

Exklusives Wohnhaus mit Gästezimmern – wohnen & verdienen in Rust am Neusiedlersee



Wohnhaus

Objektnummer: 3836_175

Eine Immobilie von RE/MAX Up

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7071 Rust
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	353,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Sabine Wittberger

RE/MAX Up
Raiffeisenstraße 2
7071 Rust

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus mit Gästebereich in der historischen Stadt Rust am Neusiedlersee – einer der begehrtesten Lagen des Burgenlands. Das Haus verbindet komfortables Wohnen mit einer lukrativen Möglichkeit zur Zimmervermietung: bereits jetzt sind für Juli und August rund 50 % der Gästebetten gebucht.

Das Objekt wurde im Jahr 2017 umfassend saniert und ist energieeffizient ausgestattet – inklusive einer Photovoltaikanlage, die rund die Hälfte des Strombedarfs deckt. Es eignet sich ideal für Eigennutzung, als Hauptwohnsitz oder auch als Kombination aus Wohnen und Gewerbe (z. B. Bed & Breakfast, Seminarbetrieb).

Aufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Die großzügige Nutzfläche von ca. 352 m² gliedert sich in einen privaten Wohnbereich und einen voll ausgestatteten Gästebereich mit Übernachtungsmöglichkeit für bis zu 16 Personen. Der Gästebereich ist perfekt für Vermietung, Seminare, Retreats oder Teambuildings geeignet.

Privater Wohnbereich (mit eigenem Eingang):

- Erdgeschoss: Eingangsbereich, stilvolle Lobby, moderne Apartment-Suite (ca. 43 m²) mit privater Sauna und Zugang zur Sonnenterrasse.
- Obergeschoss: aktuell Frühstücksraum, der einfach als Wohnraum umgebaut werden kann (ca. 37 m²) mit Balkon (11 m²), Küche, WC, Abstellraum

Pension / Gästebereich:

- Erdgeschoss: Rezeption (12,4 m²), Abstellraum, 1 Doppelzimmer mit Bad (17,4 m²), 1 Suite mit Kochnische & Bad (38 m²)
- Obergeschoss: 4 Doppelzimmer und 1 Einzelzimmer – alle mit eigenem Bad/WC (zwischen 10 und ca. 18 m²)
- Kellergeschoss: Lager (21 m²), Hauswirtschaftsraum, Waschküche

Ausstattung & Übergabe

Alle Räume sind voll ausgestattet – das Objekt wird inklusive Inventar übergeben. Darunter:

- Kaffeemaschinen in allen Zimmern
- Waschmaschinen, Wäscheraum
- 10 E-Bikes zur Vermietung
- Hochwertige Bettwaren, Möbel, Dekoration

Besonderheiten & Extras

- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

- Hochwertige Ausstattung in allen Räumen
- Private Sauna, Kochnischen, Balkone & Terrassen
- Ruhige Lage mit gutem Anschluss ins Ortszentrum
- Großes Entwicklungspotenzial für Tourismus oder Kleingewerbe
- Ökologischer Betrieb
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage
- LED-Beleuchtung
- Kamerasystem und Alarm
- Laden von Elektroautos und Elektrofahrrädern möglich
- Das Self-Service-System der Schlüsselübergabe über einen Briefkasten ermöglicht einen individuellen Check-in und Check-out
- Rollstuhlgerechtes Parken

Einziehen & loslegen – sowohl zum Wohnen als auch zum wirtschaftlichen Betrieb geeignet. Ein ideales Haus für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig einen stabilen Nebenverdienst aus der Vermietung erzielen möchten.

Lage:

Rust ist eine historische, mittelalterliche Stadt, die auch die Stadt des Weins und der Störche genannt wird. Rust bietet eine malerische Umgebung und viele Freizeitaktivitäten, die jedes Jahr viele Touristen anlocken. Es liegt direkt am Neusiedlersee – in der Nähe der Pension gibt es Restaurants mit gutbürgerlicher Küche, Cafés, Geschäfte, ein Schwimmbad und viele Weinkeller mit ausgezeichneten lokalen Weinen.

Die Weinproduktion in Rust ist eine mehr als 500 Jahre alte Tradition. Hier finden Sie auch die berühmte Weinakademie.

Rust liegt zwischen St. Margarethen und Mörbisch, beide Orte bieten kulturelle und andere Aktivitäten an, die viele Touristen anlocken, darunter Opern und Konzerte im Steinbruch von St. Margarethen oder Musicals und Shows auf der Seebühne in Mörbisch.

Für die jungen Gäste bietet der Familiypark in St. Margarethen auf einer Fläche 145.000 m², unterschiedliche Themenwelten, Attraktionen und Restaurants – mit mehr als 5 Mil. Touristen jährlich.

Rund um den Neusiedlersee finden Sie

- Den Radweg rund um den gesamten See (ca. 120 km) – Einstieg direkt bei der Pension möglich
- Viele attraktive Restaurants
- Yachtclubs und Yachtanlegestellen
- Möglichkeiten für viele Wasseraktivitäten wie z.B. Bootfahren, Windsurfen, Kanufahren, Sightseeing-Kreuzfahrten
- Eine Fähre, die Sie auf die andere Seite des Sees bringt

Dank der geografischen Lage profitieren Gäste von Weinkellern, Heurigen und Restaurants

Fahrzeiten:

- Eisenstadt 15 km
- Wien Stadtgrenze 70 km
- Sopron 21 km
- Flughafen Wien Schwechat 48 km

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen.

Des weiteren weisen wir darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein.

Finanzierung

Sie haben noch keine Finanzierung oder sind an einem Vergleichsangebot interessiert?

Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen.

Angabe
n
gemäß
gesetzli
chem E
rfordern
is:
H 7
ei 1.
z 0
wk
är
m
e
b
e
d
ar
f:
KIC
a
s
s
e
H

ei
z
w
är
m
e
b
e
d
ar
f:
F 0.
a 9
kt4
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:
KIB
a
s
s
e
F
a
kt
or
G
e
s
a

m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z: