# Idyllischer Streckhof mitten im Thermenort: Mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!




**Objektnummer: 7939/2300160841**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bauernhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7361 Lutzmannsburg |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 175,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 341,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 293,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 828,00 m² |
| **Keller:** | 59,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 397,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,15 |
| **Kaufpreis:** | 248.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wö

H +43 69

Gerne st
Verfügur













*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




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

# Objektbeschreibung

Das traditionelle Gehöft hat eine altersgemäß **gute Bausubstanz. Ebenes Wohnen** ist möglich ohne hohe Stufen in drei eigenständigen Wohngebäuden mit einer derzeitigen Wohnfläche von

insgesamt **ca. 175 m²**.

Die vorderen beiden Wohnhäuser sind bereits **teil-saniert** und können ohne großen Aufwand durch einen gemeinsamen Eingang zusammengelegt werden:

Sie finden hier momentan auf ca. 104 m² **5 helle freundliche Zimmer** plus Nebenräume. Der Blick aus den Fenstern fällt auf das **Grün vor dem Haus** sowie in den **beschaulichen Innenhof.** Geheizt wird mit modernen Pelletsöfen und einem zusätzlichen Holzherd als alternative Heizung (auch Kochen und Backen möglich).

Das dritte Wohngebäude befindet sich im Garten und wurde in den letzten 20 Jahren nicht saniert (dient im Moment als trockener Lagerraum).

**Zahlreiche Nebengebäude**: Stallungen, Werkstatt, Lagerräume, Weinkeller, Rübenkeller und 2 große Scheunen.

**Schöner großer Garten** mit Altbaumbestand und **eigenem Brunnen**! Und viel Platz für Ihre Beete, Anbauflächen und Tiergehege, Pool oder Schwimmteich..

Der Grund ist **1.605 m²** groß, komplett als **Bauland-Dorfgebiet** gewidmet (Tierhaltung und Gewerbeanmeldung möglich) und **voll aufgeschlossen**.

Angeschlossen an Strom, Gas und Kanal.

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist jederzeit möglich.

Das Grundstück ist **eben, sonnig, uneinsehbar** und durch **große Grünflächen** von der Straße abgesetzt. Die **Liegenschaft ist beidseitig befahrbar**.

Lage

Ideale Lage, **mitten im Dorfzentrum und dennoch ruhig**: Genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Dorf-Idylle und guter Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe finden Sie Schule, Kindergarten, Arzt, Supermarkt, Restaurants sowie Bank, Tankstelle uvm. für den täglichen Bedarf.

Auch in der Sonnentherme und am Golfplatz sind Sie in ein paar Minuten und die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf ist nur 12 km entfernt.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Busverbindungen rundet das Angebot ab.

Lutzmannsburg ist nicht nur für seinen sanften Tourismus und die Sonnentherme bekannt, sondern hat auch eine sehr reizvolle Landschaft:

Es gibt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, interessante Events und ein aktives Dorf- und Vereinsleben.

**Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt- in Ihrem eigenen gemütlichen Zuhause mittendrin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese besondere Immobilie zu besichtigen – sie zu sehen und zu erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck.

Machen Sie sich Ihr eigenes Bild und lassen Sie das Flair auf sich wirken!

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap