Ein Anwesen voller Möglichkeiten Haus mit zwei Wohneinheiten oder Stall, flexibel als Wohn und Wirtschaftsgebäude nutzbar, dazu ein Kellerstöckl sowie weitläufige Wiesen.- und Ackerflächen



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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	150.000,00 €

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








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

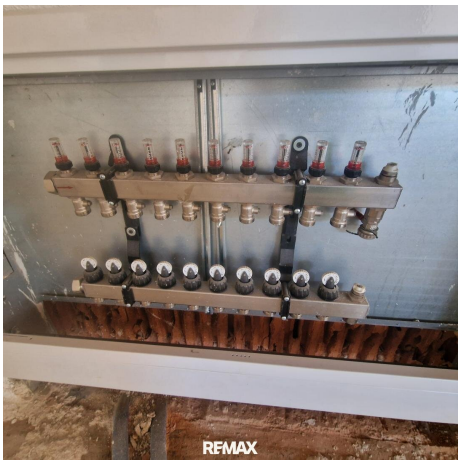

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

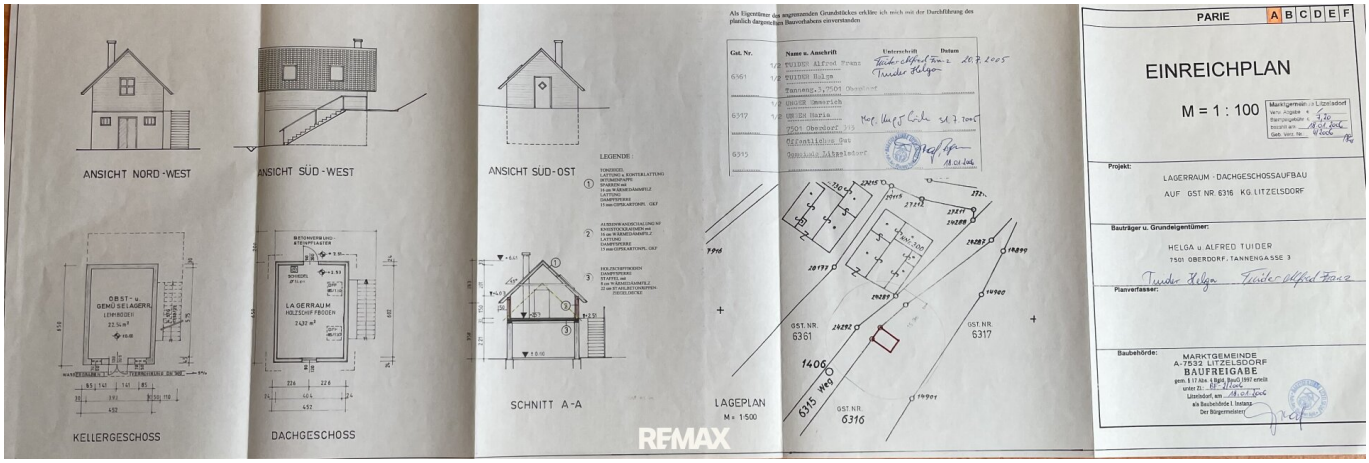

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



Als Eigentümer der angrenzenden Grundstücken erkläre ich mich mit der Durchführung des planlich dargestellten Bauvorhabens einverstanden

Gst. Nr.	Name u. Anschrift	Unterschrift	Datum
6361	1/2 TUIDER Alfred Franz 1/2 TUIDER Helga Tannengasse 3, 7501 Oberdorf	Tuider Alfred Franz Tuider Helga	20.7.2005
6317	1/2 UNGER Gmeirich 1/2 UNGER Maria 7501 Oberdorf 2315		21.7.2005
6315	Öffentliches Gut Gemeinde Litzelsdorf		11.01.06

PARIE A B C D E F

EINREICHPLAN

M = 1 : 100

Marktgemeinde Litzelsdorf
laufende Nummer 3/06
Baupolizeiakt 19.01.06
Geb. lauf. Nr. 1006

Projekt:

LAGERRAUM - DACHGESCHOSSAUFBAU

AUF GST NR. 6316 KG. LITZELSDORF

Bauträger u. Grundeigentümer:

HELGA u. ALFRED TUIDER

7501 OBERDORF, TANNENGASSE 3

Tuider Helga Tuider Alfred Franz

Planverfasser:

Baubehörde:

MARKTGEMEINDE
A-7532 LITZELSDORF
BAUFREIGABE
gem. § 17 Abs. 1 Bgld. BauG 1997 erteilt
unter Zl.: 06-2006-Bau
Litzelsdorf, am 19.01.2006
als Baubehörde I. Instanz
Der Bürgermeister



BAUTEIL - AUFBAUTEN

B1. BODENPLATTE WOHNBEREICH
U-wert: 0,274 W/m²K
(Bauteile von oben nach unten)
2,0 cm Fertigbelag- oder Parkettbelag
7,0 cm Heizestrich
Estrich-
2,5 cm Trittschalldämmplatten
10,0 cm EPS-W20-Platten
1,5 cm Feuchtigkeitsabdichtung
15,0 cm U-Betonplatte
Rollierung

D1. Dippelbaumdecke Bestand
U-wert: 0,132 W/m²K
(Bauteile von oben nach unten)
24,0 cm verschiedene Dämmwolfplatten
24,0 cm bestehende Dippelbaumdecke inkl. Schüttung Ziegelsplitten
0,5 cm Dampfsperrfolie
1,5 cm Gipskartonplatte feuerhemmend

D2. Stahlbeton-Fertigteildecke Bestand
U-wert: 0,158 W/m²K
24,0 cm mineralische Dämmwolfplatten
0,5 cm Dampfsperrfolie
14,0 cm bestehende Stahlbeton-Fertigteildecken
1,5 cm Kalk-Zementputz

D3. Tramdecke Neu
U-wert: 0,256 W/m²K
2,5 cm Sparschalung
24,0 cm Trambalkenlagen, dazw. mineral. WD
2,5 cm Sparschalung
0,5 cm Dampfsperrfolie
1,5 cm Gipskartonplatten feuerhemmend

D4. Ziegelgewölbedecke mit Stahlträger Bestand
U-wert: 0,144 W/m²K
24,0 cm mineralische Dämmwolfplatten
0,5 cm Dampfsperrfolie
10,0 cm Ziegelgewölbe Preußische Kappen zwischen Stahlträger
1,5 cm Kalk-Zementputz

D5. Tramdecke Neu
U-wert: 0,132 W/m²K
2,5 cm Sparschalung
24,0 cm Trambalkenlagen, dazw. mineral. WD
8,0 cm Ablehgipskonstruktion dazw. mineral. WD
0,5 cm Dampfsperrfolie
1,5 cm Gipskartonplatten feuerhemmend

D6. Schrägdach Bestand ausgebaut
U-wert: 0,157 W/m²K
Eindeckung Bestand
Lattung Bestand
4,0 cm Hinterlüftung zwischen bestehenden Sparren
12,0 cm mineral. WD zwischen bestehenden Sparren
18,0 cm Aufsparrendämmung dazw. mineral. WD
0,5 cm Dampfsperrfolie
1,5 cm Gipskartonplatten feuerhemmend

W1. Ziegelwand Bestand neues AWDVS
U-wert: 0,227 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
30,0 cm NF-Ziegelmauerwerk 3-schalig
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, Hart oder gleichwertig im Sockelbereich XPS
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz als Armierung und Reibputz mineralisch

W2. Ziegelwand Bestand neues AWDVS
U-wert: 0,241 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
30,0 cm NF-Ziegelmauerwerk 3-schalig
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, Hart oder gleichwertig
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz als Armierung und Reibputz mineralisch

W3. Ziegelwand Bestand mit Betonsockel neues AWDVS
U-wert: 0,213 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
30,0 cm NF-Ziegelmauerwerk 3-schalig
30,0 cm Stützmauer aus Stahlbeton
1,0 cm Feuchtigkeitsdichtung
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, aus XPS
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz und Reibputz mineral. im Bohlbereich

W4. Ziegelwand mit AWDVS neu
U-wert: 0,241 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
30,0 cm NF-Ziegelmauerwerk 3-schalig
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, Hart oder gleichwertig, Sockel XPS
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz und Reibputz mineralisch

W5. Stahlbeton oder Schalsteinmwk bewehrt mit AWDVS neu
U-wert: 0,256 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
25,0 cm Stahlbeton oder Schalsteinmwk mit Bewehrung
1,0 cm Feuchtigkeitsabdichtung im Sockelbereich
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, Hart oder gleichwertig, Sockel XPS
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz und Reibputz mineralisch

W6. Ziegelwand mit AWDVS neu
U-wert: 0,215 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
25,0 cm HLZ-Ziegelmauerwerk
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, Hart oder gleichwertig, Sockel XPS
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz und Reibputz mineralisch

W7. Schalsteinmauerwerk Bestand mit AWDVS neu
U-wert: 0,256 W/m²K
(Bauteile von innen nach außen)
1,5 cm Gipsglättputz
25,0 cm Schalsteinmauerwerk Bestand
1,0 cm Feuchtigkeitsabdichtung im Sockelbereich
14,0 cm Dämmplatten zu AWDVS, Hart oder gleichwertig, Sockel XPS
1,0 cm Klebespachtel mit Glasfasernetz und Reibputz mineralisch

Nutzflächen

Bebaute Fläche	912,16 m²
Grundstücksfläche lt. Geodatenbank	3.783,00 m²

Vorraum/Flur	17,50 m²
Garderobe	5,80 m²
Zimmer 1	23,30 m²
Zimmer 2	20,60 m²
WC	2,50 m²
Bad	9,80 m²
Küche	22,90 m²
Wohnraum	68,60 m²
Technikraum	11,10 m²
Vorraum 2	2,90 m²
Bad/WC	5,50 m²
Zimmer 3	13,80 m²
Zimmer 4	13,09 m²
Wirtschftsraum	10,70 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	225,98 m²

Alle Gläser von Türen und Fixverglasungen bis zur Höhe von 1,5 m in Sicherheitsglas ESG oder VSG.
Fenster als Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
Beheizung und Warmwassererzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Raumheizung über Fußbodenheizung
Anschluss an das örtliche Wassernetz, Schmutzwasser an Kanalnetz, Regenwasser wird am Grund versickert.
Elektrische Energie wird vom örtlichen Versorgungsunternehmen (Burgenland Energie) bezogen.

EINREICHPLAN

Pläne: A

BAUWERBER und GRUNDEIGENTÜMER
Anteil 1/1
Fr. Heidy Sammer
Enzianweg 6b
2353 Guntramsdorf

WALTER MISTELBAUER
HOCHBAUTIEFBAU
7501 Oberschützen, Hauptstrasse 10
Telefon: 03355/ 648 08

BEHÖRDE
MARKTGEMEINDE
A-7532 LITZELSDORF
BAUBEWILLIGUNG
gem. § 18 Abs. 10 Bgld. BauG i.d.F. 1997 erteilt
mit Bescheid vom 26.10.2017 unter Z: 041-4/Bau
Listelsdorf, am 26.10.2017
als Baubehörde I. Instanz
Der Bürgermeister:

7532 Litzelsdorf, Erlenweg 12
Bezirk Oberwart,
KG 34042 Litzelsdorf, EZ 1325, Gst.Nr. 6361, Ried Furtäcker

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

Maßstab	1:100/500	Gezeichnet	STU	Plan-Nr.
Datum	13.03.2017	Geprüft		LI-01-01/2017

PLANVERFASSER
HOCHBAUMEISTER BRANDL
BAUMEISTERIN, ZIMMERMEISTER
3001 Mauerbach, Schmiedmühle 19
T: 02233/ 54321 / 50032/12

RE/MAX



GeoDaten Burgenland	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



GeoDaten Burgenland	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 großteils vorbereitet

neue Fenster großteils 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 wunderschönem 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.325m
Krankenhaus <7.375m
Apotheke <6.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.575m
Kindergarten <3.375m
Höhere Schule <7.600m

Nahversorgung
Supermarkt <3.600m

Bäckerei <7.750m
Einkaufszentrum <7.675m

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

Verkehr
Bus <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap