# Sie lieben das Besondere? Traumhaftes Anwesen im Thermenort

IMG-20220514-WA0001

**Objektnummer: 7939/2300160841**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7361 Lutzmannsburg |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 104,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 104,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 104,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 293,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 1.000,00 m² |
| **Keller:** | 59,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 397,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,15 |
| **Kaufpreis:** | 248.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

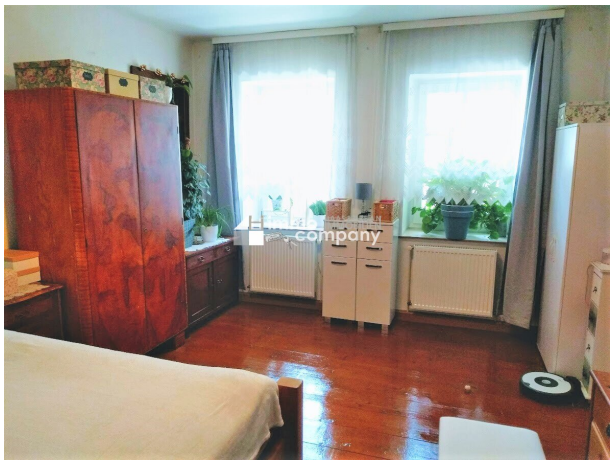
## Ihr Ansprechpartner

**Edith Schwartz**

I
S
2

H

C
V



immo company
HAASZURBAN IMMOBILIEN

immo company

immo company

**Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!**

# Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Die freundliche Liegenschaft ist bereits t**eilsaniert** und bietet durch ihre Großzügigkeit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (z.B. für Familien, Generationen-Wohnen, Selbstversorger, Gewerbetreibende oder als Alterswohnsitz).

Das Anwesen wurde ca. 1900 erbaut und einst von 2 Familien als zwei eigenständige Bauernhöfe (sogenannte Halbwirtschaften) geführt. Der **ursprüngliche Charakter und Charme der Liegenschaft** ist ihm über die Jahre trotz Renovierungen und Adaptierungen genauso erhalten geblieben wie viele seiner antiken Möbel, Geräte und Werkzeuge.

1970 erfolgte ein Zubau straßenseitig mit weiteren Wohnräumen!

Sie finden hier

- ein großes ebenes Grundstück mit eigenem Brunnen
- eine erweiterbare Wohnfläche auf einer Ebene, welche ohne hohen Stiegen mühelos zu erreichen ist
- eine riesige überdachte Einfahrt
- einen großen beschaulichen Innenhof, uneinsehbar
- einen idyllischen Garten mit Altbaumbestand, ebenso uneinsehbar
- viele Nutzflächen wie Lagerräume, Dachböden, Weinkeller mit antiker Weinpresse
- 2 große Stadeln, , durch welche Sie das Grundstück auch von der rückwärtigen Seite befahren können
- 1 zusätzliches ehemaliges Wohnhaus im mittleren Teil des Grundstückes
- antike bäuerliche Gegenstände und Einrichtungsgegenstände, welche verbleiben dürfen

Das Angebot dieser charismatischen Liegenschaft ist beeindruckend!

Das ca.1.605 m² große und ebene **Grundstück** ist komplett als Bauland gewidmet (ausgewiesen als Mischgebiet, Tierhaltung und Gewerbeanmeldung erlaubt). Es ist vollständig umzäunt bzw. durch Gebäude umgrenzt sowie uneinsehbar und an Strom, Gas, Kanal und Festnetz angeschlossen.

Der derzeitige **Wohnbereich** mit ca. 104 m²im vorderen Teil des Grundstückes ist bei Bedarf erweiterbar und auch relativ unaufwendig durch Herstellung eines zentralen Eingangs zusammenlegbar. Er bietet Ihnen insgesamt

- 4 freundliche helle Zimmer
- 1 Wohnküche/Stube mit Kochnische
- 1 Badezimmer
- 2 separate Toiletten
- 1 Abstellraum
- 1 Flur.

2 moderne Haas Pelletsöfen sorgen thermostatgesteuert für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Zusätzlich gibt es einen Holzofen als alternative Heiz-, Koch- und Backmöglichkeit. Eine Gaszentralheizung ist eingebaut (Verrohrung und Heizkörper), zur Wiederinbetriebnahme ist lediglich eine neue Gastherme nötig.

Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch, die Wasserversorgung von Haus und Garten übernehmen derzeit noch der eigene Brunnen und das Hauswasserwerk.

Ebenso ist Starkstrom angeschlossen sowie eine Sat-Anlage installiert.

Seit der Erbauung 1900 bzw. 1970 wurde natürlich immer wieder renoviert und adaptiert. **Renovierungen** in jüngerer Zeit:

- Großteils der Wohnraumfenster plus 1 Dachbodenfenster (2011)
- Fassade straßenseitig (2011)
- 2 Kamine komplett saniert (2020, Ausführung in Edelstahl)
- großteils der Elektrik (neue Stromkreise, neue Leitungen, neue Sicherungsautomaten, Steckdosen und Schalter sowie Leuchten)
- Maurer-, Installations- und Fliesenleger-Arbeiten (2020-22).
- Die Liegenschaft wurde natürlich entrümpelt und gereinigt (2020).

Weitere bzw. abschließende Renovierungsarbeiten sind nötig.

Im Anschluss an die Nebengebäude im Garten befindet sich **eine dritte ehemalige Wohneinheit** (ca. 71 m²). Dieses Haus wurde zwar seit seiner Erbauung ca. 1900 immer wieder adaptiert, jedoch fanden hier in den letzten Jahrzehnten keine Renovierungen statt: Es gilt daher noch als unsaniert und dient zur Zeit als Lagerraum für Möbel. Es ist natürlich trocken und ohne Geruch. Das Gebäude kann bei Bedarf nach Renovierung wieder als weiteres Wohnhaus, Einliegerwohnung, Gästehaus, Seminarhaus oder auch als Bürogebäude genützt werden. Es befinden sich 2 antike Kachelöfen darin. Die derzeitige Raumaufteilung:

- 1 großes Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Küche

- 1 Speisekammer
- 1 Badezimmer
- 1 WC

Der Charme dieser besonderen Liegenschaft wird Sie verzaubern! Entspannen Sie im gemütlichen Innenhof – und lassen Sie im wunderschönen weitläufigen Garten Ihr Herz höherschlagen!

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr zukünftiges eigenes Domizil mit Flair zeigen zu dürfen. Dorfleben im Mittelburgenland inklusive, in Lutzmannsburg mit sanfter Touristik und gelebtem Brauchtum!

Infrastruktur:

Der freundliche und gepflegte Thermen-und Weinort bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen: z.B. den großen Supermarkt und kleine Läden, Arzt, Bank mit Bankomat,Tankstelle, Café-Konditorei und andere Gaststätten, Kindergarten, Volksschule, Schülerhort.. - alles fußläufig bzw. innerhalb max. 2 Autominuten erreichbar. Und lockt mit zahlreichen Veranstaltungen, Rad-, Wander- und Reitwegen, der Sonnentherme und dem Sonnengolf, der Family Ranch und dem Sonnenland Seilgarten, Weinverkostungen und Vereinen, die das Dorfleben reizvoll machen!

Die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf mit Anschluss an die Schnellstraße ist nur 12km entfernt und hält weitere Infrastruktur und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für Sie bereit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap