# 7361 Lutzmannsburg - Thermenregion Lutzmannsburg! Baugrundstück in Ortsrandlage




**Objektnummer: 960/75120**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7361 Lutzmannsburg |
| **Kaufpreis:** | 67.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26331
H +43 664 8183713

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


REAL
Immobilien
Lutzmannsburg


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
7083
7082
7081
7080
7079
7092
7068
AW
7069
7070
7071
37
33
31
29
27
3600
3593
3594
3595
3596
3598
3599
3603
GI
BW
W
V
HQ 100
Steinerbrücke
Bretengasse
L
L
228
Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at
Datenauszug:
0
M 1:1.000
50 m
1:1000
Papierformat A4
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 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit


Großwarasdorf
Kleinwarasdorf
Stoob
Kroatisch
Minihof
ÖSTERREICH
MAGYARORSZÁG
Gesundheit Burgenland
- Klinik Oberpullendorf
Nebersdorf
Langental
Lövő
Völcsej
Oberpullendorf
DÖRFL
Kroatisch
Geresdorf
Und
Sopronhorpács
Steinberg-Dörfl
Unterpullendorf
Egyházasfalui Sze
György-templom
Großmutschen
Kleinmutschen
Lutzmannsburg
Sonnentherme
Lutzmannsburg
Egyházasfalu
Strebersdorf
Zsira
DASZTIFALU
Oberloisdorf
Répcevis
Gyalóka
Unterloisdorf
Mannersdorf
an der Rabnitz
Tormásliget
Szakony
Klostermarienberg
Peresznye
Ólmod
Liebing
Rattersdorf
Horvátzsidány
Kőszegi Kálvária
templom
Csepreg
Hétforrás
Google
Map data ©2026

# Objektbeschreibung

**Die Region und die Marktgemeinde:**

Die aus den beiden Ortsteilen und Katastralgemeinden Lutzmannsburg und Strebersdorf bestehende Gemeinde liegt im südöstlichen Teil des Bezirkes Oberpullendorf, welches den Übergangsbereich von der Landseer Bucht zum "Kleinen ungarischen Tiefland" bzw. dem "Pannonischen Becken" darstellt.

Das Ortsgebiet der Gemeinde selbst ist eingebettet in eine großflächige Ebene und erstreckt sich entlang des ostwärts fließenden Rabnitzflusses, in den im Ortsteil Strebersdorf der Stooberbach und der Raidingbach münden.

Lutzmannsburg zählt zu den ältesten Weinbaugemeinden des Burgenlandes, erwähnenswert sind neben den zahlreichen Weinschenken, dem alljährlich Anfang August stattfindenden Rotweinerlebnis und dem Anfang November abgehaltenen Tag der offenen Kellertür, das Weinblütenfest am Sonnberg Mitte Mai.

Der wunderschöne Naturpark Landsee, die Weinregion "Blaufränkischland", das "Kunst- & Kulturzentrum Kobersdorf" (Schlossspiele, Naturpark Badesee), das Schloss Lackenbach und die "Thermenregion Lutzmannsburg" mit sämtlichen gebotenen Freizeit - & Wellnessangeboten (Radfahren, Nordic-Walking, Tennis, Wandern, Reiten, Sonnenland Seil- & Klettergarten) liegen quasi vor der Haustüre!

Die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau gilt ganzjährig als Magnet für zahlreiche Besucher der Region und sorgte seit Ihrer Eröffnung für einen immensen wirtschaftlichen und touristischen Aufschwung! Parallel zum Bau der Therme wurde eine umfangreiche Infrastruktur entwickelt, die Lutzmannsburg von einer bäuerlichen Gemeinde zu einem der schönsten Tourismusorte des gesamten Burgenlands machte!

Auch Golf-Spieler kommen auf Ihre Kosten! Um erstmals die Luft des Golfplatzes zu schnuppern, oder das Handicap aufzupolieren und einfach ein paar Löcher zu spielen. Pannonischer Golfgenuss direkt an der Grenze – ohne Einschreibgebühr und Platzreife.

Das erste grenzüberschreitende Familien- und Golfresort „Sonnengolf“ lockt mit einer 18-Loch-Anlage.

**Die Lage:**

Das Baugrundstück ist in einer aufgelockerten Lage am Ortsrand von Lutzmannsburg (ca. 850 Einwohner) situiert.

Bis zum Kindergarten und zur Volksschule (mit Hort für Schüler) sind es fußläufig ca. 800m (10

Gehminuten), zum nächstegelegenen „Billa Supermarkt“ sind es 900m.

In der Gemeinde sind weiters ein Bankinstitut, diverse Restaurants, eine Konditorei, ein Kinderspielplatz und eine Sportanlage des Sportvereins etc. angesiedelt.

Das Technologiezentrum Neutal erreicht man in ca. 20 Minuten, bis zum Einkaufs- & Industriegebiet "Stoob Süd" (OBI Baumarkt, Tankstelle, PAGRO etc.) und dem Zentrum der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf benötigt man ca. 15 Minuten Fahrzeit.

Die dadurch gebotene Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie z.B. zum Krankenhaus, zum Allergieambulatorium, zu zahlreichen Fachärzten, zum "Roten Kreuz", einer Apotheke, weiteren Supermärkte (Spar, Lidl, Hofer), Bankinstituten, Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht, sowie Schulen (Volkschulen, NMS, BORG, Polytechnische Schule), WIFI, Postamt, Öamtc, Lagerhaus etc. lässt Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil werden!

**Das Grundstück:**

Die Liegenschaft besteht aus einer Grundstücksnummer, die Breite (parallel zur Straße) beträgt ca. 20 m und die Länge ca. 185m. Zulässig ist eine offene und halboffene Bebauung. Die Bebauungsdichte beträgt 40%.

Die Fläche des Grundstückes ist wie folgt gewidmet:

1.551 m² - "BW Bauland Wohnen"

2.139 m² - „Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche“

Es gelten das "Burgenländische Baugesetz", die "Burgenländische Bauverordnung" und die Teilbebauungsbestimmungen, welche gerne übermittelt werden.

Textauszug: „Die Gebäudehöhe beträgt maximal 5,5m bei Sattel-, Walm-, und Pultdächern mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad und maximal 7m bei Sattel-, Walm-, und Pultdächern mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad. Die Firsthöhe beträgt max. 9m bei Gebäuden mit Dachneigungen größer als 20 Grad und max. 8m bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20 Grad und Flachdächern.“

Eine Zufahrt ist über "öffentliches Gut" gegeben. Es gibt keinen Bauzwang.

**Info der Gemeinde und Baubehörde:**

Der Kanalerschließungsbeitrag wurde bereits 2007 mittels Bescheid vorgeschrieben und ist somit für zukünftige Eigentümer laut Auskunft der Gemeinde/Baubehörde nicht mehr relevant.

Der einmalige „Kanalanschlussbeitrag“ (€ 6,54/m² netto) berechnet sich nach der verbauten Fläche (lt. Erhebung vom Sachverständigen).

Kanalbenützungsgebühr danach jährlich pro Quartal: die Kanalberechnungsfläche wird nach verbauter Fläche (€ 1,23/m² netto) festgestellt plus Faktor 0,5 bzw. 1 (Wohnräume, Abstellfläche, Garagen z.B.)

Die Höhe der Grundsteuer beläuft sich bei der Marktgemeinde Lutzmannsburg auf weniger als € 5 pro Jahr.

**Interesse am Baugrundstück?!**

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inklusive Kataster-/Flächenwidmungsplan zur exakten Lage-/Adressverifizierung.

Senden Sie uns hierzu bitte eine Anfrage, welche Ihre persönlichen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und Emailadresse) enthält!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.