



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230442

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 269000€

Straße: Hauptstraße

7361 Strebersdorf

Burgenland Österreich

### Kontaktinformationen:

Jacqueline Fellner, MBA

Tel: +43 650 5159115

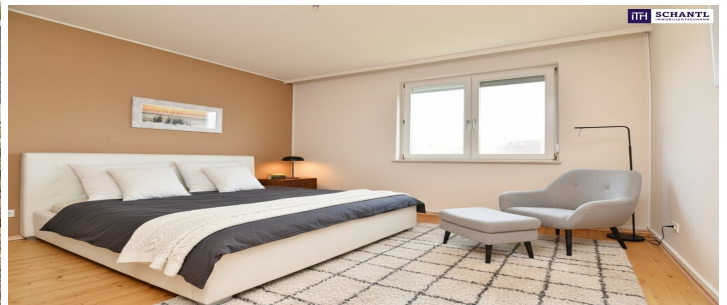
[jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 100m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1275m<sup>2</sup>

## Ein Zuhause mit Raum für Leben, Generationen und Zukunft! Vielseitiges Ein- bis Zweifamilienhaus auf großem Grundstück nahe Lutzmannsburg!



Ein Zuhause mit Raum für Leben, Generationen und Zukunft! Vielseitiges Ein- bis Zweifamilienhaus auf großem Grundstück nahe Lutzmannsburg!

Dieses charmante Ein- oder Zweifamilienhaus in der ruhigen Ortschaft Strebersdorf nahe Lutzmannsburg verbindet großzügiges Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Auf einem

weitläufigen, ebenen Grundstück entfaltet sich viel Platz für Familie, Generationen oder neue Wohnkonzepte. Zwei separate Wohnebenen eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten ? heute ein gemütliches Zuhause, morgen vielleicht zwei eigenständige Wohneinheiten. Eine besondere Liegenschaft für alle, die Freiraum, Ruhe und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Ein- oder Zweifamilienhaus - Hauptstraße 71, 7361 Strebersdorf nahe Lutzmannsburg

#### FAKTEN:

Wohnfläche von 100m<sup>2</sup> im Hochparterre + 100m<sup>2</sup> Wohn-Keller

Grundstücksgröße: 1.275m<sup>2</sup>

BW: Bauland-Wohngebiet

großzügiger Rundum Garten

Hochparterre:

Vorraum

WC

Bad mit Badewanne und Dusche

Waschraum / Abstellraum

offener Wohnbereich mit Kaminofen

Küchennische

3 getrennte Zimmer

Ausgebauter Wohn-Keller:

separater Eingang

WC mit Handwaschbecken

großer Wohnbereich mit Kaminofen

moderne Einbauküche mit Essbereich

2 weitere Räume

überdachte Terrasse

Gartenhaus für Geräte und Sonstiges

das Haus ist sofort bewohnbar

Fenster des Wohn-Kellers wurden 2015 erneuert

Fassade wurde 2023 neu gemacht

Zaun, Tor und Pflasterungen wurden 2021 erneuert

Infrarot Heizung wurde 2018 erneuert

Kaminöfen

#### HIGHLIGHTS:

großes flaches Grundstück mit großem Einfahrtstor und neuer Pflasterung

viele Nutzungsmöglichkeiten, dank zwei separater Eingänge zum Hochparterre Bereich und Wohnkeller

Platz für Familien und größere Kinder mit eigener Wohnung, oder zwei Generationen, auch als Einliegerwohnung vermietbar

Die Kaminöfen schaffen nicht nur wohlige Wärme in der Übergangszeit, sondern verleihen dem Zuhause auch ein gemütliches, einladendes Wohngefühl für entspannte Stunden

Eine Liegenschaft mit Charakter und Perspektive ? ideal für handwerklich Begabte, kreative Köpfe oder Käufer mit langfristiger Vision.

Ausbau? bzw. Erweiterungspotenzial, was das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwickler interessant

kleine ruhige Ortschaft

KAUFPREIS: ? 269.000,00

Kaufnebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% Ust  
3,5 % Grunderwerbsteuer\*  
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandchaft

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;9.000m  
Krankenhaus &lt;10.000m  
Apotheke &lt;10.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;1.500m  
Kindergarten &lt;4.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei &lt;7.750m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.250m  
Bank &lt;1.250m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;2.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Bahnhof &lt;9.750m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1275m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 100m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 202.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 269000€

Nebenkosten: 41.7€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 5159115

E-Mail: [jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)