

**Ruhe, Sonne, Leben!**



**Objektnummer: 310023**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlenweg
Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7532 Litzelsdorf
Nutzfläche:	225,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Kaufpreis:	209.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

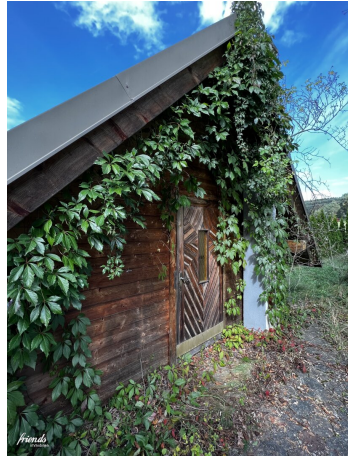


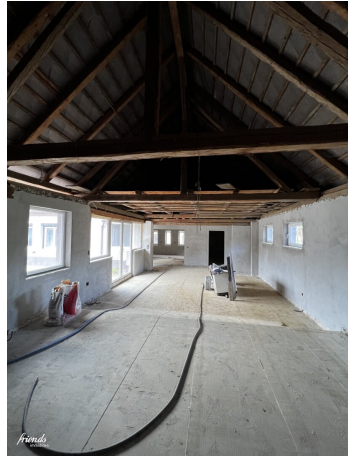
### **Florian Heckl, MBA**

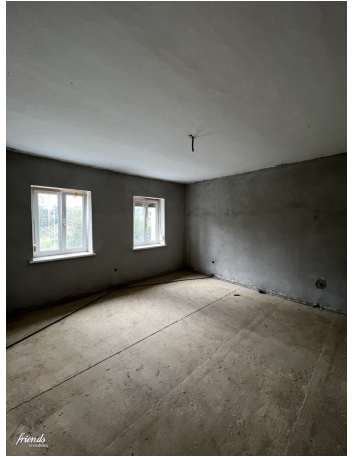
Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

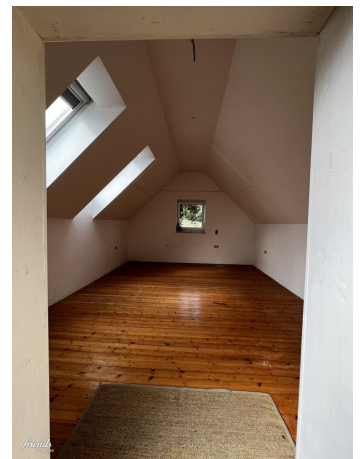
T +43 676 48 22 670  
H +43 676 48 22 670

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









## Objektbeschreibung

Meine Damen und Herren!

Sie suchen ein Unikat am Lande? Ein Kleinod im Grünen, das eigentlich ein Großod ist?!?! Weg vom Lärm und Trubel und trotzdem in der Nähe gut ausgebauter Infrastruktur?!

Dann heiße ich Sie recht herzlich willkommen hier in Litzelsdorf, hereinspaziert in Ihr zukünftiges Zuhause:

Auf einer Nutzfläche von ca. 225m<sup>2</sup> erstreckt sich das alte Bauernhaus das ich Ihnen ab heute feilbieten darf. Es wurde bereits zum Teil saniert bzw. renoviert. So wurden sämtliche Böden komplett neu aufgebaut, sodaß auch die alte Scheune und das Stadl in mühsamer Arbeit in den Wohnraumbereich integriert wurden. Auch die Wände innen sind bereits größtenteils verputzt worden und sind malerfertig. Die Außenfassade wurde ebenfalls bereits neu gemacht und neue Fenster, sowie die Eingangstüre eingebaut. Das Haus befindet sich nun im Dornröschenschlaf, und wartet nur darauf, von Ihnen wachgeküsst zu werden. Haus und Grundstück haben unglaubliches Potential, welches mit ein wenig Gespür zu einer absoluten Wohlfühloase werden kann! Dazu muss man zwar noch Einiges fertigstellen, aber einen Großteil der Wegstrecke ist der Vorbesitzer bereits für Sie gegangen.

Ein altes Weinhaus auf zwei Ebenen ist im Paket ebenso dabei und ist ein besonderes Gustostückerl. In der unteren Ebene wurde gekeltert und gelagert und im oberen Stock, gibt es eine Art 'Partyraum'. Die Liegenschaft liegt in herrlicher Grünruhelage, nur rund 15 Min. von Therme Stegersbach entfernt auf einem Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 3.783m<sup>2</sup>.

Meine Rufnummer lautet 0676/48 22 670 oder Sie kontaktieren mich unter meiner Emailadresse [f.heckl@friends-immobilien.at](mailto:f.heckl@friends-immobilien.at).

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <6.250m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <7.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.750m

Einkaufszentrum <7.750m

Bäckerei <7.750m

### **Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap