

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



Objektnummer: 7419/189

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7142 Illmitz
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	152,37 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 328,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,60
Kaufpreis:	183.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

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

T +43 660 9227716

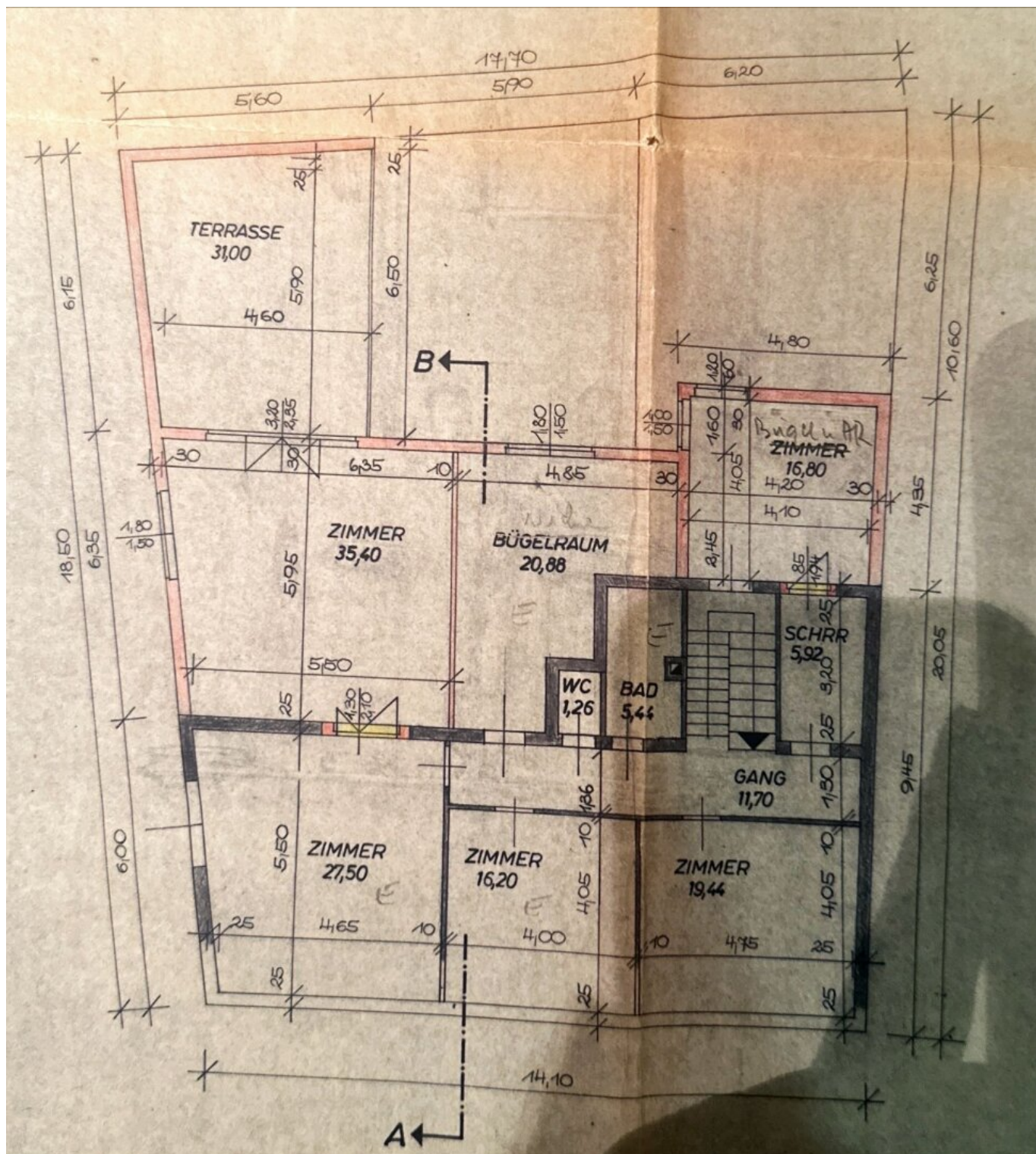
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

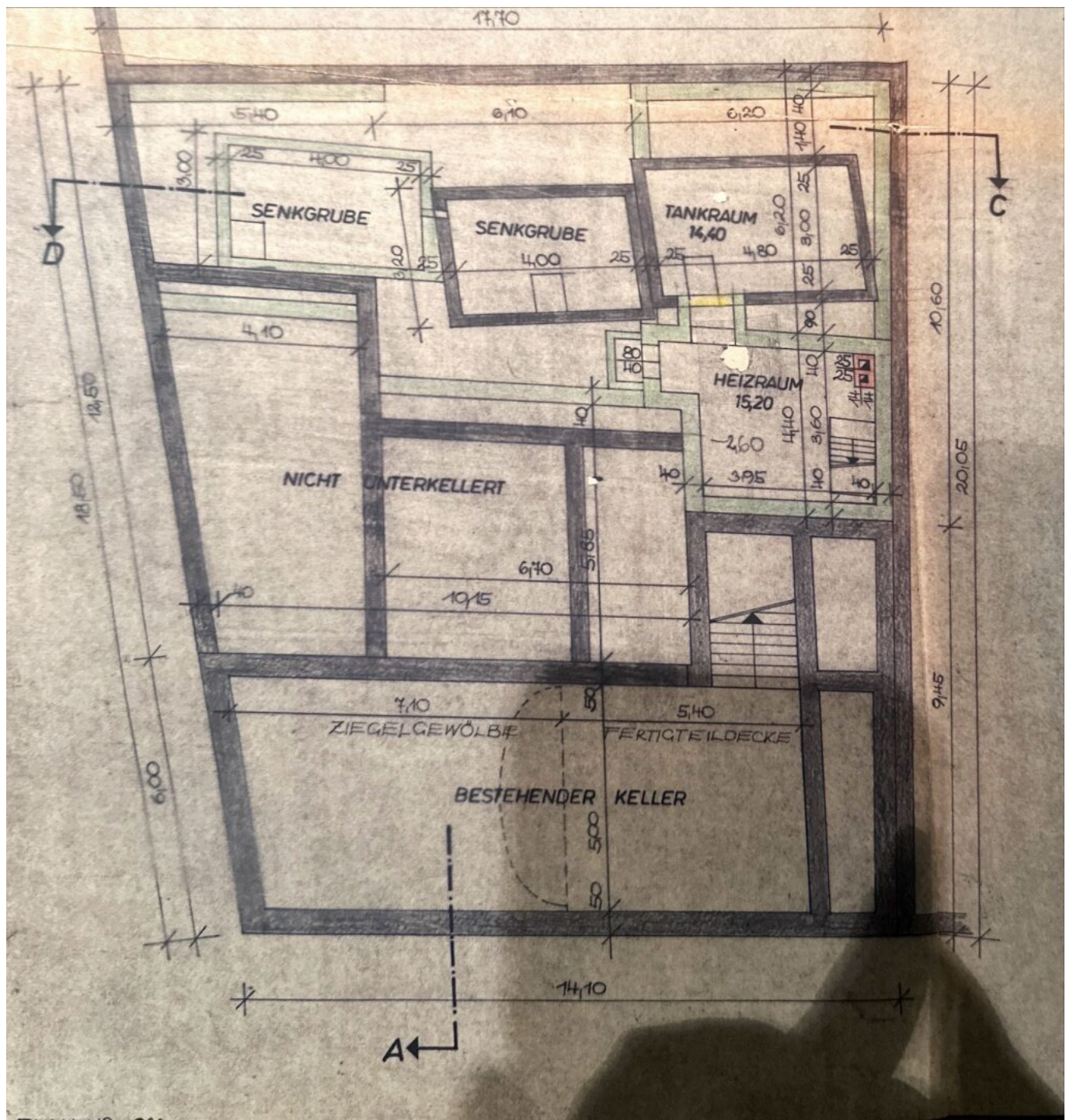


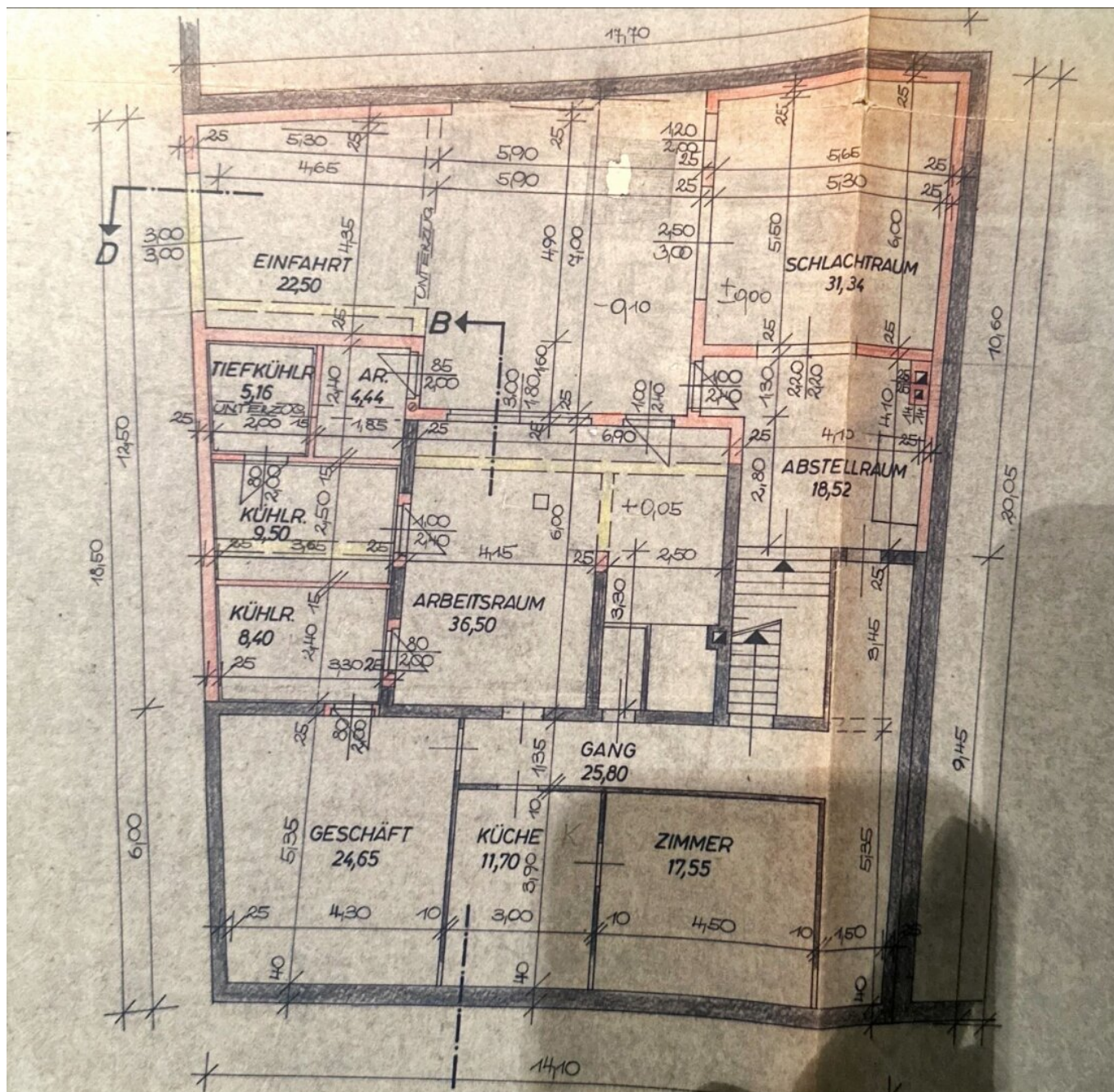












Objektbeschreibung

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 m²)**
- **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 m²)** 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 m²**
- **Gewerbefläche (Fleischerei & Geschäft):** ca. **138,05 m²**
- **Terrassenfläche:** ca. **31,00 m²**
- **Keller-/Nutzfläche:** ca. **79,40 m²** (Bruttofläche gemäß Plan) – ideal als Lager- und Nutzfläche
- **Nebenfläche:** ca. **25,88 m²** – EG (Lager, Kühlräume, Abstellflächen)

- **Nebenfläche:** 5,92 m² (Schrankraum OG)
- **Flure:** ca. **37,50 m²**

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.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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