

**Modernes Wohnparadies in Alleinlage mit Gästehaus,
Halle, Weinkeller & mehr – ca. 62.000 m² Grundstück -
davon ca. 10.000 m² Bauland!!**



Anwesen von oben

Objektnummer: 7939/2300161586

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7532 Litzelsdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	304,18 m ²
Nutzfläche:	653,00 m ²
Lagerfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Markus Kober-Klammler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf









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.






Website



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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Rückzugsort in Litzelsdorf – Luxusimmobilie mit Alleinlage und Panoramafernblick im Südburgenland

Inmitten der sanften Hügel des Südburgenlands erwartet Sie ein einzigartiges Anwesen, das modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil auf höchstem Niveau vereint. Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in der idyllischen Gemeinde **Litzelsdorf** – eingebettet in unberührter Natur und dennoch in bequemer Reichweite zur städtischen Infrastruktur.

Highlights des gesamten Anwesens

- **Gesamtnutzfläche: ca. 653 m²**
 - Haupthaus mit modernem Wohnkomfort
 - Gästehaus inkl. lichtdurchflutetem Glashaus
 - Keller mit viel Stauraum
 - Mehrzweckhalle für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- **Grundstück: ca. 62.800 m²**
 - inkl. großzügigem ca. 10.000 m² Bauland
 - exklusive **Privatstraße** zum Anwesen

- **Besondere Extras:**

- traditioneller **Weinkeller** mit Terrasse
- **Grillbereich** mit Pizzeriaofen – ideal für gesellige Stunden

- **Nachhaltige Energieversorgung:**

- moderne **Wasser-Wasser-Wärmepumpe**
- unterstützende **Solaranlage**

Das Haupthaus – Stilvoll wohnen auf höchstem Niveau

- **Wohnfläche:** ca. 251 m²
- **Zimmer:** 4 großzügige, lichtdurchflutete Räume
- **Bäder/WCs:** 2 luxuriöse Bäder | 2 separate WCs
- **Lage:** Absolute Alleinlage mit unverbaubarem Panorama

- **Zufahrt:** Exklusive Privatstraße
- **Kaufpreis:** € 2.490.000,–

Highlights & Ausstattung vom Haupthaus

- Großzügige Raumgestaltung – ideal für Familien, Homeoffice oder kreative Lebenskonzepte
- Hochwertige Materialien: Edle Fliesen, Naturstein- und Parkettböden
- Zwei luxuriöse Bäder mit **freistehender Badewanne, Regendusche, Sauna** und **Infrarot-Wärmekabine**
- Modernes Heizsystem: **Wasser-Wasser-Wärmepumpe**, kombiniert mit einem **Kaminofen** und umweltfreundlicher **Solarenergie**
- **Große Terrasse** mit Panoramablick – ausgestattet mit **Weinkeller, Pizzaofen** und großem **Griller** – ein Ort zum Genießen
- Offener Wohn-/Essbereich mit stimmungsvoller Architektur – Lebensqualität pur

Das Gästehaus – Separates Wohnen mit Stil & Komfort

Ein charmantes, freistehendes Gästehaus mit eigenem Zugang bietet auf ca. **288 m² Gesamtnutzfläche:**

- 2 helle Zimmer, voll ausgestattete Küche und Badezimmer
- Separater Zugang – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Betreuungspersonal oder

Büro-/Praxisnutzung

- Integriertes **Glashaus** (ca. 80 m²) mit Hochbeeten und Bewässerungssystem – ideal für Hobbygärtner oder Selbstversorger
- Kellerbereich, ca. 146 m² Fläche

Zusätzliche Extras & Nutzungsmöglichkeiten

- **Doppelgarage** sowie eine großzügige **Halle mit ca. 200 m²** – perfekt für Fuhrpark, Werkstatt oder Hobbyraum
- **Weinkeller** in stilvoller Ausführung – optimale Lagerung und Präsentation
- Umfangreiche Außenflächen: Wiesen, Wälder und Gartenanlagen mit vielfältigem Potenzial für **Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung** oder **Freizeitgestaltung**

Lage – Ruhe. Natur. Freiheit.

Dieses Anwesen befindet sich in **absoluter Ruhelage** mit freiem Fernblick über die umliegende Hügellandschaft – ein Rückzugsort der Extraklasse. Trotz der Abgeschiedenheit erreichen Sie **Supermärkte, Schulen, ärztliche Versorgung und Freizeiteinrichtungen** in wenigen Fahrminuten.

Fazit – Ein Refugium für Menschen mit Anspruch

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist weit mehr als ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Ruhe, Luxus und Natur in perfekter Harmonie aufeinandertreffen.

Ideal für:

- Familien mit gehobenem Platzbedarf
- Kreative Köpfe und Homeoffice-Pioniere
- Ruhesuchende, die höchste Lebensqualität schätzen
- Menschen mit Vision, die Exklusivität und Natur verbinden möchten

Überzeugen Sie sich selbst – bei einer persönlichen Besichtigung

Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu ergreifen. **Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Besichtigungstermin** – dieses traumhafte Anwesen in Litzelsdorf könnte bald Ihr neues Zuhause sein.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, Unterlagen oder eine unverbindliche Besichtigung vor Ort.

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 <1.500m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap