

## **Zwei Wohnbereiche unter einem Dach – großes Haus mit Garten & Nebengebäuden**



Haus

**Objektnummer: 2434\_2137**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7361 Lutzmannsburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1964
<b>Wohnfläche:</b>	191,95 m²
<b>Nutzfläche:</b>	287,96 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	69,74 m²
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel KIS**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 664 54 84 256

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

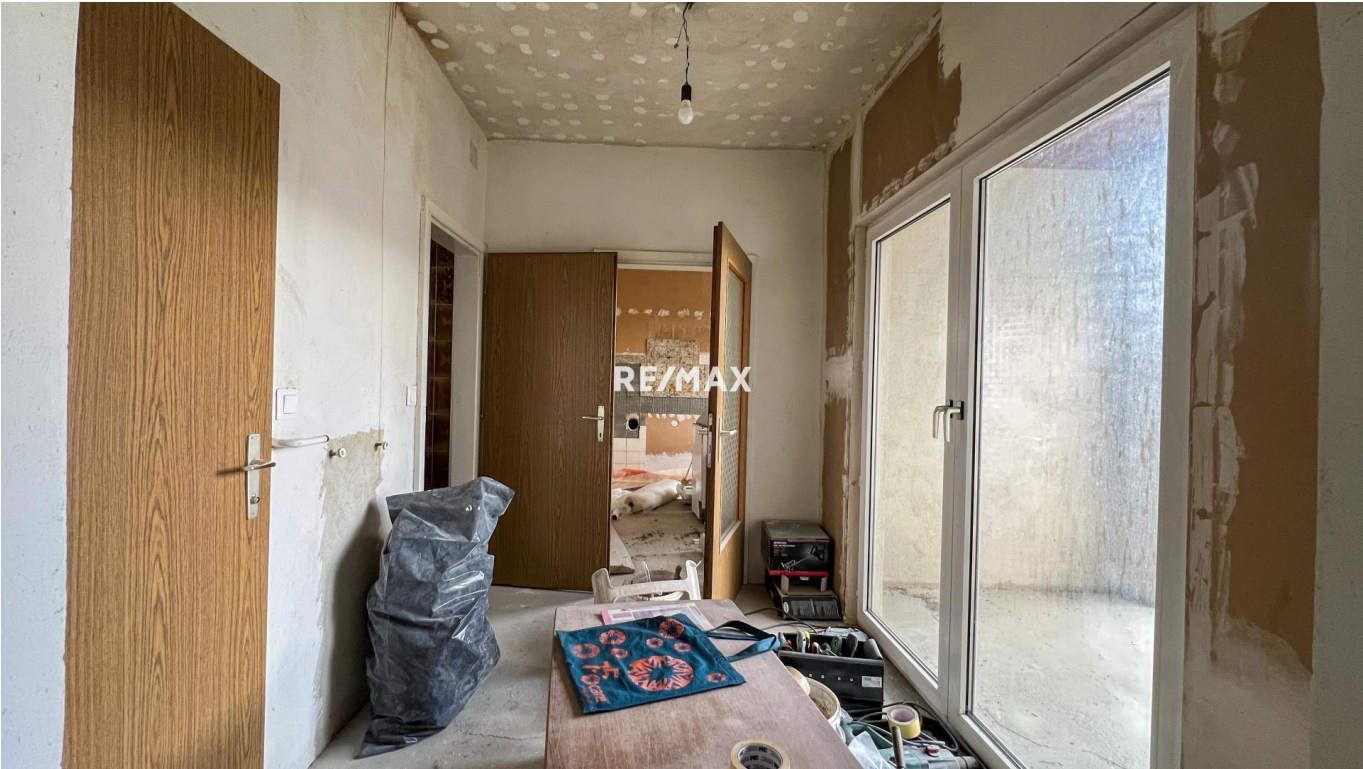


















# Objektbeschreibung

## Daten & Fakten

Grundstücksfläche: 1.814 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 191,95 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 287,96 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder / WC: 2 / 2

Loggia: ca. 6,82 m<sup>2</sup>

Keller: teilunterkellert, ca. 69,74 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1964

Zubau: 1978

Renovierung: 2024 im Obergeschoss begonnen (Wände gespachtelt, nicht ausgemalt)

Nebengebäude: Scheune, ehemaliger Schweinestall, Weinkeller

Verfügbarkeit: ab sofort

Busanbindung: im Ort vorhanden

## Beschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus liegt direkt an der Hauptstraße in Strebersdorf und bietet ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde 1964 errichtet und 1978 um einen Zubau erweitert. 2024 wurde im Obergeschoss mit Renovierungsarbeiten begonnen – die Wände wurden bereits zum teil gespachtelt, der Anstrich steht noch aus.

Das Objekt eignet sich ideal für Familien, Handwerker oder Personen, die ein Haus mit großem Garten und Nebengebäuden suchen. Der weitläufige Garten bietet reichlich Platz für Freizeit, Tierhaltung oder gärtnerische Nutzung.

## ungefähre Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

Bad: 7,15 m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer: 18,60 m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer 16,64 m<sup>2</sup>

Vorraum: 8,50 m<sup>2</sup>

Bad: 5,10 m<sup>2</sup>

Küche: 13,69 m<sup>2</sup>

Speis: 3,85 m<sup>2</sup>

Nebenraum: 8,61 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss:

WC: 1,73 m<sup>2</sup>

Bad: 4,05 m<sup>2</sup>



Vorraum: 7,22 m<sup>2</sup>  
Loggia: 6,82 m<sup>2</sup>  
Küche: 11,83 m<sup>2</sup>  
Speis: 5,57 m<sup>2</sup>  
Flur: 17,15 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 19,20 m<sup>2</sup>  
Wohnraum: 18,24 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer: 18,00 m<sup>2</sup>  
Abstellraum

Keller (teilunterkellert):

Vorraum: 9,65 m<sup>2</sup>  
Heizraum: 8,20 m<sup>2</sup>  
Tankraum: 10,66 m<sup>2</sup>  
Kellerraum: 15,58 m<sup>2</sup>

Nebengebäude & Außenanlagen

Scheune – vielseitig nutzbar (z. B. Werkstatt, Lager, Hobbyraum)  
Ehemaliger Schweinestall – zusätzlicher Stauraum oder Umnutzungsmöglichkeit  
Traditioneller Weinkeller – gemauert, ideal für Lagerung oder private Nutzung  
Großes, ebenes Grundstück mit viel Freifläche und Potenzial

Lage

Das Haus befindet sich an der Hauptstraße in Strebersdorf, in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

Eine Busanbindung ist im Ort vorhanden. Nahversorger, Schule, Kindergarten und weitere Einrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen, ländlich-ruhigen Atmosphäre mit guter Erreichbarkeit der Bezirks- und Landesstraßen.

Besonderheiten

Großes, sonniges Grundstück mit Entwicklungspotenzial  
Zwei getrennte Wohnebenen mit jeweils Küche und Sanitärbereich  
Teilweise begonnene Renovierung (Obergeschoss 2024)  
Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Traditioneller Weinkeller vorhanden  
Attraktiver Kaufpreis für Größe und Lage

Technik & Zustand (Kurzinfo)

Rauchrohr-/Ofenanschlüsse vorhanden – Nutzung z. B. mit Einzelöfen für feste Brennstoffe möglich (vorbehaltlich fachlicher Prüfung/Abnahme).  
Einzelöfen (Altbestand) teils vorhanden.  
Elektrik funktionsfähig; Starkstrom vorhanden.  
Hinweis Nebengebäude: ältere zweiadrige Leitungen ohne Schutzleiter (Kuh-/ehem.

Schweinestall)

Kontakt

Ansprechpartner:

Daniel Kis

? +43 664 548 4256

?? d.kis@remax-vital.at

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.