Einzigartiges Refugium - Luxus-Landgut in absoluter Alleinlage auf 6,3 Hektar in Litzelsdorf



Drohnenbild

Objektnummer: 1669/1797

Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7532 Litzelsdorf
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	251,00 m²
Nutzfläche:	680,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	146,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Betriebskosten:	425,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



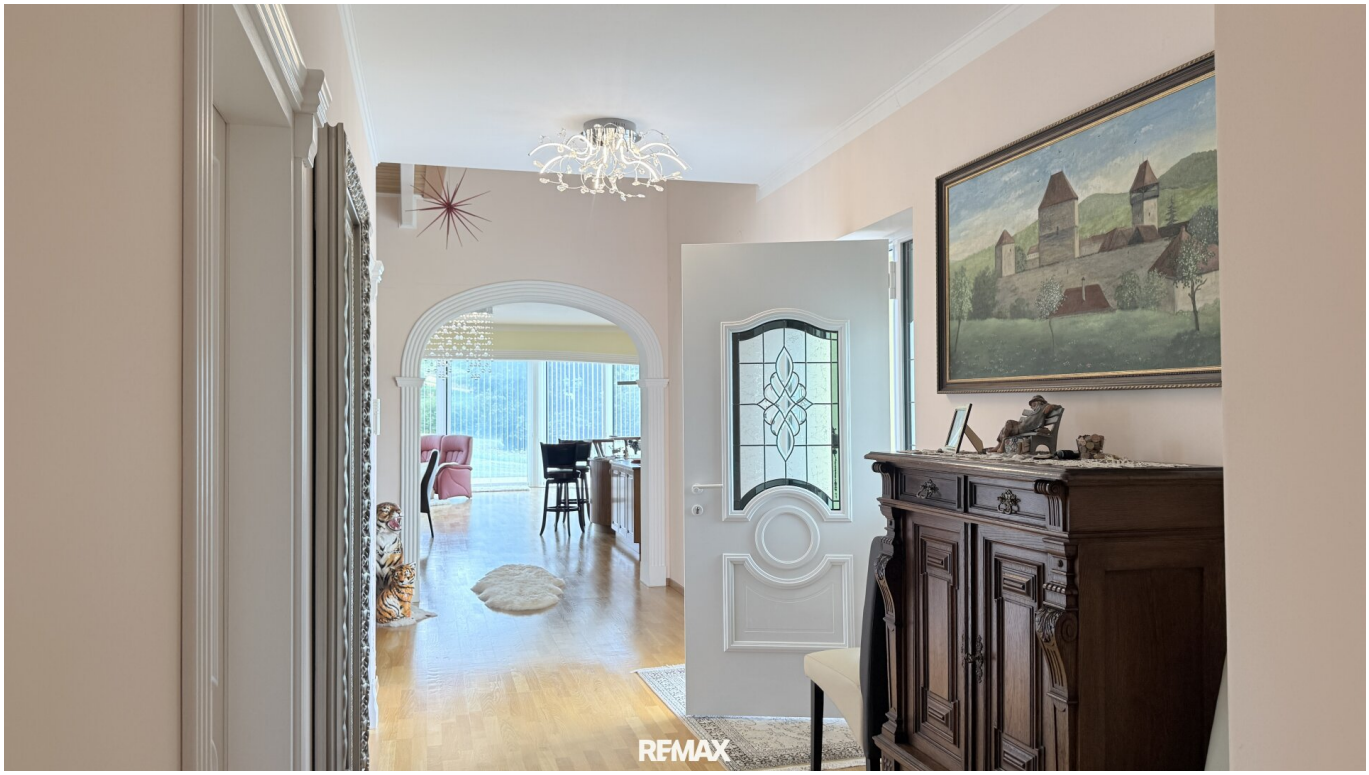
Karin Egger

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Träume
nicht
dein
Leben,
sondern
lebe
deinen
Traum
RE/MAX

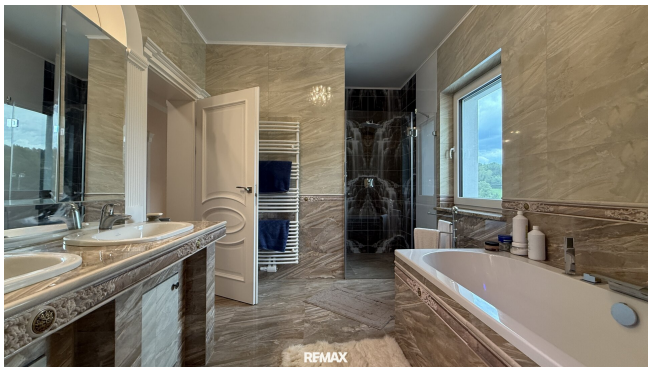

RE/MAX


Träume
als ob du ewig lebst.
Lebe
als ob es nur
diesen einen Tag
gäbe...
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

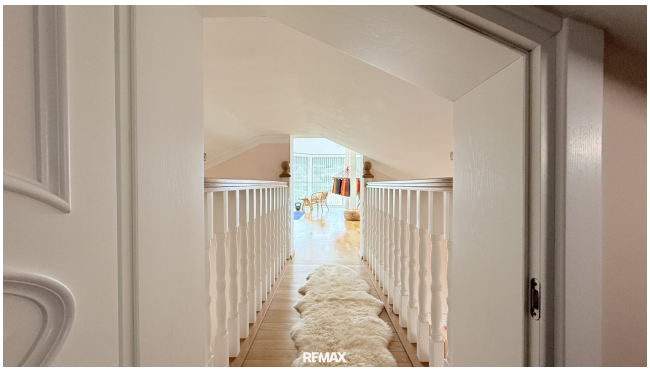

RE/MAX

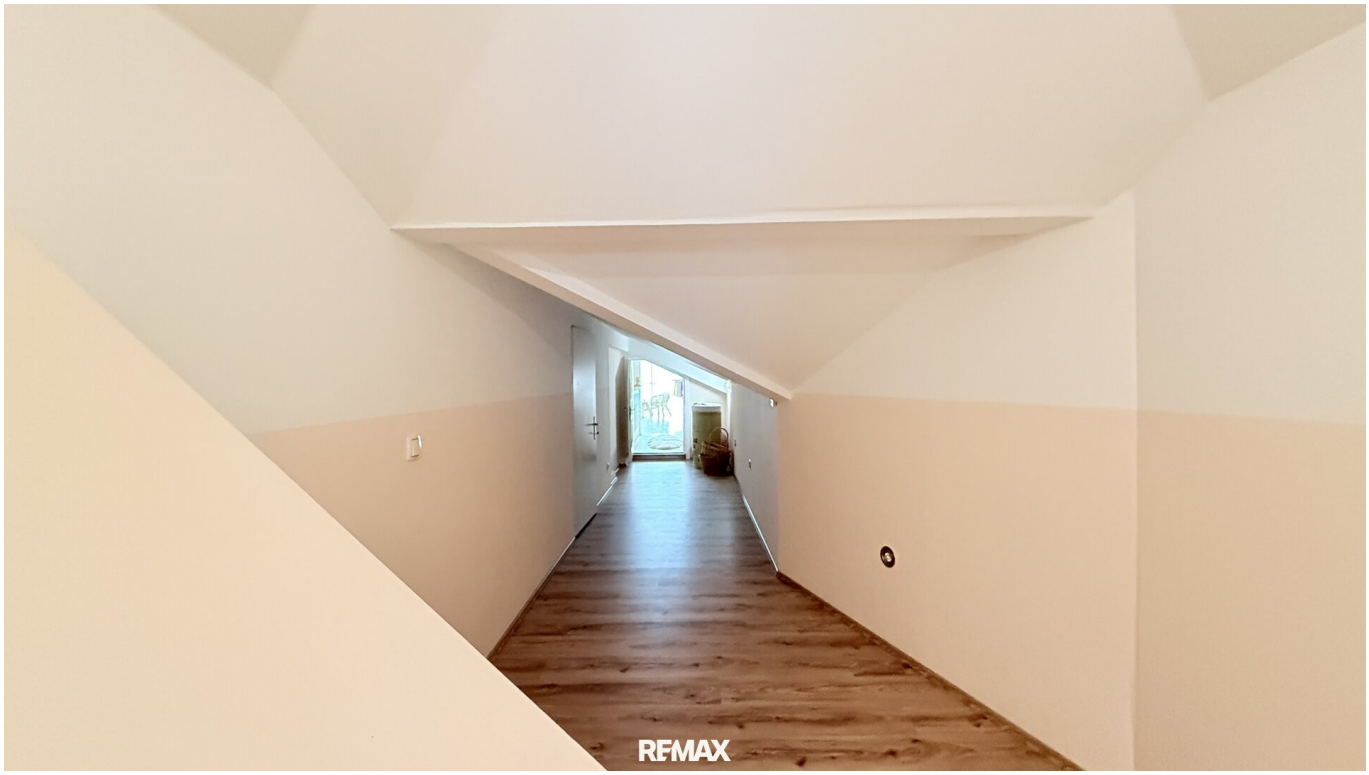

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Mit jedem Lächeln
wird die Welt ein bisschen
schön






RE/MAX

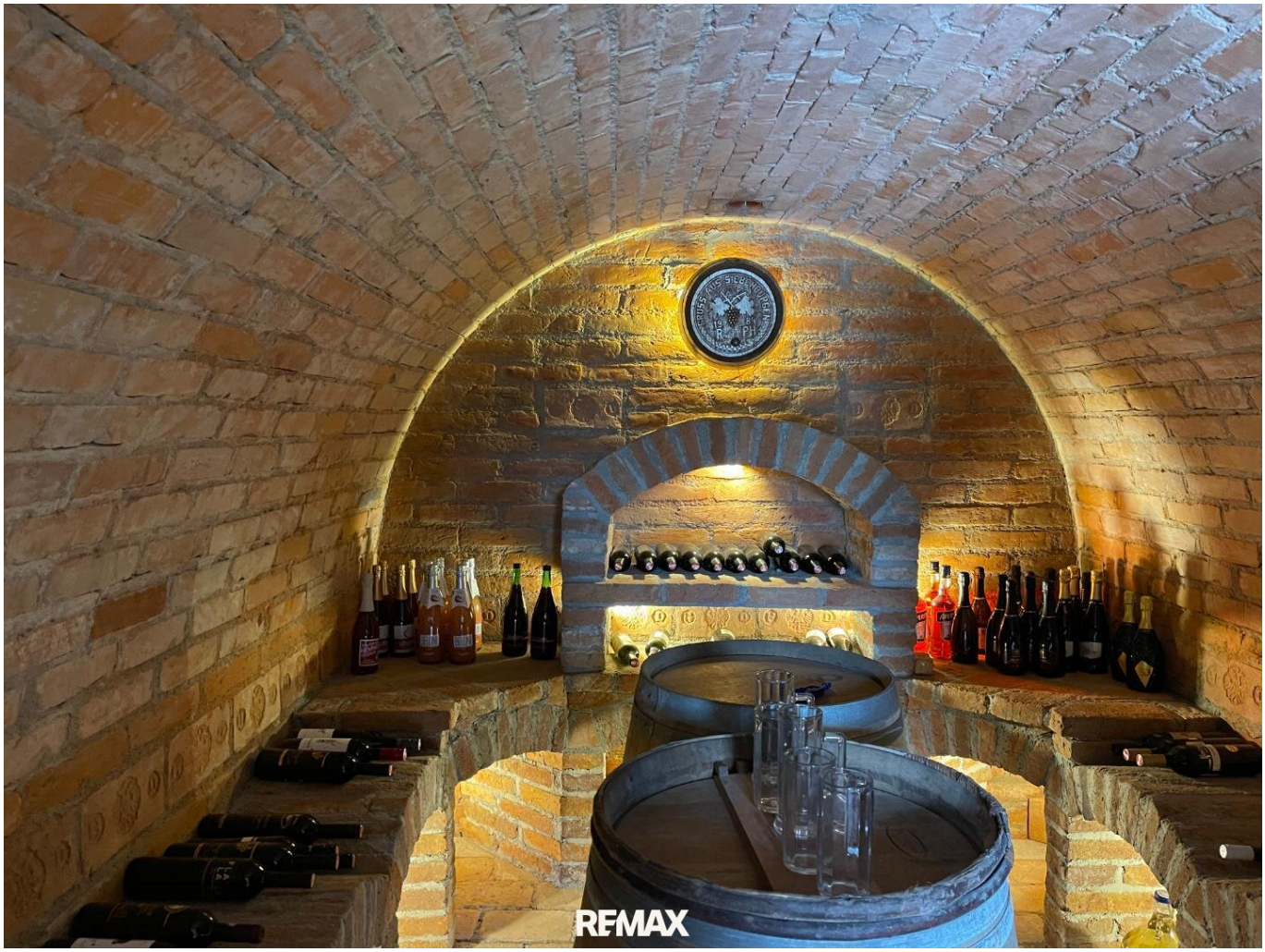

RE/MAX


RE/MAX














RE/MAX

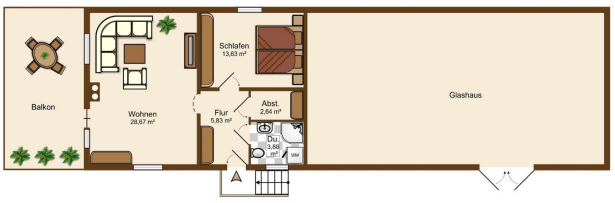

RE/MAX


RE/MAX





Gästehaus ca. 55m² Wfl. + Glashaus ca. 81m² Nfl.



RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Freiheit, Privatsphäre und grenzenlose Möglichkeiten – Ihr persönliches Paradies wartet! Inmitten einer sanften Hügellandschaft, weit weg vom Trubel des Alltags und doch auf modernstem technologischem Niveau, befindet sich dieses im Jahr 2015 errichtete Luxus-Anwesen.

Auf einem beeindruckenden Areal von ca. 63.000 m² (6,3 Hektar) in der charmanten Marktgemeinde **Litzelsdorf** (Bezirk Oberwart) verbindet diese außergewöhnliche Liegenschaft architektonische Großzügigkeit mit dem tiefen Bedürfnis nach Diskretion, Sicherheit und absoluter Naturverbundenheit. Durch das milde, fast schon pannonische Klima der Region genießen Sie hier Lebensqualität auf höchstem Niveau. Ob als repräsentativer Familiensitz, Refugium für Kunst- und Autosammler oder als exklusiver Rückzugsort – hier werden Wohnträume ohne Kompromisse wahr

Die Highlights im Überblick

Alleinlage mit Panoramablick:

Absolute Ruhe und eine atemberaubende 180°-Aussicht über die umliegende Landschaft.

Großzügiges Platzangebot: Haupthaus, Gästehaus und ein vielseitiges Glashaus (Poolhaus-Option) bieten zwischen 227 m² und 300 m² Wohnfläche.

Modernste Technik & Sicherheit:

Videoüberwachung (8 Kameras), Alarmanlage, Chipsteuerung für die Nebengebäude und 3-fache Isolierverglasung.

Wellness & Fitness:

Private Sauna mit Infrarotkabine und Gartenblick, klimatisiertes Studio/Galerie sowie ein eigener Fitnessraum im Dachgeschoss.

Nachhaltigkeit:

Fußbodenheizung und Kühlung via Wasserwärmepumpe, Solarkollektoren und natürliche Lichtflutung durch „Solatubes“

Hobby & Fuhrpark:

Ca. 180 m² großes Nebengebäude mit drei Schiebetoren – ideal für Sammler oder als Werkstatt.

Gewölbekeller im Hang:

Ein Highlight für Kenner – der liebevolle Keller bietet ideale klimatische Bedingungen für eine umfangreiche Weinsammlung und Raum für private Verkostungen in besonderem Ambiente im angrenzendem Outdoorbereich.

Raumaufteilung Haupthaus (Erdgeschoss)

Das Erdgeschoss des Haupthauses besticht durch eine durchdachte, barrierefreie und lichtdurchflutete Raumaufteilung:

- **Wohnbereich (ca. 80 m²):** Das Herzstück des Hauses mit gemütlichem offenem Kamin und viel Platz für Repräsentation und Familienerlebnisse.
- **Empfang/Vorraum & Garderobe (ca. 35 m²):** Einladender, großzügiger Entree-Bereich.
- **Schlafzimmer:** 2 separate Zimmer (je ca. 12 m²) Kinder- oder Gästezimmer.
- **Schrankraum (ca. 13 m²):** Direkt begehbarer, geräumiger Ankleidebereich.
- **Badezimmer 1 mit Wellness (ca. 15 m²):** Ausgestattet mit der privaten Sauna/Infrarotkabine. Separates WC.
- **Badezimmer 2 & Technikraum (ca. 20 m²):** Funktionale Kombination aus modernem Bad und diskret integrierter Haustechnik.
- **Küche & Wirtschaft:** Praktische Speis (ca. 3 m²) direkt an der Küche und eine separate Waschküche (ca. 5 m²).
- **Garten-Vorraum (ca. 8 m²):** Separater Flur mit direktem Ausgang in die weitläufige Gartenanlage.

- **Doppelgarage (ca. 42 m²):** Direkt im Haupthaus integriert für maximalen Komfort bei jedem Wetter.

Abstellraum (ca. 4 m²): Von außen begehbar, ausgestattet mit einem Kaminanschluss und 380-Volt-Starkstrom – perfekt vorbereitet für Außenküche, Werkzeug oder Hobbys.

Die Raumaufteilung im Haupthaus: OG

? Galerie/Studio ca. 54 m²

? Fitnessraum ca. 74 m²

Die Raumaufteilung im Gästehaus inkl Glashaus: EG

? Glashaus ca. 90 m²

? Wohnbereich ca. 28 m²

? Badezimmer ca. 4 m²

? Schlafzimmer ca. 13 m²

? Abstellraum ca. 2,6 m ²

? Vorraum ca. 6 m²

Das Gästehaus mit Glashaus: ca. 53 m² Wfl. + Glashaus ca. 89 m² Nutzfläche

Ihre Gäste residieren völlig autark in einem eigenen Wohnbereich mit Schlafzimmer und Bad. Das angeschlossene, ca. 89 m² große Glashaus ist ein architektonisches Highlight und bietet den idealen Rahmen für Feste oder die Umgestaltung in eine Indoor-Pool-Landschaft.

Ein riesiger Kellerraum (146 m²) unter dem Gästehaus bietet zusätzlichen Stauraum oder Ausbaureserven.

Die Raumaufteilung im Gästehaus: KG

? Kellerraum ca. 146 m ²

Der riesige Eigengrund von 6,3 Hektar umfasst auch einen Hühnerstall für die eigene Selbstversorgung. Die Widmung von über einem Hektar als Bauland bietet zudem langfristige Sicherheit und außergewöhnliches Wertsteigerungspotenzial.

Erleben Sie diese einzigartige Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung.

Freizeit, Sport & Erholung

Die Lage inmitten des ostösterreichischen **Thermen- und Hügellandes** bietet ein schier grenzenloses Spektrum an Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür:

- **Thermenvielfalt:** Zahlreiche Top-Wellnessoasen umgeben die Gemeinde und sind in Kürze erreichbar – darunter die Allegria Familientherme Stegersbach (nur ca. 6 km entfernt), die Avita Therme Bad Tatzmannsdorf sowie die Heiltherme Bad Waltersdorf.

- **Golf & Reiten:** Das nahegelegene Reiters Golf Resort Bad Tatzmannsdorf zählt zu den größten und bestausgestatteten Golfanlagen Europas. Auch leidenschaftliche Reiter finden in der Region erstklassige Destinationen.

- **Natur & Aktivsport:** Die sanfte Hügellandschaft lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Mountainbike-Touren ein (z.B. die neue Kultur-Attraktion "Die Grenzwächter im Südwesten"). Radfahrer schätzen den top-ausgebauten Bahntrassen-Radweg Oberwart–Bad Tatzmannsdorf mit minimalen Steigungen.

Kultur & Vereinsleben: Ein sehr reges Vereinsleben im Ort (wie das Dorftheater oder der Musikverein) sowie historische Ausflugsziele in der Umgebung – etwa das Schloss Rotenturm oder die Burg Güssing – bieten das ganze Jahr über kulturelle Abwechslung

Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!

Ich freue mich Ihnen diese interessante Immobilie zeigen zu dürfen.

Alle unsere Objekte finden Sie auf www.remax.at

-> Hier geht es zur RE/MAX Thermal Seite mit 360° Bilder

-> Hier geht es zum Video

-> Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier gehts zum Beratungstermin

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Krankenhaus <8.000m
Apotheke <6.000m

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