Leben, wo andere Thermenurlaub machen! Langstreckhof im sonnigen Lutzmannsburg

Objektnummer: 94869

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Lutzmannsburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Lagerfläche:	412,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 397,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,15
Kaufpreis:	248.000,00 €

Provisionsangabe:

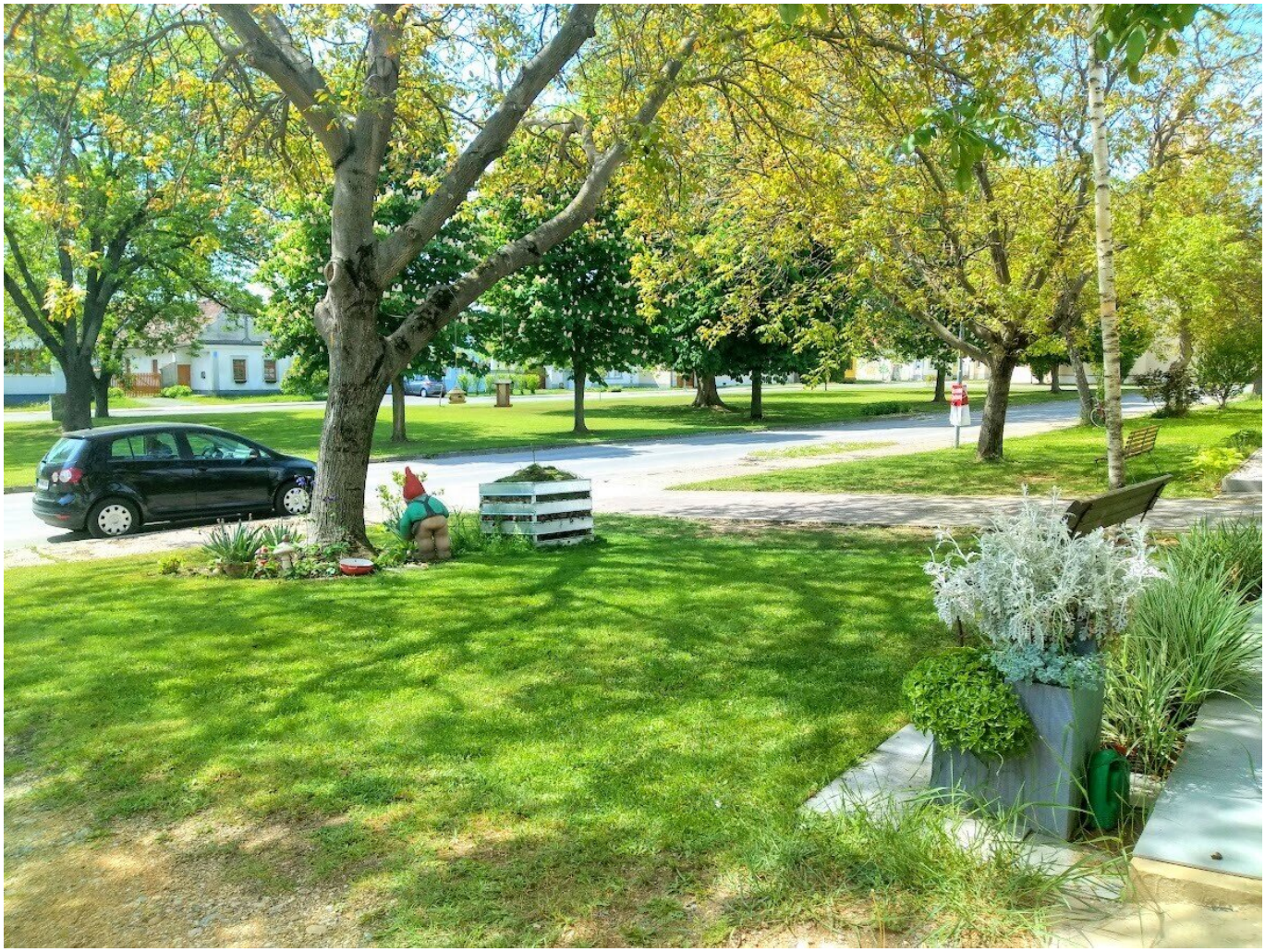
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

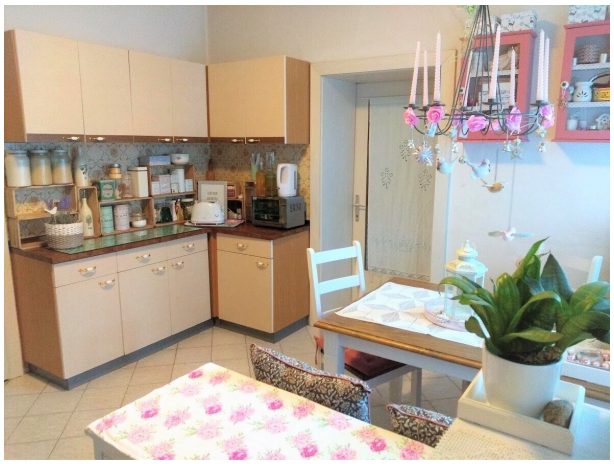
Ihr Ansprechpartner

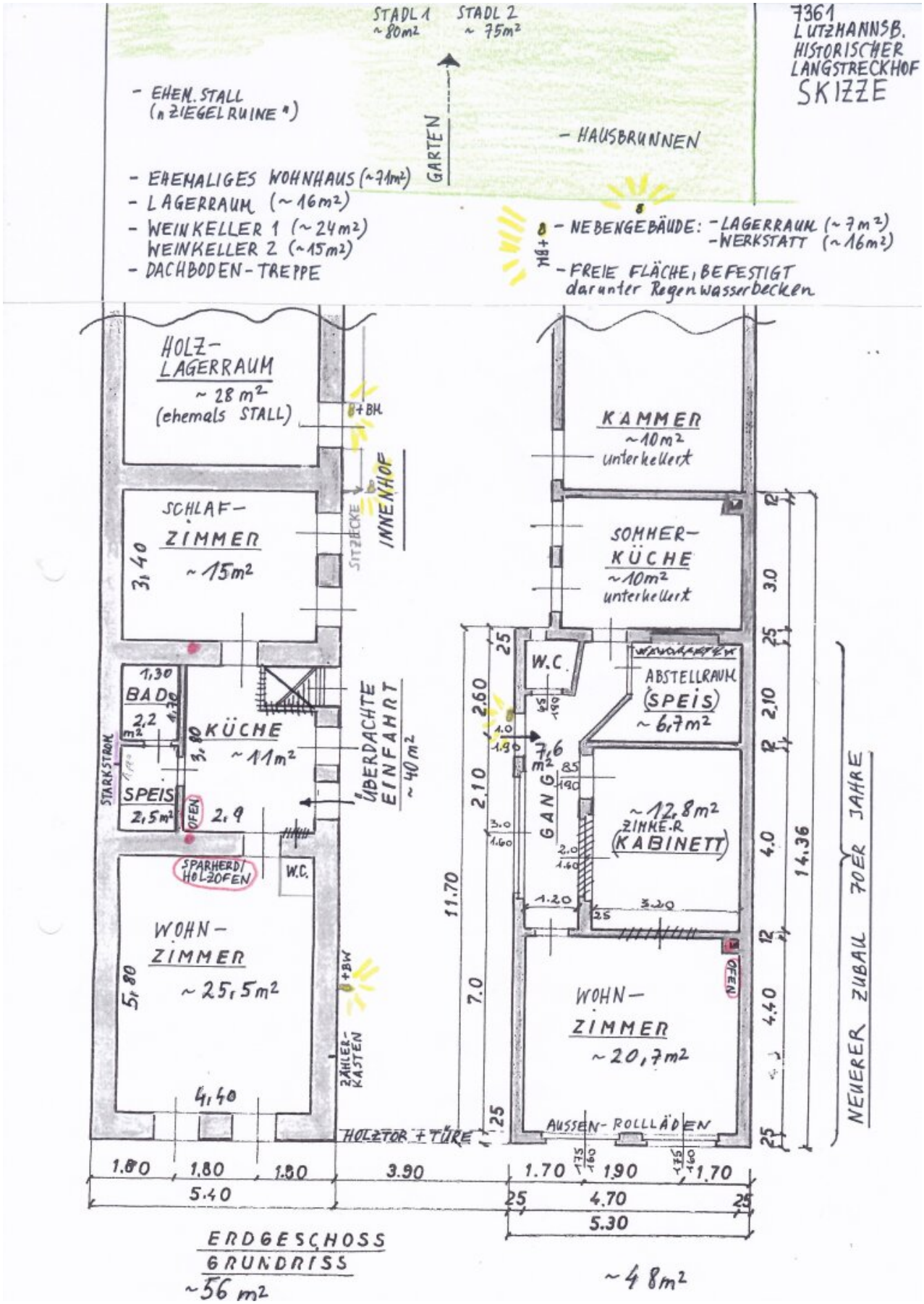
?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34






7361
LUTZHANNSB.
HISTORISCHER
LANGSTRECKHOF
SKIZZE
STADL 1
~80m²
STADL 2
~75m²
GARTEN
- EHEM. STALL
(n ZIEGELRUINE n)
- HAUSBRUNNEN
- EHEMALIGES WOHNHAUS (~71m²)
- LAGERRAUM (~16m²)
- WEINKELLER 1 (~24m²)
WEINKELLER 2 (~15m²)
- DACHBODEN-TREPPE
- NEBENGEBÄUDE: -LAGERRAUM (~7m²)
-WERKSTATT (~16m²)
- FREIE FLÄCHE, BEFESTIGT
darunter Regenwasserbecken
HOLZ-
LAGERRAUM
~28m²
(ehemals STALL)
SCHLAF-
ZIMMER
~15m²
3,40
BAD
1,30
2,2
KÜCHE
~11m²
3,80
SPEIS
2,5m²
OFEN
2,9
STARKSTROM
SPARHERD/
HOLZOFEN
W.C.
WOHN-
ZIMMER
~25,5m²
5,80
4,40
ZÄHLER-
KASTEN
INNENHOF
SITZECKE
ÜBERDACHTE
EINFAHRT
~40m²
HOLZTOR + TÜRE
KAMMER
~10m²
unterkellert
SOMMER-
KÜCHE
~10m²
unterkellert
W.C.
ABSTELLRAUM
(SPEIS)
~6,7m²
GANG
7,6m²
~12,8m²
ZIMMER
(KABINETT)
OFEN
WOHN-
ZIMMER
~20,7m²
AUSSEN-ROLLLÄDEN
NEUERER ZUBAU 70ER JAHRE
11.70
7.0
2.60
2.10
14.36
1.80
1.80
1.80
5.40
3.90
1.70
1.90
1.70
4.70
5.30
ERDGESCHOSS
GRUNDRISS
~56m²
~48m²

Objektbeschreibung

Eingebettet im malerischen Ortsverband mitten im historischen Zentrum von Lutzmannsburg liegt dieses freundliche Anwesen, erbaut im traditionellen Stil als Streckhof: Es ist sonnig und ruhig gelegen und durch eine große Grünfläche von der Straße und der Dorfwiese zurückversetzt. Diese großzügige Liegenschaft ist vielfältig nutzbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten sowohl für Familien, Generationen-Wohnen, Selbstversorger, Gewerbetreibende und als Alterswohnsitz.

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. zwei Autominuten erreichbar. Weiters lockt der Ort 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!

Das nun bereits teilsanierte Anwesen wurde ca. 1900 erbaut und einst als zwei eigenständige Bauernhöfe (sogenannte Halbwirtschaften) geführt. Der ursprüngliche Charakter und Charme ist über die Jahre trotz Renovierungen und Adaptierungen genauso erhalten geblieben wie viele antike Möbel, Geräte und Werkzeuge. 1970 erfolgte ein Zubau straßenseitig mit weiteren Wohnräumen.

Der derzeitige Wohnbereich im vorderen Teil des Grundstückes ist bei Bedarf erweiterbar und bietet Ihnen momentan vier freundliche Zimmer, eine Wohnküche mit Kochnische, ein Badezimmer, zwei separate WC's, ein Abstellraum und einen Flur. Zusätzliche ca. 20 m² Wohnraum können bei Bedarf durch Eingliederung von Sommerküche und Kammer gewonnen werden. Die große, überdachte Einfahrt trennt diesen momentanen Wohnbereich.

An den Wohnbereich anschließend finden Sie in den Nebengebäuden, vom Innenhof aus begehbar, zahlreiche Lagerräume (ehemalige Stallungen und Einstellräume), die Dachböden und Keller, u.a. einen Weinkeller mit einer großen antiken Weinpresse.

Im Anschluss an die Nebengebäude, im Garten, befindet sich die weitere ehemalige Wohneinheit. Diese kann bei Bedarf und nach Renovierung wieder als weiteres Wohnhaus, Einliegerwohnung oder auch als Büro genützt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.