



Youngtimers Lutzmannsburg Projekt GmbH  
Hofstatt 2, 7361 Lutzmannsburg

**Luxus-Chalets am See**  
**Typ Single 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**schlüsselfertig inmitten einer**  
**Oase der Natur**  
**in wohltuender Holzbauweise**



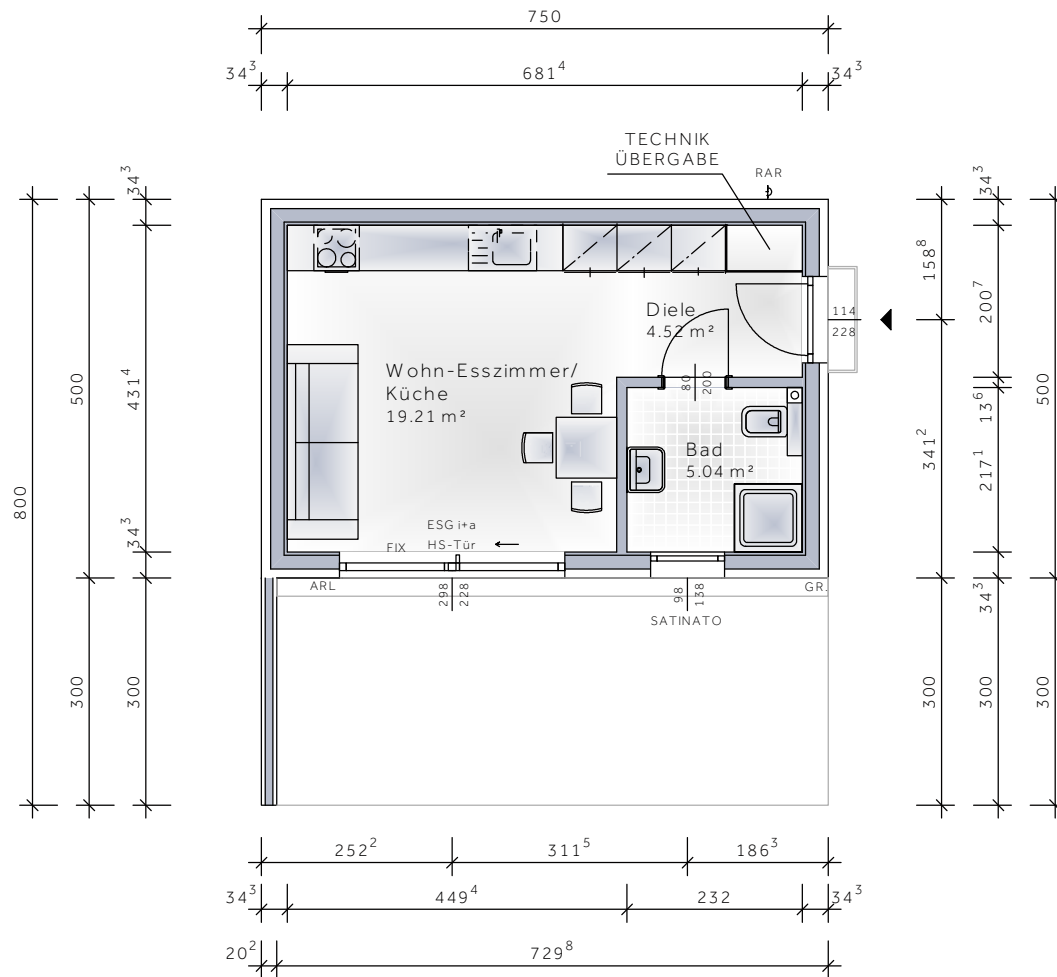
Kontakt:  
Rhett Hagemann  
post@young-timers.at  
+43 660 6313343











|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| angenommene Bodenbelagsstärke: 1.00cm |             |
| FFOK +0.17m                           | RDOK +0.00m |
| <div> <div></div> <div></div> </div>  |             |
| FB-Höhe                               | 0.17m       |
| Raumhöhe                              | 2.7025m     |
| Geschoßhöhe                           | 3.173m      |
| Deckendicke                           | 0.286m      |
| Deckenbeplankung                      | 1.25cm      |

Bebaute Fläche: 38.32 m<sup>2</sup>

Bodenfläche EG: 28.73 m<sup>2</sup>

Gesamte Bodenfläche: 28.73 m<sup>2</sup>

- Kauf der Immobilie zur ausschließlichen Eigennutzung
- Parzellierung mit eigenem Grundstück und Seeanteil
- Grundbucheintrag für den Käufer
- Hauptwohnsitz möglich
- Fördermöglichkeiten durch das Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 – Bgld. WFG 2018, LGBI. Nr. 60/2018 bei Gründung des Hauptwohnsitzes.
- Fertigstellung 2027

### Preiskalkulation in schlüsselfertiger Ausführung:

Haus 5+6 Typ Single 27,76 m<sup>2</sup>      249.000.- Euro

### Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 290 m<sup>2</sup>  
 Beziehbar: Frühjahr 2027  
 Zustand: Erstbezug  
 Heizung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung  
 Lagebewertung: sehr gut  
 Lärmpegel: sehr gering  
 Bauart: Neubau  
 Baujahr: 2026/27  
 Energieausweis  
 HWB: B 46,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: A+ 67

### Ausstattung:

- Holzbauweise mit Flachdach
- Flachdach
- Fliesen und Fertigparkett
- Luftwärmepumpe zur Wärm-und Kälteerzeugung
- Fußbodenheizung
- Elektronische Be- und Entlüftung
- Niedrigenergiehaus
- Wohnküche offen
- Bad mit Fenster
- DV und EDV- Verkabelung IT-Glasfaserverkabelung
- Kabel / Satellit DBV-T und TV
- Räume variable
- Fenster mit Sonnenschutz und Rollläden, Doppel- und Dreifachverglasung
- Badeseite, Gartennutzung
- Carport

### Optionen:

- Photovoltaikanlage auf dem Carport und Ladestation für Pkw
- Deckenkühlung wassergeführt oder Klimaanlage
- Seniorengerechte Ausführung
- Edelstahlrohrkamin
- Terrasse 21,60 m<sup>2</sup> mit Holzboden
- Terrassendach in massiver Ausführung
- Holzfenster mit einer hinterlüfteten Aluminium-Schale

- Eichenparkett, matt versiegelt und inkl. passender Sockelleisten mit Dämmstreifen. Ausführung der Dämmung mittels Holzfaserdämmung. Dabei werden die
- Mineralwoll-Gefachdämmung und die Dampfbremse werden durch Holzfaserdämmplatten bzw. durch eine Naturdampfbremse ersetzt.
- Gründach des Flachdaches mit extensiver Begrünung anstatt Kies. Ausführung mit Schutz- und Filterfließ sowie Wasserspeicherplatte. Das Gründach wird mit einem Kiesrandstreifen ausgeführt.
- Seniorengerechte Ausführung auch für Rollstuhl
- Outdoor Saunahaus 3,78 m<sup>2</sup> für 2 Personen mit 9,0 kW Saunaofen und Zubehör, Ausführung in Holz und Metallkanten (an einer Außenwand angebaut)
- Whirlpool
- Abstellraum 150 x 250 cm inkl. Tür (an einer Außenwand angebaut)
- Photovoltaikanlage 4,45 kWp auf dem Dach mit Wechselrichter und Batteriespeicher

## Inmitten der Natur

### Das Grundstück:

Unser Grundstück bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und Entspannung inmitten der Natur. Hier können Sie dem hektischen Alltag entfliehen und ganz bei sich selbst ankommen. Die idyllische Lage am Wald ermöglicht es Ihnen, in aller Ruhe die Seele baumeln zu lassen.



### Anlagenplanung:

Grundstücksgröße 4.244 m<sup>2</sup>, davon:  
 13 Parzellen zwischen 280m<sup>2</sup> und 380m<sup>2</sup>  
 14 Carports davon vier mit E-Ladestation mit Solardach, ca. 370 m<sup>2</sup>  
 Badeteich und Ruhewiesen, ca. 300 m<sup>2</sup>  
 Wald mit ca. 1.100 m<sup>2</sup>



## Lutzmannsburg und seine Möglichkeiten:

Wandern auf malerischen Wegen durch Naturschutzgebiete oder radeln auf atemberaubenden Routen durch die hügelige Landschaft. Entspannen Sie in den Thermalbädern und erleben Sie die heilende Wirkung des Thermalwassers. Für Golfer bietet sich ein traumhafter 18-Loch-Golfplatz in idyllischer Umgebung. Erkunden Sie die heimische Tier- und Pflanzenwelt in den vielen Naturparks in der Umgebung. Hier gibt es für jeden etwas zu entdecken!

Sie haben die Wahl zwischen Ihrer privaten Sauna oder einem Besuch in der Therme, wo Sie verschiedene Saunamöglichkeiten genießen können. Egal, für welche Option Sie sich entscheiden, das Saunieren kann eine wohltuende Wirkung auf Körper und Geist haben. Es hilft nicht nur beim Entspannen der Muskeln, sondern kann auch das Immunsystem stärken und die Durchblutung verbessern. Zudem kann Saunieren bei Hautproblemen und Atemwegsbeschwerden Linderung verschaffen. Gönn dir also eine Auszeit und entdecke die vielfältigen Saunamöglichkeiten in Lutzmannsburg!

Entdeckt die Natur zu Fuß. Einige der besten Wanderungen der Region:

- **Der Lutzmannsburg Rundwanderweg:** Dieser ca. **10 km** lange **Rundwanderweg** führt durch die malerischen Weinberge rund um Lutzmannsburg und bietet spektakuläre Ausblicke auf die umliegende Landschaft.
- **Der Naturpark Geschriebenstein:** Dieser Naturpark ist etwa **25 km** von Lutzmannsburg entfernt und bietet zahlreiche Wanderwege, darunter den Geschriebenstein Rundwanderweg. Dieser Wanderweg führt durch die Wälder und Wiesen des Naturparks und bietet spektakuläre Aussichten auf die umliegende Landschaft.
- **Der Rundwanderweg Oberpullendorf:** Dieser ca. **10 km** lange Wanderweg führt durch die malerische Landschaft rund um die Stadt Oberpullendorf und bietet atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Hügel und Täler.
- **Der Naturlehrpfad Marienkirche:** Dieser etwa **2,5 km** lange Wanderweg führt durch die Wälder und Wiesen rund um die Marienkirche in Lutzmannsburg und bietet Besucher|innen die Möglichkeit, die lokale Flora und Fauna zu entdecken.
- **Der Jakobsweg Burgenland:** Der Jakobsweg Burgenland ist ein Teil des berühmten Jakobswegs, der von Frankreich nach Santiago de Compostela in Spanien führt. Der Weg führt durch die malerische Landschaft des Burgenlands und bietet Pilger|innen sowie Wander|innen eine einzigartige Erfahrung.

Lutzmannsburg und seine Umgebung sind ein Paradies für Radfahrer|innen jeden Alters und für Familien mit Kindern. Die sanften Hügel und die malerischen Landschaften der Region bieten ideale Bedingungen für entspannte Radtouren oder sportliche Mountainbike-Strecken. Hier sind einige der besten Radtouren in der Nähe von Lutzmannsburg:

- **Der Radweg R1:** Dieser Radweg führt von Wien nach Budapest und führt auch durch Lutzmannsburg. Die Strecke ist flach und leicht zu befahren und eignet sich perfekt für eine entspannte Fahrt durch die malerische Landschaft.
- **Der Wulkatal-Radweg:** Dieser ca. **40 km** lange Radweg führt durch das Wulkatal und bietet spektakuläre Ausblicke auf die umliegenden Hügel und Täler. Die Strecke ist leicht zu befahren und eignet sich auch für Familien mit Kindern.
- **Der Naturpark-Radweg:** Dieser Radweg führt durch den Naturpark Geschriebenstein und bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur und Landschaft der Region zu genießen. Die Strecke ist größtenteils flach und eignet sich auch für ältere Radfahrerinnen und Radfahrer.
- **Der Rosalia-Radweg:** Dieser ca. **65 km** lange Radweg führt durch das Rosaliengebirge und bietet spektakuläre Ausblicke auf die umliegende Landschaft. Die Strecke ist etwas anspruchsvoller, aber auch für sportliche Radfahrerinnen und Radfahrer geeignet.

Wenn Sie kein eigenes Fahrrad besitzen, können Sie vor Ort ganz einfach ein Fahrrad oder ein E-Bike mieten und sofort loslegen.

## Erfrischendes Wassersport Abenteuer am Neusiedler See!

Mit seinen sanften Wellen und dem konstanten Wind ist der See ein Paradies für Segler, Windsurfer und Kitesurfer. Spüren Sie den Nervenkitzel, wenn Sie über das glitzernde Wasser gleiten und die Freiheit des Sees in vollen Zügen genießen. Der Neusiedler See ist nicht nur ein Eldorado für Wassersportler, sondern auch ein Naturschutzgebiet mit einer reichen Vogelwelt und atemberaubenden Landschaften. Taucht ein in diese einzigartige Kombination aus Action und Naturgenuss. Kommen Sie vorbei und erleben Sie unvergessliche Momente am Neusiedler See!