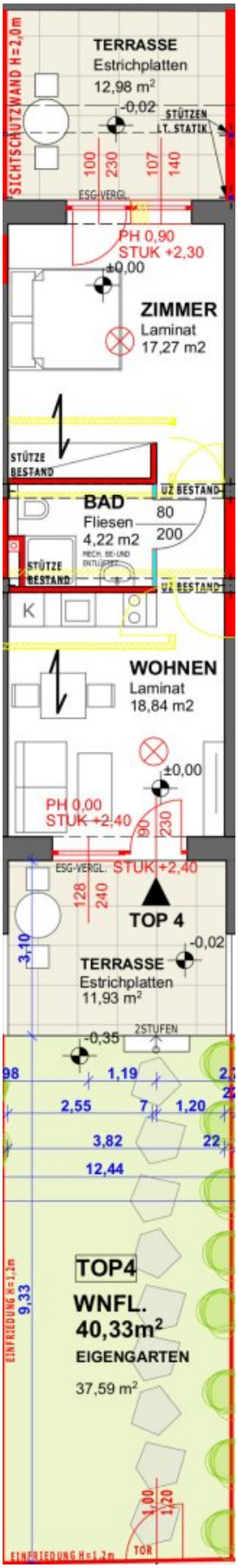


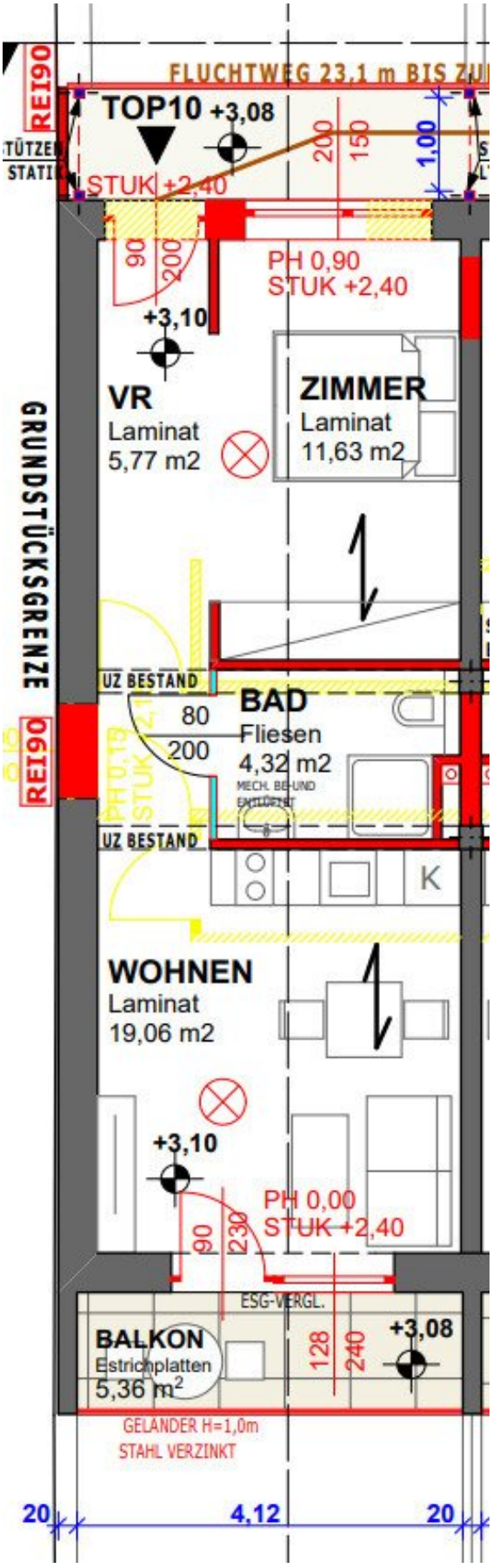

KI-bearbeitet


PH 0,90
STUK +2,30
ZIMMER
Laminat
12,35 m2
ZIMMER
Laminat
12,77 m2
VSG-VERGL.
2,98
PH 0,90
STUK +2,40
200
150
WC
Fliesen
1,74 m2
MECH. BE-UND ENTLÜFTET
80
200
GANG
Laminat
2,92 m2
BAD
Fliesen
5,27 m2
PH 0,90
STUK +2,40
80
150
K
PH 0,90
STUK +2,40
100
150
WOHNEN
Laminat
24,52 m2
±0,00
VR
Laminat
4,25 m2
PH 0,00
STUK +2,40
90
230
STUK +2,40
100
150
STÜTZE
BESTAND
ESG-VERGL.
ESG-VERGL.
TERRASSE
Estrichplatten
15,89 m²
110
240
TOP 1
-0,02
2STUFEN
-0,35
3,46
4,36
1,65
10
1,17
10
2,94
42
3,18
42
2,36
42
40
1,00
1,20
TOR
TOP1
WNFL.
63,82m²
EIGENGARTEN
106,75 m²
2,50
EINFRIEDUNG H=1,2m
EINFRIEDUNG H=1,2m
EINFRIEDUNG H=1,2m


PH 0,90
STUK +2,30
PH 0,90
STUK +2,30
KAMIN
BESTAND
ZIMMER
Laminat
12,86 m2
ZIMMER
Laminat
11,65 m2
80
200
80
200
WC
Fliesen
1,47 m2
80
200
SCHRANKR.
Laminat
8,69 m2
MECH. BE-UND
ENTLÜFTET
BAD
Fliesen
4,54 m2
80
200
MECH. BE-UND
ENTLÜFTET
K
WOHNEN
Laminat
32,57 m2
UK 2,41
±0,00
PH 0,00
STUK +2,40
90
230
ESG-VERGL.
STUK +2,40
ESG-VERGL.
TERRASSE
Estrichplatten
-0,02 12,21 m²
TOP 2
240
240
1,80
2STUFEN
-0,35
2,39
3,18
2,64
10
3,51
38
6,26
38
13,
25,84
TOP2
WNFL.
71,78m²
EIGENGARTEN
62,09 m²
EINFRIEDUNG H=1,2m
9,21
1,00
1,20
TOR
EINFRIEDUNG H=1,2m


PH 0,90
STUK +2,30
±0,00
ZIMMER
Laminat
17,54 m2
STÜTZE BESTAND
UZ BESTAND
BAD
Fliesen
4,31 m2
80
200
UZ BESTAND
STÜTZE BESTAND
K
WOHNEN
Laminat
19,29 m2
±0,00
PH 0,00
STUK +2,40
90
230
STUK +2,40
ESG-VERGL.
128
240
1,30
TOP 3
-0,02
TERRASSE
Estrichplatten
12,01 m²
3,10
1,80
2STUFEN
-0,35
75
1,19
1,37
2
1,20
7
2,61
38
3,88
38
TOP3
WNFL.
41,14m²
EIGENGARTEN
36,82 m²
EINFRIEDUNG H=1,2m
9,27
1,00
1,20
TOR


SICHTSCHUTZWAND H=2,0m
TERRASSE
Estrichplatten
12,98 m²
-0,02
STÜTZEN LT. STATIK
100
230
107
140
ESG-VERGL.
PH 0,90
STUK +2,30
±0,00
ZIMMER
Laminat
17,27 m2
STÜTZE BESTAND
UZ BESTAND
BAD
Fliesen
4,22 m2
80
200
STÜTZE BESTAND
UZ BESTAND
K
WOHNEN
Laminat
18,84 m2
±0,00
PH 0,00
STUK +2,40
90
230
ESG-VERGL.
STUK +2,40
128
240
TOP 4
-0,02
3,10
TERRASSE
Estrichplatten
11,93 m²
2STUFEN
-0,35
98
1,19
2,55
7
1,20
3,82
22
12,44
TOP4
WNFL.
40,33m²
EIGENGARTEN
37,59 m²
EINFRIEDUNG H=1,2m
9,33
1,00
1,20
EINFRIEDUNG H=1,2m
TOR


REI90
FLUCHTWEG 23,1 m BIS ZU
TOP10 +3,08
STUK +2,40
200
150
1,00
90
200
PH 0,90
STUK +2,40
+3,10
VR
Laminat
5,77 m2
ZIMMER
Laminat
11,63 m2
GRUNDSTÜCKSGRENZE
UZ BESTAND
BAD
Fliesen
4,32 m2
MECH. BE-UND
80
200
REI90
UZ BESTAND
K
WOHNEN
Laminat
19,06 m2
+3,10
PH 0,00
STUK +2,40
90
230
ESG-VERGL.
BALKON
Estrichplatten
5,36 m2
128
240
+3,08
GELÄNDER H=1,0m
STAHL VERZINKT
20
4,12
20

Objektbeschreibung

Fünf Wohnungen. Eine attraktive Lage. Ein vielseitiges Investment am Neusiedler See.

Zum Verkauf steht ein attraktives Immobilienpaket bestehend aus fünf modernen Eigentumswohnungen in Mörbisch am See im Burgenland. Die Wohnungen befinden sich in einem modernisierten Neubau aus dem Jahr 2020 und überzeugen durch durchdachte Grundrisse und Ausstattungsmerkmale sowie attraktive Freiflächen.

Die Einheiten werden zur touristischen Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb, Booking.com, etc. angeboten und profitieren nach vorliegenden Angaben von einer sehr hohen Nachfrage. Während der Hauptsaison sind die Wohnungen durchgehend ausgebucht; auch in der Nebensaison besteht eine kontinuierliche Buchungslage.

Damit bietet sich für Investoren die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten an einem Standort gebündelt zu erwerben und ein bestehendes Kurzzeitvermietungskonzept weiterzuführen.

DIE FÜNF WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

Wohnung 1 – Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung

- Wohnfläche: ca. 64 m²
- Zwei Schlafzimmer und offene Wohn-/Essküche
- Eigengarten: ca. 107 m²
- Terrasse
- Erdgeschoss

Diese Wohnung punktet insbesondere durch ihren großzügigen Garten und bietet viel Platz für entspannte Aufenthalte im Freien.

Wohnung 2 – Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Seeblickrichtung

- Wohnfläche: ca. 72 m²
- Zwei Schlafzimmer
- Eigengarten: ca. 62 m²

- Terrasse: ca. 12 m²
- Erdgeschoss
- Blickrichtung Neusiedler See

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche und den attraktiven Außenbereichen eignet sich diese Einheit besonders für Familien, Paare und Gäste mit erhöhtem Platzbedarf.

Wohnung 3 – Kompakte 2-Zimmer-Gartenwohnung

- Wohnfläche: ca. 41,14 m²
- Eigengarten: ca. 36,82 m²
- Terrasse: ca. 12,01 m²
- Erdgeschoss
- Blickrichtung Neusiedler See

Eine attraktive Einheit für Paare und Kurzurlauber, die eine moderne Unterkunft mit privatem Außenbereich schätzen.

Wohnung 4 – Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung

- Wohnfläche: ca. 40,33 m²
- Eigengarten: ca. 37,59 m²
- Terrasse
- Erdgeschoss
- Blickrichtung Neusiedler See

Diese Wohnung verbindet eine kompakte, funktionale Raumaufteilung mit einem privaten Garten und einer Terrasse.

Wohnung 5 – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

- Wohnfläche: ca. 41 m²
- Lage im 1. Obergeschoss
- Balkon mit attraktivem Ausblick
- Blick zum Neusiedler See

Eine helle, moderne Wohnung, die sich besonders für Paare und Gäste eignet, die die Region für einen Kurzurlaub oder einen längeren Aufenthalt entdecken möchten.

DAS GESAMTPAKET IN ZAHLEN

- **5 Eigentumswohnungen** in einem modernen Wohngebäude
- **Ca. 258,47 m² Gesamtwohnfläche**
- Drei Gartenwohnungen mit großzügigen privaten Außenflächen
- Vier Wohnungen im Erdgeschoss und eine Wohnung im 1. Obergeschoss
- Baujahr 2020
- Moderne Bauweise mit zeitgemäßer Ausstattung
- Bestehende Nutzung zur touristischen Kurzzeitvermietung

Die angegebenen Wohnflächen ergeben zusammen rund 258,47 m². Die zusätzlichen Garten-, Terrassen- und Balkonflächen bieten einen weiteren Mehrwert für die Nutzung durch Feriengäste.

AUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT

Das Gebäude überzeugt durch eine moderne Bauweise und eine zeitgemäße Ausstattung:

- Parkettböden und Fliesen
- Fußbodenheizung und Zentralheizung
- Klimaanlage
- Doppel- bzw. Mehrfachverglasung mit öffenbaren Fenstern

- Personenaufzug
- Rollos
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Terrassen, Eigengärten und Balkon
- Moderne Grundrisse und funktionale Raumaufteilungen

Das Gebäude umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten und bietet Wohnflächen von ca. 40 m² bis ca. 72 m².

DIE LAGE – MÖRBISCH AM NEUSIEDLER SEE

Mörbisch am See zählt zu den beliebten Urlaubsorten des Burgenlands und verbindet Natur, Erholung und touristische Attraktionen.

Die Lage bietet zahlreiche Vorteile für Urlaubsgäste:

- Neusiedler See in Sichtweite
- Seefestspiele Mörbisch in unmittelbarer Nähe
- Supermarkt in ca. fünf Gehminuten erreichbar
- Vielfältige Rad- und Wanderwege
- Weinberge, regionale Kulinarik und pannonisches Klima
- Gute Anbindung in Richtung Eisenstadt und Wien
- Saisonale Veranstaltungen und Freizeitangebote, darunter das Winterwunder Mörbisch

Die Kombination aus See, Natur, Kultur und regionalen Freizeitangeboten macht den Standort für unterschiedliche Gästegruppen attraktiv – von Sommerurlaubern bis zu Besuchern saisonaler Veranstaltungen.

EINE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT MIT BESTEHENDEM VERMIETUNGSKONZEPT

Besonders interessant ist das Immobilienpaket durch die Kombination aus fünf Einheiten, moderner Ausstattung und der bestehenden Ausrichtung auf touristische Kurzzeitvermietung.

Die nach vorliegenden Angaben hohe Auslastung während der Hauptsaison und die fortlaufenden Buchungen in der Nebensaison bieten eine interessante Ausgangsbasis für Anleger, die sich mit Ferienimmobilien und touristischer Vermietung beschäftigen.

Der Erwerb des gesamten Pakets ermöglicht es, fünf Wohnungen an einem Standort gebündelt zu halten und die Vermietung zentral zu organisieren. Die tatsächliche Wirtschaftlichkeit hängt unter anderem von den erzielten Nächtigungspreisen, den laufenden Betriebskosten, der Verwaltung und den rechtlichen Rahmenbedingungen ab.

FAZIT

Ein vielseitiges Immobilienpaket in einer gefragten Tourismusregion des Burgenlands: fünf moderne Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen, attraktiven Außenflächen und Nähe zum Neusiedler See.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren, die ihr Immobilienportfolio um mehrere Einheiten mit bestehendem Kurzzeitvermietungskonzept erweitern möchten.

Weitere Informationen zu den bisherigen Vermietungsergebnissen erhalten Sie auf Anfrage.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap