

## **Haus mit 2 getrennten Wohneinheiten und Kellerstöckl mit Wiesen und Äcker**



Haus mit Innenhof

**Objektnummer: 1669/2361**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlenweg 12
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7532 Litzelsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	225,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,88
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

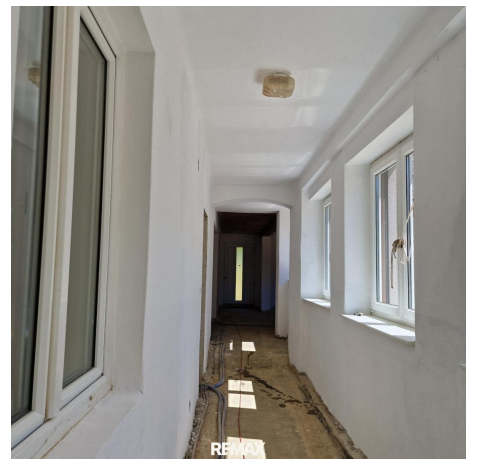
## Ihr Ansprechpartner



### Magdalena Gabl

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal  
Hauptstraße 40  
7562 Eltendorf

H +43 650 46 28 552

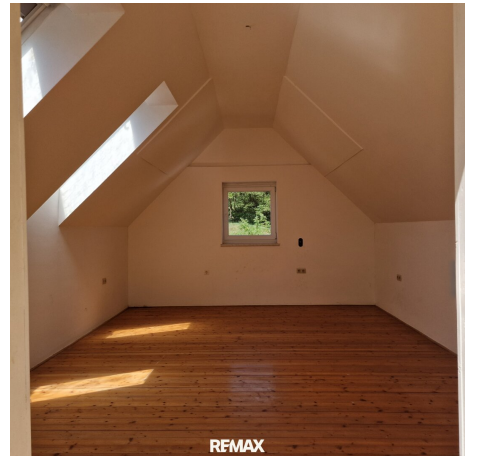




















**LEGENDE**

- BESTAND
- ABRUCH
- NEUBAU Ziegelmauerwerk
- NEUBAU AWDVS Fassade
- NEUBAU Wärmedämmung
- NEUBAU Stahlbeton
- NEUBAU Stampbeton, Estrich

**Nutzflächen**

Reine Fläche 82,18 m<sup>2</sup>  
 Grundrissfläche lt. Grundrissplan 1.763,82 m<sup>2</sup>

Vorraum/Tür	17,30 m <sup>2</sup>
Gartenstube	1,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	23,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	20,40 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Küche	22,80 m <sup>2</sup>
Wohnraum	18,60 m <sup>2</sup>
Terrassenbereich	13,20 m <sup>2</sup>
Vorraum 1	2,20 m <sup>2</sup>
Bad WC	4,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	13,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	12,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 6	12,90 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	226,34 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE**  
226,34 m<sup>2</sup>

- BAUTEIL - AUFBAUTEN**
- S1. SODEPLATTE WOHNBEREICH**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- D1. Doppelbänke Bestand**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- D2. Stahlbeton Fertigfläche Bestand**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- D3. Terrassen neu**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- D4. Ziegelgedächte mit Stahlträger Bestand**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- D5. Terrassen neu**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- D6. Schichten Bestand ausgebaut**  
 über 1,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W1. Ziegelbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W2. Ziegelbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W3. Ziegelbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W4. Ziegelbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W5. Ziegelbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W6. Ziegelbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W7. Stahlbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W8. Stahlbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W9. Stahlbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung
- W10. Stahlbauwerk neues AWDVS**  
 über 12,0 m<sup>2</sup> (Baufläche vor oder nach Umbau)  
 12.01 in Vertikalrichtung oder Fallrichtung  
 12.02 in Horizontalrichtung  
 12.03 in Fallrichtung  
 12.04 in Fallrichtung  
 12.05 in Fallrichtung  
 12.06 in Fallrichtung  
 12.07 in Fallrichtung  
 12.08 in Fallrichtung  
 12.09 in Fallrichtung  
 12.10 in Fallrichtung

Alle Gläser von Türen und Fensterverglasungen bis zur Höhe von 1,5 m in Sicherheitsglas ESG oder VSG.  
 Fenster als Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung  
 Belüftung und Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Raumheizung über Fußbodenheizung  
 Anschluss an das örtliche Wassernetz, Schutzwasser an Kanarinetz, Regenwasser wird am Grund versickert.  
 Qualitätsenergie wird vom örtlichen Versorgungszulieferer (Bürgerwerk Energie) bezogen.

**EINREICHPLAN**

BAUWERBER UND GRÜNDEIGENTUMER  
 Anker 111  
 Fr. Heidy Berner  
 Erlangenweg 56  
 2353 Gurramadorf

**BAUVERFAHREN**  
 WALTER BAUER  
 MISTEL  
 7000 Quarten  
 Telefon 052 22 22 22

**BEHÖRDE**  
 MARKTGEMEINSCHAFT  
 A. 7532 LITZELSDORF  
 BAUBEWILLIGUNG  
 gem. 1.4 Abs. 1 lit. a BauZG 1974  
 mit Bestand gem. 1.4 Abs. 1 lit. a BauZG 1974  
 als Baukörper I bezogen  
 im Rahmen des BauZG 1974

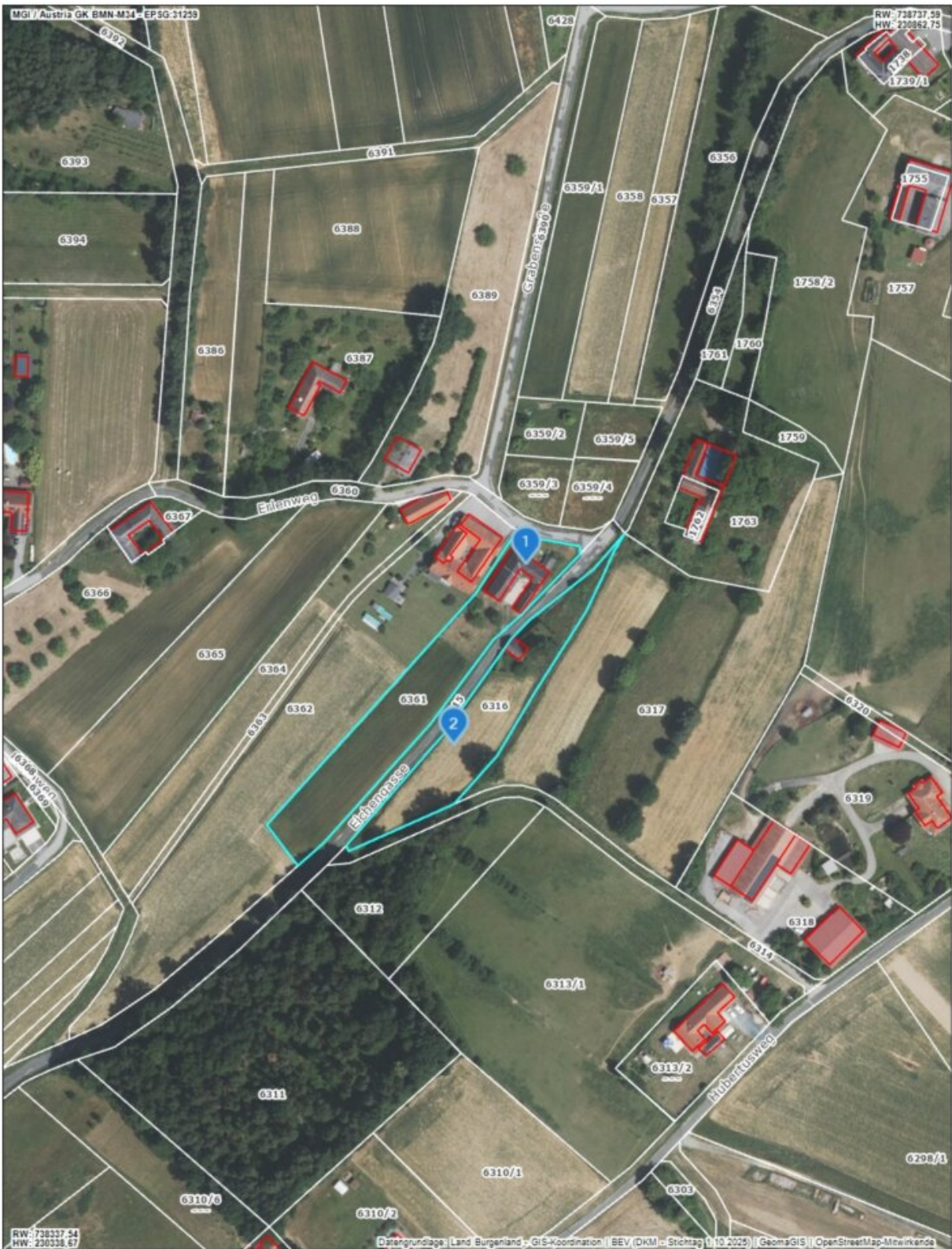
7532 Litzelsdorf, Erlangenweg 12  
 Bezirk Oberwart  
 KG 34042 Litzelsdorf, EZ 1325, Gst.Nr. 6361, Ried Flückler

**Umbau eines Einfamilienhauses**  
 Grundriss, Ansichten, Schnitte, Lageplan,  
 Nutzflächen, Aufbauten

Messstab: 1:100/500  
 Datum: 13.03.2017  
 Zeichner: STW  
 Plan-Nr.: U-01-01/2017

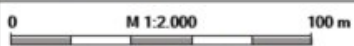
PLANVERFASSER  
 MOCHMAYR & BRANDL  
 BAUINGENIEURBÜRO  
 1000 Wien, Währingergasse 19  
 Telefon 01 40 10 10 10

REMAX



Land Burgenland  
 Abteilung 2 - GIS Koordination  
 Europaplatz 1  
 7000 Eisenstadt  
 post.a2-gis@bgld.gv.at

**Datenauszug:**



1:2000  
 Papierformat A4



Erstellt am: 06.06.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

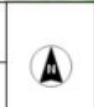


Land Burgenland  
 Abteilung 2 - GIS Koordination  
 Europaplatz 1  
 7000 Eisenstadt  
 post.a2-gis@bgld.gv.at

**Datenauszug:**

0 **M 1:2.000** 100 m

1:2000  
 Papierformat A4



## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Litzelsdorf nahe Stegersbach erwartet Sie ein großzügiges Anwesen mit weitläufigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Wohnen als auch für individuelle Projekte oder Mehrgenerationennutzung.

2017 wurde ein neuer Einreichplan erstellt und in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dadurch präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft mit großem Potenzial bereits in einem sehr guten Entwicklungsstand.

Die erste Wohneinheit wurde bereits umfangreich saniert und befindet sich kurz vor der Fertigstellung. Mit überschaubarem Aufwand kann diese bezugsfertig gemacht werden.

Besonders hervorzuheben:

kompletter Bodenaufbau rund 3 m ausgegraben und vollständig neu aufgebaut.

sämtliche Wasserleitungen erneuert

Stromleitungen bereits verlegt gehören nur noch eingezogen

Heizleitungen größtenteils vorbereitet

neue Fenster größtenteils eingebaut

Räume verputzt und gemalen

Sanitärbereich bereits vorbereitet

Estrich sowie Parkett oder Fliesen können noch ganz nach eigenem Geschmack gewählt werden – ideal, um dem Zuhause die persönliche Note zu verleihen.

Die großzügigen Räume, die alten Holzbalkendecken und die Kombination aus moderner Vorbereitung und traditionellem Stil schaffen ein ganz besonderes Wohngefühl.

Die zweite Wohneinheit befindet sich noch im Ausbausezustand und bietet zahlreiche

Möglichkeiten:

Mehrgenerationenwohnen

Vermietung

Wohnen & Arbeiten

Atelier oder Praxis

Anlageobjekt

Hier kann ein weiterer hochwertiger Wohnbereich nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Ein echtes Highlight der Liegenschaft ist das renovierte Kellerstöckl.

Der obere Bereich bietet einen gemütlichen, lichtdurchfluteten Raum mit wunderschöner Holzambiente perfekt als Gästeraum, Rückzugsort, Atelier oder Hobbyraum.

Im unteren Bereich befindet sich ein uriger Press- bzw. Gewölberaum mit Weinpresse und außergewöhnlichem Flair.

weitere Highlights der Liegenschaft:

großer, geschützter Innenhof mit viel Privatsphäre

großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

ruhige Sonnenlage

viel Platz für Familie, Hobby oder Arbeiten von Zuhause

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Litzelsdorf im Südburgenland, nur wenige Minuten von Stegersbach entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie, Thermen, Golfplatz sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen:

Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Möglichkeit, authentisches Wohnen in einer der schönsten und ruhigsten Regionen des Burgenlandes zu verwirklichen. Ob als gemütlicher Lebensmittelpunkt oder naturnaher Rückzugsort – dieses Anwesen vereint Ruhe und Lebensqualität auf besondere Weise.

-> [Hier geht es gegebenenfalls zu unserer RE/MAX Homepage mit Kurz-VIDEO Link Ansichten](#)

-> Hier geht es zum Video<2361/a>

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

? +43 650 / 462 85 52

? [gabl@remax-thermal.at](mailto:gabl@remax-thermal.at)

? Alle Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt kostenlosen & unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren!

**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 <1.325m

Apotheke <6.250m

Krankenhaus <7.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.575m

Kindergarten <3.375m

Höhere Schule <7.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.600m

Einkaufszentrum <7.675m  
Bäckerei <7.750m

**Sonstige**

Bank <1.575m  
Geldautomat <1.325m  
Post <1.250m  
Polizei <1.475m

**Verkehr**

Bus <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap