Alles unter einem Dach - Leben, Wohnen, Arbeit und Genuss



Objektnummer: 7939/2300163611

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7142 Illmitz
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	180,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

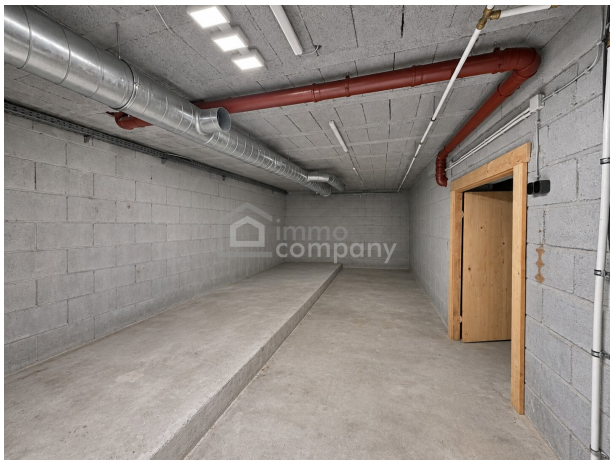
H +43 699 18410020











Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? Modernisierter ehemaliger Bauernhof • großer Innenhof mit Pool • moderner Weinkeller

Mit rund 230 m² Nutzfläche im Wohnbereich, rund 236 m² Gebäudenebenflächen inklusive eines modern gestalteten Weinkellers sowie einer Grundstücksfläche von rund 466 m² bietet dieses Anwesen eine außergewöhnlich vielseitige Grundlage für Wohnen, Arbeiten und Gastgeben. Der große befestigte Innenhof mit Pool, die zusätzliche Gebäudestruktur und der modern gestaltete Weinkeller verleihen der Liegenschaft ihren besonderen Charakter und schaffen ein Umfeld, das weit über klassisches Wohnen hinausgeht. Die bestehende Struktur eignet sich sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wohnen und berufliche Nutzung miteinander verbinden möchten. Darüber hinaus eröffnet die Liegenschaft interessante Perspektiven für Gästebeherbergung, Direktvermarktung oder regionale Genusskonzepte.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? Rund 466 m² Grundstücksfläche mit klassischer burgenländischer Hofstruktur

? Modernisierte Wohnbereiche mit rund 230 m² Nutzfläche

? Rund 236 m² Gebäudenebenflächen inklusive modern gestaltetem Weinkeller

? Großer Innenhof mit Pool

? **Wohnen & Alltag**

Die Wohnbereiche wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentieren sich heute in einem zeitgemäßen Zustand. Die ideale Raumstruktur bietet viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte. Der rundumsanierte Küchenraum schafft eine attraktive Grundlage für die individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Ergänzt wird dieser durch einen Vorratsraum sowie einem separaten Essbereich und einem großen Zimmer im Erdgeschoss. Zusätzliche Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal für Familienmitglieder, Gäste oder Homeoffice. Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnumfeld und unterstützt vielfältige Wohnformen.

? **Innenhof, Pool & Weinkeller**

Der befestigte und ebene Innenhof bewahrt den typischen burgenländischen Hofcharakter und bildet gemeinsam mit dem Pool einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier entsteht Raum für Erholung, geselliges Beisammensein und entspannte Stunden im Freien. Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist der modern gestaltete Weinkeller mit eigenem Zugang, der den Charakter des Anwesens zusätzlich unterstreicht und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

? **Gebäudenebenflächen**

Neben den Wohnbereichen verfügt die Liegenschaft über umfangreiche Gebäudenebenflächen, die das Nutzungsspektrum des Anwesens sinnvoll erweitern. Diese Flächen bieten Potenzial für Lagerung, Werkstatt, Hobby, Direktvermarktung oder sonstige ergänzende Nutzungen und schaffen Flexibilität mit zeitgemäßer Ausstattung und modernem Design.

? **Wohnen, Arbeiten & Gastgeben**

Eben diese Kombination aus Wohnbereichen, Innenhof, Gebäudenebenflächen und Weinkeller schafft attraktive Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebens- und Nutzungskonzepte. Neben der klassischen Wohnnutzung erscheinen auch Konzepte im Zusammenhang mit Gästebeherbergung, Ab-Hof-Vertrieb regionaler Produkte oder gastronomischen Angeboten vorteilhaft.

? **Lage & Infrastruktur**

- ? Arzt und medizinische Versorgung erreichbar
- ? Apotheke in der Umgebung
- ? Schule im Ortsgebiet
- ? Bäckerei und Nahversorgung vorhanden
- ? Supermarkt erreichbar

? Bank und Geldautomat vorhanden

? Postdienstleistungen im Ort

? Busverbindungen verfügbar

Illmitz zählt zu den bekanntesten Gemeinden des Seewinkels und verbindet hohe Lebensqualität mit den touristischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten rund um den Neusiedler See.

Illmitz befindet sich in den folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

? Neusiedler See: ca. 3 km

?? Frauenkirchen: ca. 12 km

?? Neusiedl am See: ca. 25 km

? Eisenstadt: ca. 55 km

?? Flughafen Wien-Schwechat: ca. 70 km

Die Lage verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit den touristischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten einer der bekanntesten Regionen des Burgenlandes.

? **Kaufpreis: € 399.000,--**

? **Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich und zeigen Ihnen bei einer Besichtigung die vielfältigen Möglichkeiten dieses modernisierten ehemaligen Bauernhofs in Illmitz.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Bäckerei <500m
Supermarkt <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <3.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap