

******Alleinlage**** Einzigartige Liegenschaft mit 6,3 ha
Eigengrund**



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 m ²
Nutzfläche:	680,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	146,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Sonstige Kosten:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

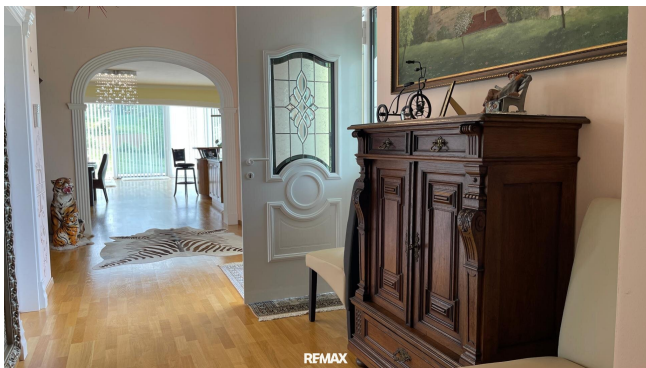
Ihr Ansprechpartner

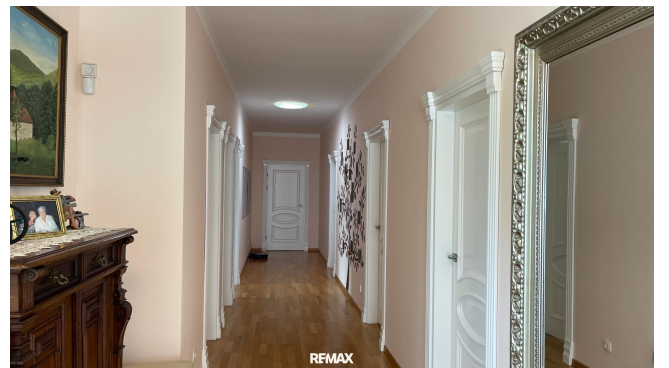


Karin Egger

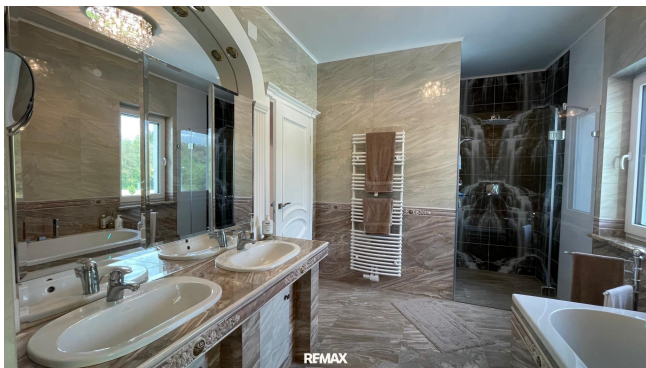
Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal
Hotterweg 1





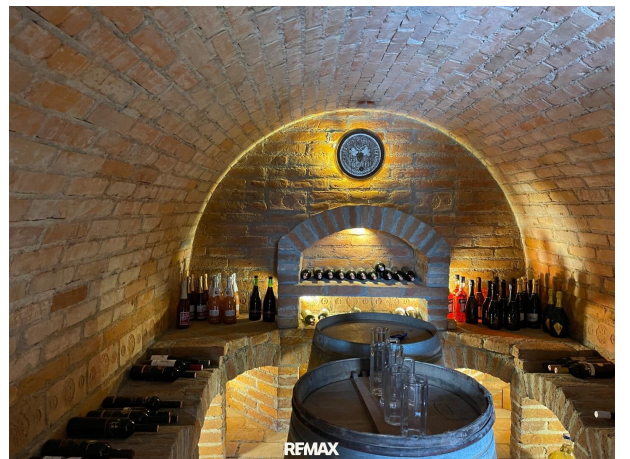






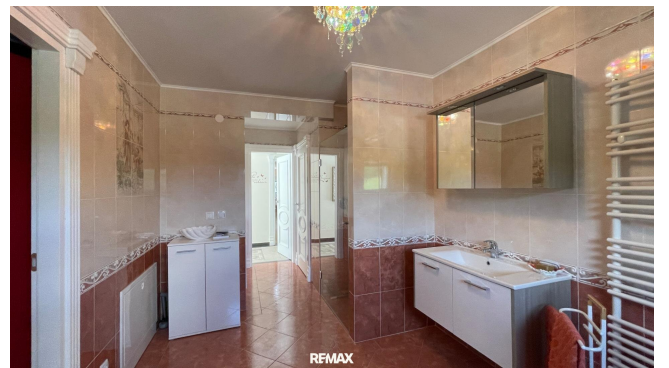






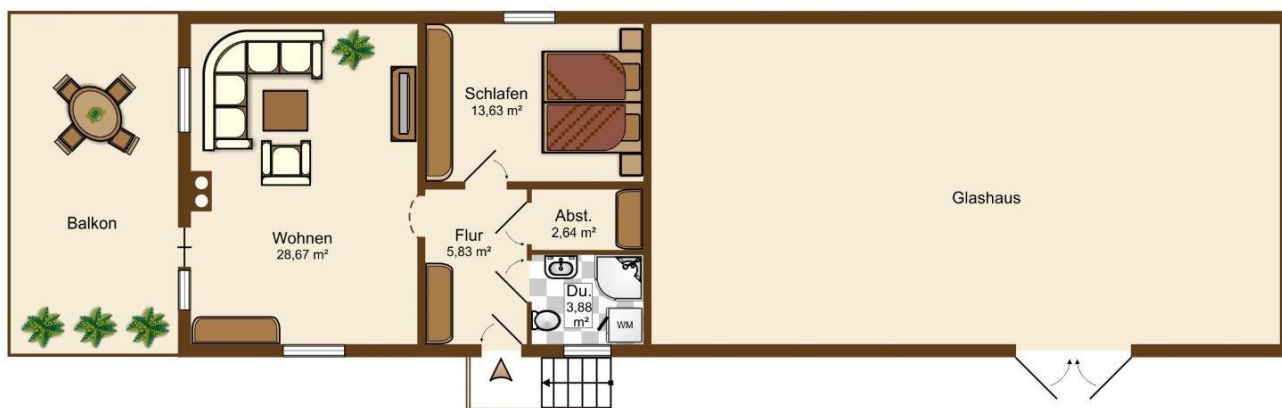








Gästehaus ca. 55m² Wfl. + Glashauss ca. 81m² Nfl.



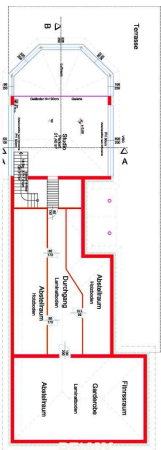
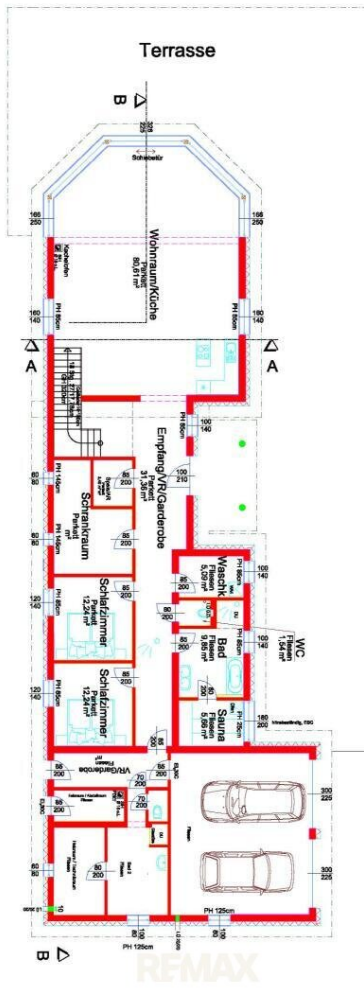
RE/MAX











Objektbeschreibung

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

Freiheit, Privatsphäre und grenzenlose Möglichkeiten – Ihr persönliches Paradies wartet! Inmitten einer sanften Hügellandschaft, weit weg vom Trubel und doch auf modernstem Niveau, liegt dieses im Jahr 2015 errichtete Anwesen.

Auf einem beeindruckenden Areal von 6,3 Hektar verbindet diese Liegenschaft architektonische Großzügigkeit mit dem tiefen Bedürfnis nach Diskretion und Naturverbundenheit.

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 via Wasserwärmepumpe, Solarkollektoren und natürliche Lichtflutung durch „Solatubes“.

Hobby & Fuhrpark:

Ca. 180 m² großes Nebengebäude mit drei elektrischen 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 angrenzenden Outdoorbereich.

Die Raumaufteilung im Haupthaus:EG

- ? 2 Schlafzimmer je ca. 12 m²
- ? Schrankraum ca. 13 m²
- ? Wohnbereich mit Kachelofen ca. 80 m²
- ? Waschküche ca. 5 m²
- ? 1 Badezimmer mit Sauna ca. 15 m² und WC separat
- ? Speis ca. 3 m²
- ? Empfang Vorraum/Garderobe ca. 35 m²
- ? Doppelgarage ca. 42 m²
- ? 1 Badezimmer mit Technikraum ca. 20 m²
- ? Vorraum mit Ausgang in den Garten ca. 8 m²
- ? Abstellraum (mit Kamin, 380 Volt Stromanschluss, alles vorbereitet) von außen begehbar ca. 4 m²

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 m²
 - ? 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 m²

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.

Fazit:

Dieses Landgut ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Statement für Freiheit und Lebensqualität.

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) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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