

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 ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

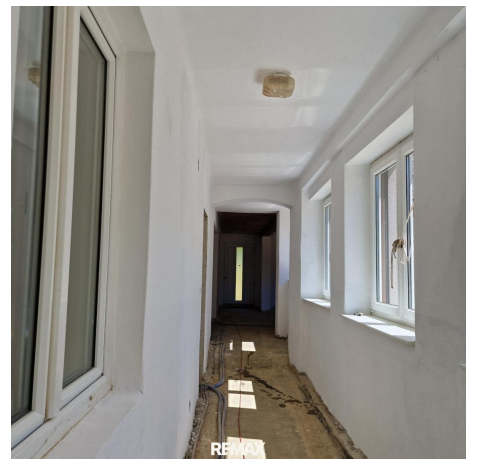
Ihr Ansprechpartner



Magdalena Gabl

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

H +43 650 46 28 552

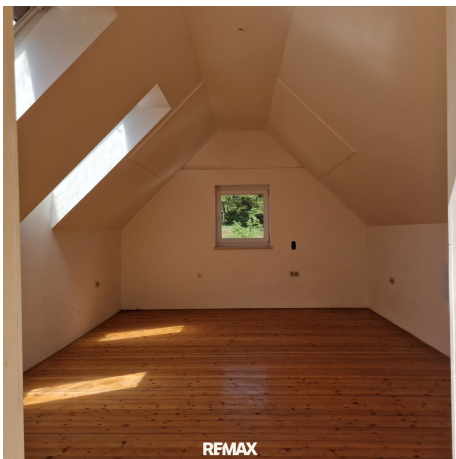
















LEGENDE

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

Nutzflächen

Reine Fläche 82,18 m²
 Grundstückfläche lt. Grundrissplan 1.763,82 m²

Vorraum/Tür	17,30 m ²
Gartenstube	1,80 m ²
Zimmer 1	23,20 m ²
Zimmer 2	20,40 m ²
Bad	8,80 m ²
Küche	22,80 m ²
Wohnraum	18,60 m ²
Terrassenbereich	13,20 m ²
Vorraum 1	2,20 m ²
Bad WC	4,30 m ²
Zimmer 3	13,80 m ²
Zimmer 4	13,10 m ²
Zimmer 5	12,90 m ²
Wohnraum	15,10 m ²
Wohnfläche	226,34 m²

- BAUTEIL - AUFBAUTEN**
- S1. SODEPLATTE WOHNBEREICH**
 über 1,5 m Höhe
 1.2 in Vertikalrichtung oder Füllungsbauweise
 1.3 in Horizontalrichtung
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
 1.6 in Füllungsbauweise
 1.7 in Füllungsbauweise
 1.8 in Füllungsbauweise
- D1. Doppelständerbauwerk**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- D2. Stahlbeton-Fertigbauelement**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- D3. Treppe**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- D4. Ziegelgedächtdache mit Stahlträger**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- D5. Treppe**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- D6. Schichtenbauwerk**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W1. Ziegelbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W2. Ziegelbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W3. Ziegelbauwerk mit Betonständer neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W4. Stahlbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W5. Stahlbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W6. Ziegelbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W7. Stahlbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W8. Ziegelbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise
- W9. Stahlbauwerk neues AWDVS**
 über 1,5 m Höhe
 1.1 in Vertikalrichtung
 1.2 in Horizontalrichtung
 1.3 in Füllungsbauweise
 1.4 in Füllungsbauweise
 1.5 in Füllungsbauweise

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 5b
 2353 Gurramadorf

BAUVERFAHREN
 WALTER BAUER
 MISTEL
 7000 Quamling
 Telefon 031 22 22 22

BEHÖRDE
 MARKTGEMEINSCHAFT
 A. 7532 LITZELSDORF
BAUBEWILLIGUNG
 gemäß § 14 Abs. 1 lit. a BauZG 1977
 mit Bestand von 11.11.2017
 als Baukörper I insofern
 im § 14 Abs. 1 lit. a BauZG 1977

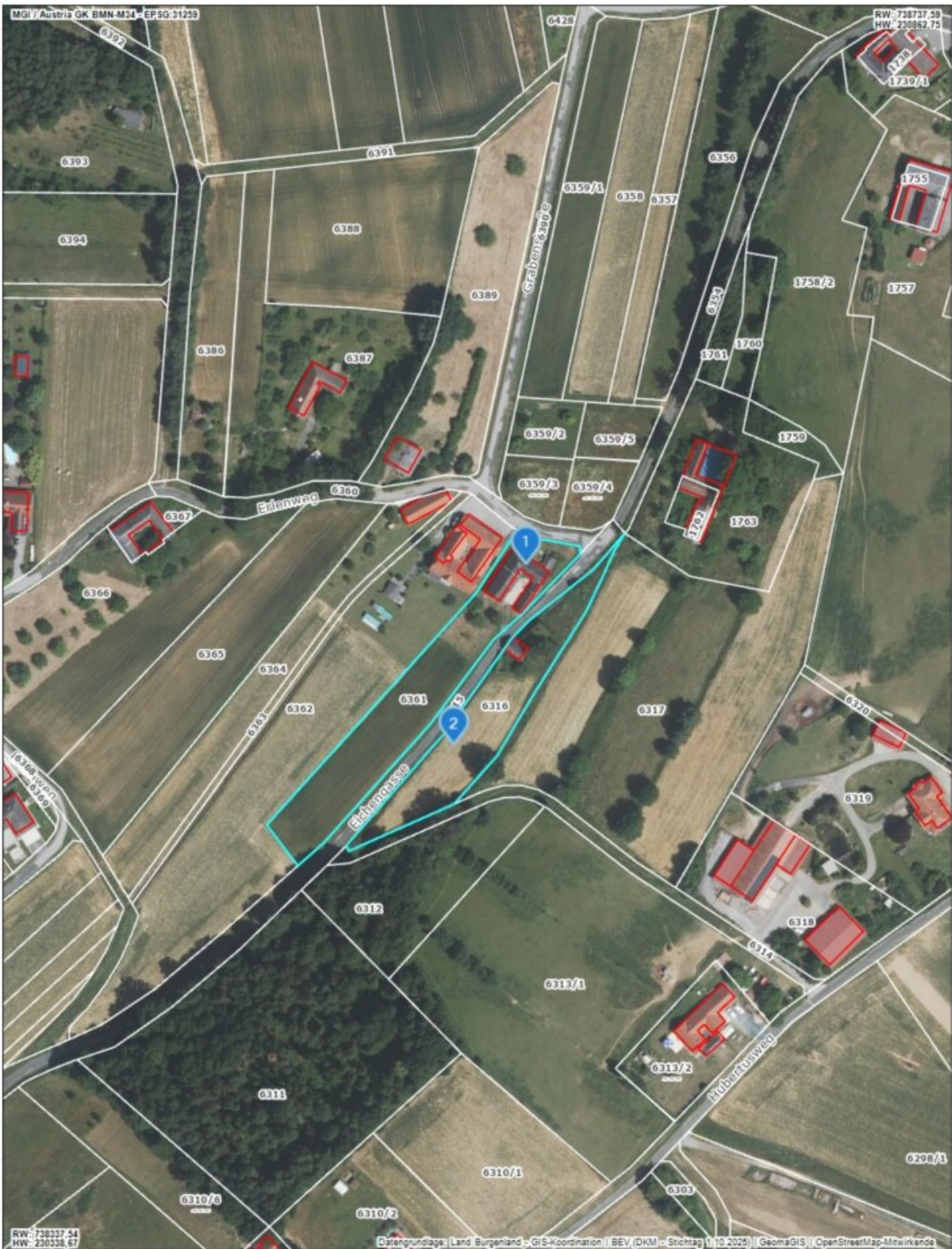
7532 Litzelsdorf, Erlangenweg 12
 Bezirk Oberwart
 KG 34042 Litzelsdorf, EZ 1325, Gst.Nr. 6361, Ried Flutacker

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

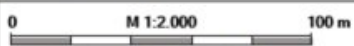
PLANVERFASSER
MOCHNER & BRANDL
 BAUVERFAHREN
 1000 Hohenbrunn, Gumpoldsdorf 19
 1110 Wien, Austria

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



Erstellt am: 06.06.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

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 Ausbauzustand 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

? Alle Objekte finden Sie auf 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