

## Einfamilienhaus in schöner Aussichtslage auf großem Grundstück



s REAL  
Immobilien

**Objektnummer: 961/35291**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7532 Litzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Nutzfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

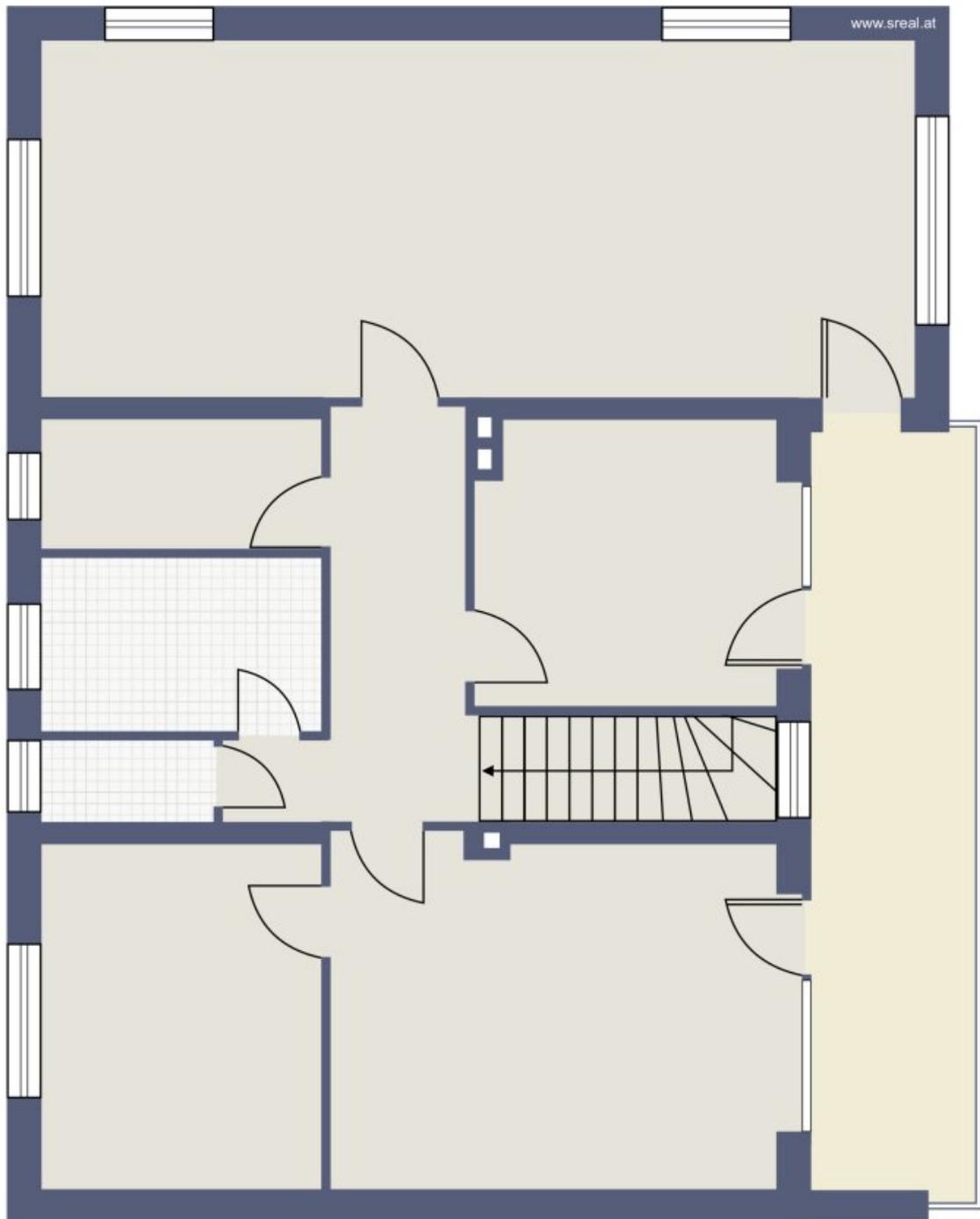
s REAL - Gleisdorf  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380

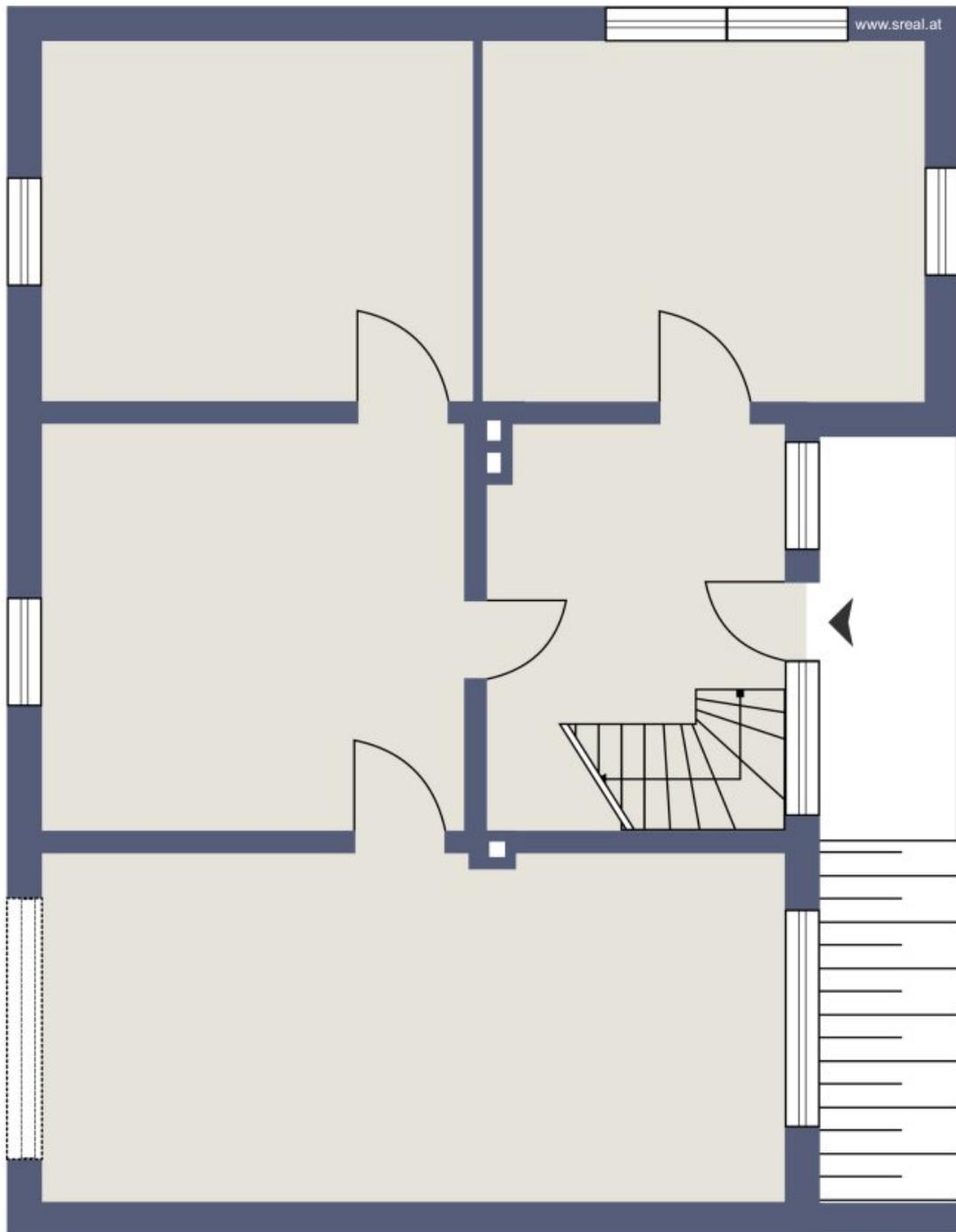








Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein schönes Einfamilienhaus in Hügellage oberhalb von Litzelsdorf. Es verfügt über ein 2368m<sup>2</sup> großes Grundstück und bietet eine traumhafte Aussicht bis zum Wechselgebiet.

Das Haus hat ein größtenteils über der Erde liegendes Kellergeschoß, teilweise mit Wohnraumnutzung (ca. 30m<sup>2</sup> Nfl), und ein Wohngeschoß im oberen Stock (ca. 107m<sup>2</sup> Nfl.). Im Kellergeschoß befindet sich eine Garage, ein Hobbyraum und ein Lager/Technikraum sowie ein Vorraum (mit dem Hauptzugang zum Wohngeschoß) und das Gästezimmer. Das Wohngeschoß besteht aus einem zentralen Flur, von dem aus man Zugang zu den beiden Schlafzimmern, WC und Badezimmer (getrennt), der Küche mit Frühstückstisch und dem großzügigen Wohn/Essbereich hat (in diesem knapp 40m<sup>2</sup> großen Raum könnte man ein weiteres Schlafzimmer einrichten). Ein westseitiger Balkon ist von drei Zimmern aus begehbar und bietet eine wunderschöne Aussicht.

Das Haus wurde 1974 erbaut und laufend saniert, so wurde beispielsweise im Jahr 2018 eine neue Gas-Kombitherme eingebaut und 2016 das Dach neu eingedeckt. Vor ca. 15 Jahren wurden des weiteren die Fenster komplett erneuert und die Fassade neu gestrichen. Mit etwas Modernisierungsaufwand (z.B. Bad) entspricht es wieder den heutigen Wohnstandards, die Kosten dafür kann man beispielsweise auch durch einen Teilverkauf des großen Grundstücks hereinholen.

Litzelsdorf ist eine Marktgemeinde mit 1145 Einwohnern (Stand 01/2024) im burgenländischen Bezirk Oberwart. Es gibt eine gute Infrastruktur mit Kaufhäusern, Gasthäusern, einer Konditorei und regem Vereinsleben. Für größere Besorgungen fährt man nur etwas über 10 min. nach Oberwart. Durch die Lage inmitten des ostösterreichischen Thermenlandes und die wunderschöne Natur gibt es genug Möglichkeiten für schöne Freizeitstunden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <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.