

PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

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



DIETMAR
WOLF

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

KAUFPREIS: € 398.000,-

EIN ZUHAUSE MIT WEITE - GROßZÜGIGER BUNGALOW MIT HERRLICHEM GARTEN 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 1.208 m², 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: Ein weiteres Baugrundstück kann dazu erworben werden, welches eine Größe von ca. 1.128 m² aufweist. Dies ermöglicht vielfältige Nutzungen - 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	1 H 1009/26	5
WOHNFLÄCHE	CA. 170 M2	
GRUNDFLÄCHE	CA. 1.208 M2 + ZUKAUF CA. 1.128 M2 BAUGRUND MÖGLICH	
BAUJAHR	CA. 1975, WEITERS LAUFEND RENOVIIERT BZW. UM- UND ZUBAU	
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	NACH VEREINBARUNG	
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 Gemeindearbeit 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.





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