

## Modernisiertes Anlageobjekt mit altem Charme in Mörbisch am See



Haus-2

**Objektnummer: 3836\_159**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7072 Mörbisch am See              |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1896                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 182,32 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 182,32 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                 |
| <b>WC:</b>                           | 4                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,92                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 589.900,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust

H +43 664 18 70 888

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

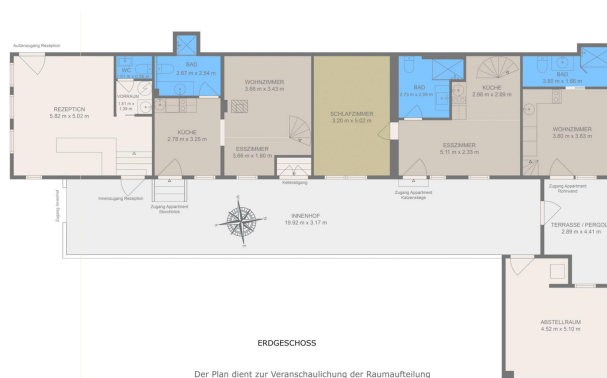








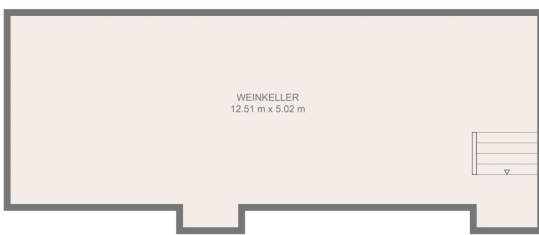






## OBERGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung



## UNTERGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese einmalige Möglichkeit in Mörbisch am Neusiedlersee. Besichtigungen sind bevorzugt Dienstags möglich. Um Terminvereinbarung wird gebeten.

Hinter den historischen Mauern dieses Gebäudes mit liebevoll modernisiertem Weinkeller verbirgt sich ein einzigartiges Wohn- und Arbeitsambiente. Der charmante Streckhof vereint Tradition und Moderne auf harmonische Weise – alte Mauern wurden mit viel Feingefühl neu interpretiert, sodass ein besonderes Flair entsteht. Ob als stilvolles Zuhause oder inspirierender Arbeitsplatz, dieses außergewöhnliche Anwesen bietet vielseitige Möglichkeiten für Menschen, die etwas Besonderes suchen!

Das Objekt besteht aus 3 stilvollen Appartements für eine Eigennutzung, Vermietung oder für eine Airbnb Geschäftsmöglichkeit.

Empfangen werden die Gäste in einer 25 m<sup>2</sup> großen Rezeption. Von dieser gelangt man in einen entzückenden Vorgarten, in welchem die Zugänge zu folgenden Objekten sind:

### Appartement 1 70m<sup>2</sup>

Unten befindet sich ein Essbereich mit kleiner Küche und ein Badezimmer mit Dusche. Oben steht großzügig ein komfortables Doppelbett. Als zusätzliche Heizmöglichkeit dient in diesem Abteil ein Holzofen.

### Appartement 2 55m<sup>2</sup>

Das Schlafzimmer oben hat zusätzlich als erwähnenswertes Extra einen kleinen Balkon. Badezimmer mit Dusche, Küchenzeile und Essbereich befinden sich im Erdgeschoss.

### Appartement 3 55m<sup>2</sup>

Der Eingangsbereich von dieser Einheit hat einen eigenen kleinen Vorhof. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küchenzeile mit Essmöglichkeit und ein Badezimmer mit Dusche. Im oberen Bereich steht ein Doppelbett.

Am Ende des Durchgangs gelangt man zu einer extra Abstellhütte für Fahrräder und einem Waschbereich mit Waschmaschine.

### Weinkeller

Als großes Highlight des Objektes gibt es einen bilderbuchhaften Weinkeller! Der Keller ist in diesem Stil einer der letzten fünf in Mörbisch. Die markanten Steinbögen sind ein wahres Kunstwerk.

Mit seinem Ambiente und Charme eignet sich der Weinkeller perfekt für Events so wie Weinverkostungen!

#### Infos

Alle Appartements sind auf 2 Etagen und mit Echtholzboden ausgestattet.

Der Allgemeinzustand des Objektes ist hervorragend.

Der Zugang zum Technik- Heizraum ist bei der Rezeption.

Geheizt werden die Appartements über eine Gastherme mit Radiatoren.

Das Objekt ist 1896 gebaut worden. Es gibt ein Gästebuch mit allen geschichtlichen Ereignissen vom Gebäude.

#### Kosten pro Monat

Heizung Gas 90 Euro.

Strom und Netz 55 Euro.

Wasser 25 Euro.

Versicherung 105 Euro.

Internet 50 Euro.

Gemeinde & Kanal 25 Euro.

Gesamtkosten 350 Euro.

Zusätzlich gäbe es nach Absprache mit den Eigentümern auch die Möglichkeit, ein zirka 100m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal / Cafe / Restaurant / Heuriger mit großzügigem Lager zu erwerben.

Preis auf Anfrage.

Ihr Interesse wurde geweckt? Dann fragen Sie JETZT an um sämtliche Fotos sowie die genaue Adresse zu bekommen.

#### Lage:

Mörbisch am See liegt im nördlichen Burgenland am südwestlichen Ufer des Neusiedler Sees und hat 2228 Einwohner.

Der Ort hat einen sehr breiten Schilfgürtel, so dass man den See nur über einen im Jahr 1950 aufgeschütteten Damm erreichen kann. Am Ende des Dammes befinden sich die Seebühne, das moderne Seebad Mörbisch am See, der Yachthafen, zwei Schifffahrtsunternehmen, die den Fährbetrieb nach Illmitz bedienen, Tennis- und Beachvolleyballplätze, eine Segel- und Surfschule sowie ein Bootsverleih.

Wie das gesamte Burgenland ist Mörbisch am See mit einem Netz von Radwegen ausgestattet. So verbindet der Radweg B31 die Gemeinde mit dem

„Burgenland-Jubiläumsradweg“ und der Neusiedler-See-Radweg führt ebenfalls durch Mörbisch am See. Für Nordic-Walking-Sportler wurden in Kooperation mit den Nachbargemeinden Rust und Oggau 15 Touren entwickelt.

Neben vielen urigen Heurigen gibt es diverse Gast- und Kaffeehäuser, das Gmoa Taxi, um innerhalb der Gemeinde rasch und bequem von A nach B zu kommen, Essen auf Rädern, Kindergarten und Kinderkrippe, Volksschule und schulische Nachmittagsbetreuung sowie einen großen Spar-Supermarkt.

Fahrzeit Stadtgrenze Wien ca. 45 Minuten

Fahrzeit Flughafen Schwechat ca. 53 Minuten

Fahrzeit Wr. Neustadt ca. 36 Minuten Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 119.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw D

ärmebedarf:

Faktor Gesam1.92

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

eeffizienz: