

Neuer Preis ! Ruhige Oase für Familie & Naturliebhaber!



Objektnummer: 203

Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7532 Litzelsdorf
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	305,00 m²
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marion Schaflechner

AFS Immobilien Gmbh
Gonzagagasse 17
1010 Wien

H +43 677 621 66388

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

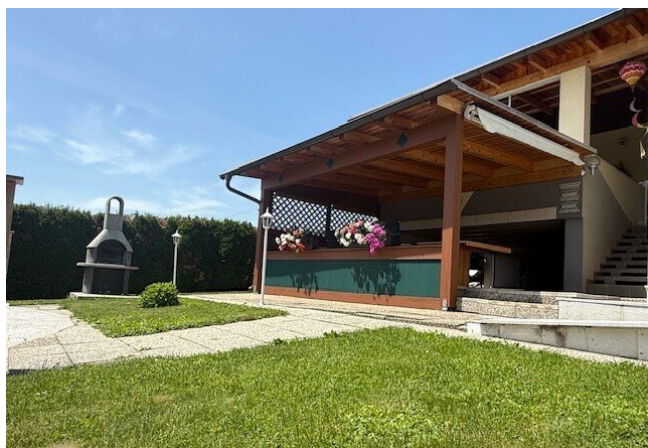








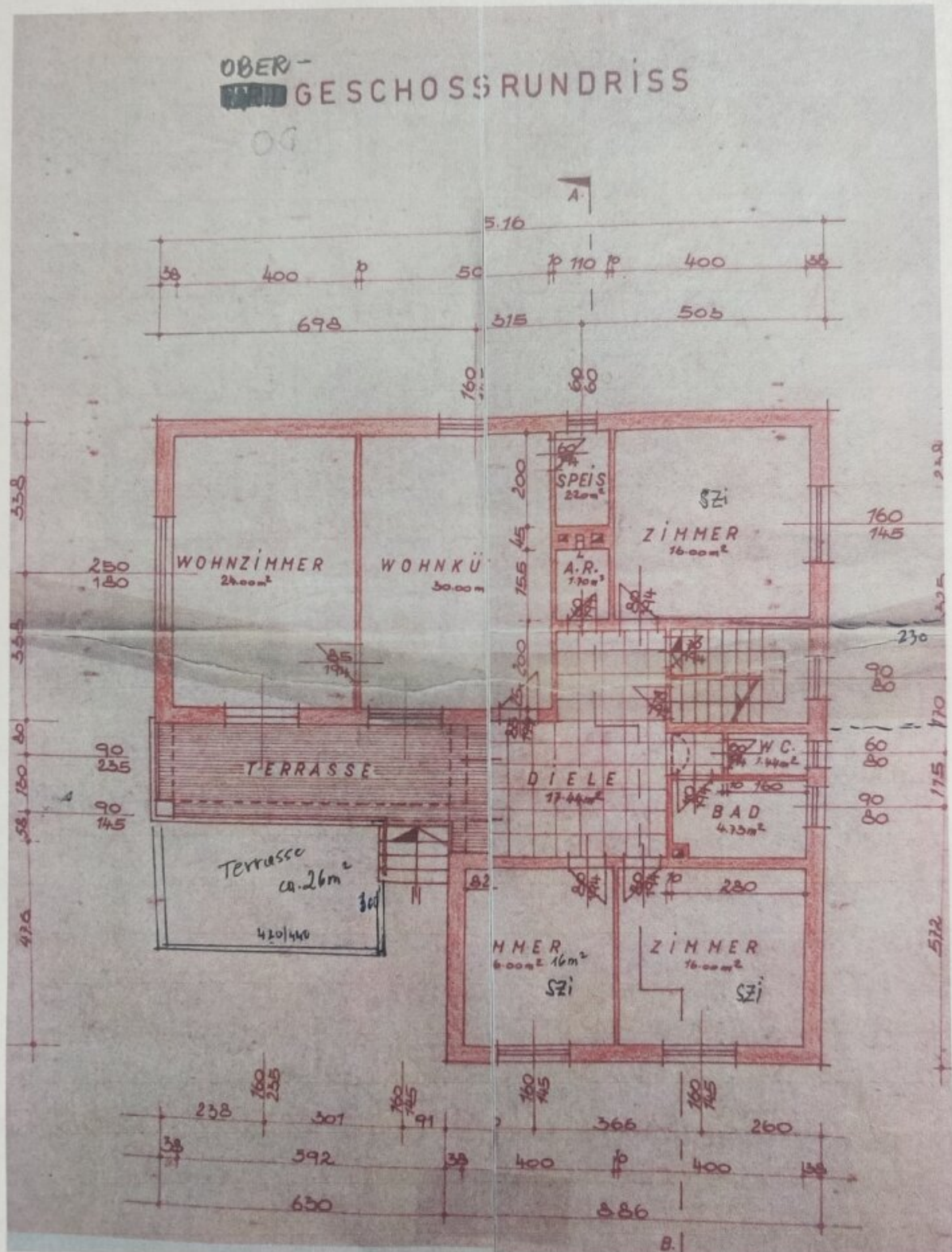


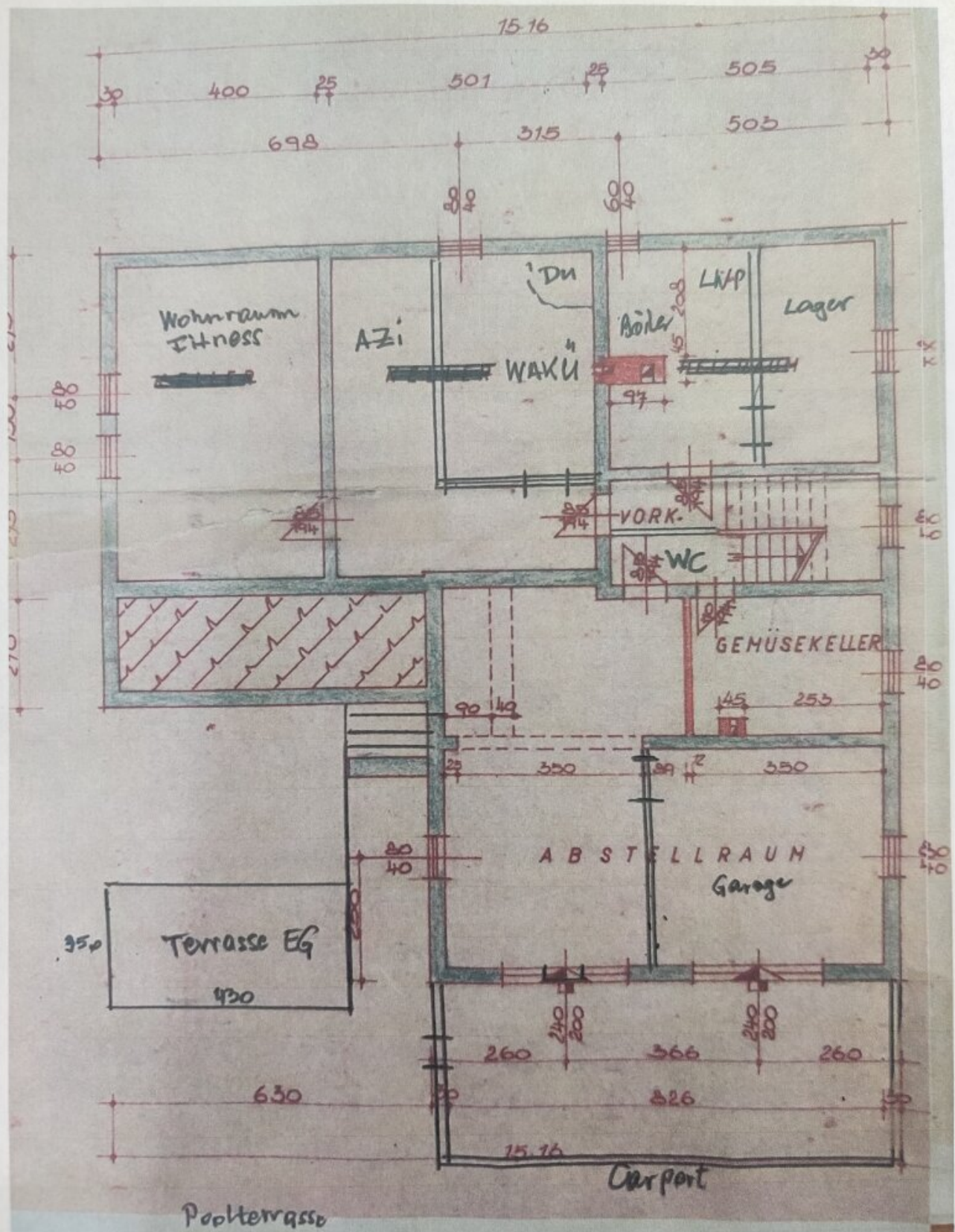






Beilagen:





Objektbeschreibung

Charmantes und äußerst gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten, viel Licht und modernen Annehmlichkeiten. Perfekt für Familien oder alle, die eine ruhige Oase suchen!

Das Anwesen befindet sich im südburgenländischen Ort Litzelsdorf, in einer ruhigen Einzellage mit Ausblick in die Natur. Es ist umgeben von Agrarland und bietet einen herrlichen Rundumblick inklusive Ganztagessonne.

Sie betreten das gepflegte und großzügige Wohnhaus über den überdachten Haupteingang direkt über die Diele ins ca. 130 m² große Obergeschoß.

Hier befinden sich, ein komfortabler, klimatisierter Küchen- und Essbereich (Wohnküche), ein Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die überdachte und zum Teil verglaste Terrasse (Glasschiebefenster) mit ca. 26 m² sowie 3 Schlafzimmer. Alle Zimmer sind zentral begehbar. Das geräumige Badezimmer mit einem Fenster ist mit einer Badewanne einer separaten Dusche sowie einem Waschtisch ausgestattet. Weiters befindet sich noch eine separat begehbare Toilette sowie ein kleines Arbeitszimmer (hier gibt es auch einen Waschmaschinenanschluss) auf dieser Ebene.

Über die Wohnzimmer-Terrasse gelangt man über eine überdachte Außenstiege in den Garten, wo es eine Grillstation, einen überdachten Essbereich (ca. 18 m²) sowie einen Platz für ein Swimmingpool gibt. Dieser Teil ist auch ebenerdig begehbar.

Der untere Bereich (ca. 130 m²) ist entweder über eine Stiege innen (hier gibt es auch einen Treppenlift) erreichbar oder außen über die Garage.

Im unteren Bereich können zusätzlich noch ca. 55 m² als Wohnfläche genutzt werden. Hier befindet sich der Wohnfitnessraum, ein weiteres WC und Duschaum. Des weiteren befinden sich hier zwei Lagerräume, ein Technikraum, ein großzügiger Abstellraum, mit separater Garage, ein Vorraum, und eine Waschküche. Das gesamte untere Bereich ist zentral beheizt und komplett verfließt. Die Garage bietet Platz für zwei Autos und davor der Platz ist überdacht. Dieses Carport bietet weiters Platz für 2 Autos.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und auf zwei Seiten mit Smaragdthujen begrenzt. Für die Gartenbewässerung sind Regenwassertonnen installiert. So kann man die Hochbeete und den Garten leicht mit Wasser versorgen.

Kosten/pro Monat:

Kommunalgebühr: EUR 80,-

Energie Bgld.: EUR 320,-

Versicherung: EUR 110,-
Gesamt: EUR 510,-/Monat

Lage:

Die Marktgemeinde Litzelsdorf liegt im südlichen Burgenland in der Thermenregion. Die Gemeinde ist vor allem für ihre idyllische Natur bekannt und bietet zahlreiche Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten.

Die Lage im Thermenland verspricht nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine gute Anbindung an lokale Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeit. Litzelsdorf bietet Ihnen Volksschule, Kindergarten, Nahversorger und medizinische Versorgung.

Die Bezirkshauptstadt Oberwart ist ca. 12 km entfernt. Litzelsdorf erreicht man von Wien und Graz aus über den Autobahnzubringer A2 Lafnitztal. Das Golf- und Thermenresort Stegersbach liegt in unmittelbarer Nähe; ca. 5 Autominuten entfernt. Die Thermen Bad Waltersdorf, Bad Blumau und Bad Tatzmannsdorf sind jeweils ca. 20 Minuten mit dem Auto entfernt; Graz ca. 1 h und Wien ca. 1 h 30 Min.

Die PR – Haltestelle ermöglicht eine direkte Busverbindung nach Oberwart sowie nach Wien.

Ausflugsziele:

- Weinbaugebiete Eisenberg an der Pinka und Schützen im Gebirge
- Uhdler-Region Heiligenbrunn und Eltendorf mit historischen Weinkellern und Kellerstöckeln sowie traditionelle Buschenschänke laden zum Besuch und Verweilen ein.
- Zahlreiche Radwanderwege
- Badensee Rauchwart
- Freilichtmuseen Gerasdorf und Moschendorf
- Besuch der umliegenden Burgen und Schlösser: Güssing, Schleining, Lockenhaus,

Tabor, Rotenturm und Kohfidisch

... und vieles mehr

Rufen Sie mich an und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap