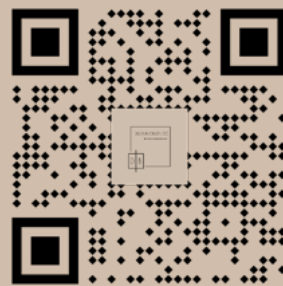


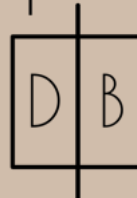
PORTFOLIO



SCAN ME!
Kontaktdaten direkt aufs Handy

D&B IMMOBILIEN OG

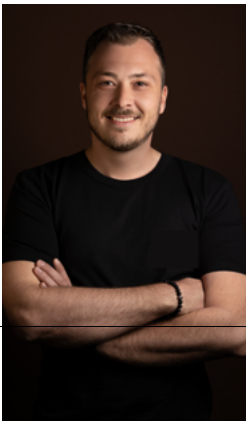
BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.



D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310x
ATU 80317612

Bankverbindung:
Steiermärkische Sparkasse
Feldbach
AT22 2081 5000 4542 1542
BIC: STSPAT2GXXX



DIETMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0)664/52 22 068
office@db-immobilienog.at

KAUFPREIS: € 439.000,-

EIN ZUHAUSE MIT WEITE - GROßZÜGIGER BUNGALOW
MIT HERRLICHEM GARTEN UND BAUPOTENZIAL
IN STEGERSBACH/LITZELSDORF

VIEL RAUM ZUM WOHLFÜHLEN

Dieser großzügige Bungalow aus dem Jahre 1975 besticht durch seine ruhige Wohnlage, viel geschütztem Außenraum und eine durchdachte, ebenerdige Wohnlösung. Mit 170 m² Wohnfläche sowie einer beeindruckenden Grundstücksgröße von insgesamt 2.201 m², inklusive eines weiteren dazugehörigen Grundstückes, welches als Bauplatz gewidmet werden kann, bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende oder alle, Platz schätzen. Der laufend renovierte sowie zu- und umgebaute Wohnbereich präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

BESCHREIBUNG

Der Bungalow bietet eine besonders angenehme Wohnatmosphäre aufgrund seiner barrierearmen Struktur und des durchdachten Raumkonzepts. Die Wohnräume präsentieren sich offen, hell und großzügig und schaffen viel Platz für individuelle Wohnideen. Der laufende Pflegezustand sowie Modernisierungen - darunter die Installation einer energieeffizienten Luftwärmepumpe - machen das Haus zu einer wertbeständigen und komfortablen Immobilie.

Ein besonderes Plus ist der Sessellift, der bequem vom Wohnbereich Richtung Keller führt und zusätzlich Komfort bietet - ideal auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder für den Alltag.

Der voll unterkellerte Bereich bietet reichlich Stauraum, Hobbyräume oder zusätzliche Nutzflächen, die flexibel gestaltet werden können.

AUßENBEREICH

Das weitläufige Grundstück beeindruckt mit seinem großzügigen Garten, der viel Raum zum Entspannen bietet und dank der ruhigen Lage angenehm ungestörtes Wohngefühl vermittelt. Die überdachte und auch windgeschützte Terrasse auf Höhe des Wohnbereiches lädt zu sonnigen Stunden ein, während die Laube mit Grillplatz ein idealer Ort für gesellige Abende ist.

Besonders attraktiv: Das Grundstück umfasst ein weiteres Grundstück, welches als Bauplatz gewidmet werden kann, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet - vom Bau eines zusätzlichen Hauses bis hin zu einem Erweiterungsprojekt.

Für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Mit 3 Garagen, einem Doppelcarport sowie zusätzlichen Stellplätzen stehen zahlreiche Abstellmöglichkeiten bereit.

FAZIT

Ein großzügiger, gepflegter Bungalow auf einem außergewöhnlich großen Grundstück in ruhiger Lage. Ideal für alle, die viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld suchen. Der zusätzliche Bauplatz, moderne Heiztechnik und viele Wohnmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	I H 1009/25
WOHNFLÄCHE	CA. 170 M2
GRUNDFLÄCHE	CA. 2.201 M2
BAUJAHR	CA. 1975, WEITERS LAUFEND RENOVIERT UND UM BZW. ZUGEBAUT
STOCKWERKE	KG + EG
KELLER	VOLLKELLER
HEIZUNG	LUFTWÄRMEPUMPE
AUFSCHLIEßUNG	STROM, KANAL, WASSER
KFZ	3X GARAGE, 1X DOPPELCARPORT, STELLPLÄTZE
BALKON/TERRASSE	JA
ZIMMERANZAHL	6
MÖBLIERUNG	TEILWEISE MÖBLIERT
BAD/WC	JA
BEZUG	AB JÄNNER 2026
ENERGIEAUSWEIS	HWB 107,5 kWh/m2 a, fGEE 1,40
SONSTIGES	BESONDERS RUHIGE LAGE MIT PRIVATSPHÄRE

RAUMAUFTEILUNG:

KG: Vorraum, WC, Heizraum, Waschküche mit Nassbereich, 2 Räume

EG: Vorraum, Bad, WC, Speis, Küche und Essbereich, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Büroraum

INFRASTRUKTUR:

Die Marktgemeinde überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine attraktive Wohnlage im südlichen Burgenland. Laut Gemeindeangaben verfügt der Ort über ein intaktes Angebot an Nahversorgung, Dienstleistung und Gewerbe - trotz seine überschaubaren Größe. Diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden.


Die Gemeinde liegt verkehrstechnisch günstig im Südburgenland und ist über die Landstraßen gut erschlossen. Für alternative Mobilitätsformen existieren Angebot wie das „60plusTaxi“ sowie ein regionales Bedarfsverkehrssystem, was besonders im ländlichen Raum relevant ist. Die Gemeinde arbeitet aktiv an der Verkehrsinfrastruktur. Die Marktgemeinde bietet einen überschaubaren aber lebendigen Wohnort in herrlicher Hügellandschaft mit pannonischem Klima. Im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich sind in der Gemeinde selbst etwa 130 Arbeitsplätze vorhanden - dies erleichtert Wege und stärkt die regionale Verankerung. Zahlreiche Investitionen in die Gemeindeinfrastruktur zeigen, dass die Gemeinde zukunftsorientiert handelt.

Dank der ruhigen Lage, der guten Versorgungsmöglichkeiten und der aktiven Gemeindegarbeit ergibt sich eine hohen Wohnqualität: Wer naturnah leben und dennoch nicht auf Basis-Infrastruktur verzichten möchte, findet hier eine überzeugende Kombination aus Dorfflair & moderner Ausstattung.

PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSGEBÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT.





A modern, minimalist interior space featuring a light-colored sofa on the left, a dining table with a white top and dark wood base on the right, and a large window in the background with sheer curtains. A quote is overlaid on a light pink rectangular background in the center. The floor is a light, reflective material, and the ceiling has track lighting.

KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST,