Zwei historische Höfe. Drei Wohneinheiten. Unzählige Möglichkeiten.



Objektnummer: 8425/181

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7521 Eberau
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	400,00 m²
Nutzfläche:	570,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	955.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

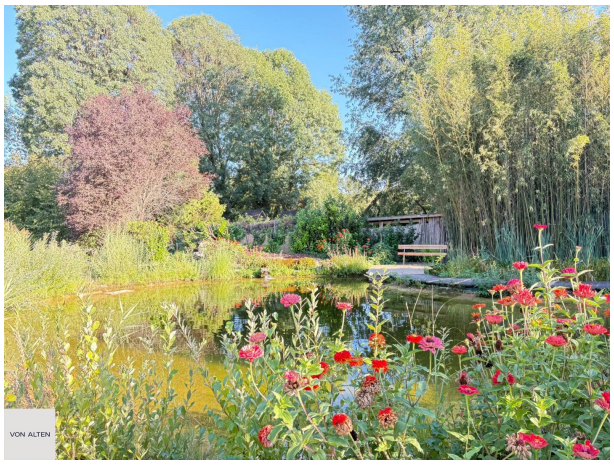
Istvan von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

H +43 664 889 280 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

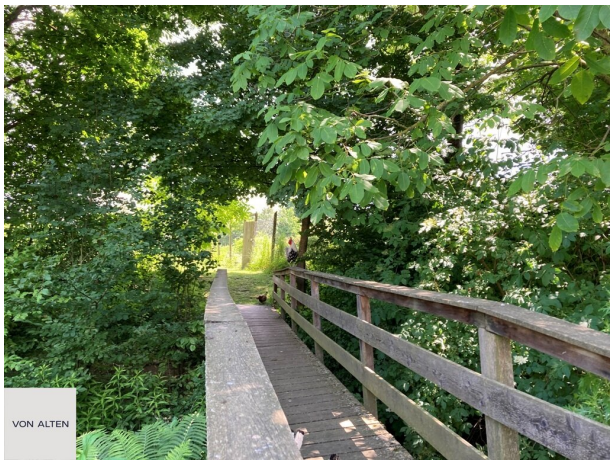

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

Objektbeschreibung

Manche Orte entstehen nicht auf einmal.

Sie wachsen über Jahre, durch Sorgfalt, durch Entscheidungen und durch die Menschen, die sie gestalten. Im historischen Ortskern von Eberau verbindet dieses außergewöhnliche Anwesen zwei behutsam revitalisierte Streckhöfe zu einem Ensemble, das Raum für Gemeinschaft, Rückzug und vielfältige Lebensmodelle schafft.

Die Architektur orientiert sich am Bestand und wurde mit großer Aufmerksamkeit für Materialien, Proportionen und Atmosphäre weiterentwickelt. Natürliche Baustoffe, großzügige Freiräume und ein gewachsener Garten prägen das Erscheinungsbild dieser besonderen Liegenschaft.

DAS ANWESEN

Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund 400 m² Wohnfläche und vereint drei eigenständige Wohneinheiten auf einem Grundstück von ca. 3.021 m². Die Gebäude wurden in mehreren Etappen umfassend saniert und erweitert. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der Verwendung hochwertiger und ökologischer Baumaterialien. Die bestehende Struktur eröffnet vielfältige Wohnkonzepte: vom klassischen Mehrgenerationenwohnen über gemeinschaftliches Leben mit ausreichend Privatsphäre bis hin zur Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Vermieten an einem Standort.

Das sogenannte Amerikanerhaus wurde von Rückkehrern erbaut, die als Zimmermänner mehrere Jahre in den Vereinigten Staaten tätig waren. Die dort gewonnenen Erfahrungen, vorwiegend aus dem Raum New York, flossen in die Errichtung des Hauses ein und verleihen ihm bis heute einen besonderen Charakter. Das Gebäude verfügt über zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 225 m². Großzügige Terrassen erweitern die Wohnbereiche ins Freie und eröffnen ruhige Ausblicke in den Garten. Ein rund 25 m² großer Erdkeller unterhalb der Terrasse ergänzt das Nutzungskonzept um zusätzlichen Lagerraum. Raumhöhen von rund 2,90 Metern sowie historische Traversengewölbe im Souterrain schaffen ein großzügiges und zugleich authentisches Wohngefühl.

Das benachbarte Bauernhaus bietet rund 175 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt des täglichen Lebens gestaltet wurde. Lehmputze, Lehm- und Kalkfarben, ein eingefärbter Gussasphaltboden im Erdgeschoss sowie Korkböden im Dachgeschoss schaffen ein angenehmes und natürliches Raumklima. Das Badezimmer sowie Teile der Küche wurden mit traditionellem Tadelakt,

einem wasserabweisenden Kalkputz marokkanischen Ursprungs, ausgeführt. Auch hier sorgen Raumhöhen von rund 2,90 Metern für ein offenes Wohngefühl.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine rund 100 m² große Scheune mit vorbereiteter Sommerküche sowie weitere Nebengebäude mit zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Die technische Ausstattung verbindet traditionelle Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Beide Häuser werden über Fernwärme versorgt. Im Bauernhaus erfolgt die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung, ergänzt durch eine Klimaanlage im Dachgeschoss mit Heizfunktion sowie einen hochwertigen Holzherd der Marke Greithwald in der Wohnküche. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Passivhaus-Holzfenster mit geölten Kiefernholzoberflächen im Innenbereich und natürlichem Lärchenholz auf der Außenseite. Im Amerikanerhaus erfolgt die Beheizung über Radiatoren, ergänzt durch Holzherde im Küchenbereich sowie im Souterrain. Zellulose-, Holzfaser- und Perlitdämmungen sowie feuchtigkeitsregulierende Tonspachtelungen unterstreichen den konsequent ökologischen Ansatz der Sanierung.

Die drei eigenständigen Wohneinheiten schaffen Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ob Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Leben mit unabhängigen Wohnbereichen oder die Kombination aus Eigennutzung, Vermietung und beruflicher Tätigkeit, die vorhandene Struktur ermöglicht eine Vielzahl langfristiger Nutzungsmöglichkeiten.

DAS GRUNDSTÜCK

Der Außenbereich wurde über Jahre hinweg zu einer vielfältigen Gartenlandschaft entwickelt. Herzstück ist der naturnah angelegte Schwimmteich, eingebettet in gewachsene Grünflächen, Obstgehölze und Blühbereiche. Der Teich wurde mit einer verschweißten Folienabdichtung und zusätzlicher mineralischer Schutzschicht hochwertig ausgeführt. Ein separater, mit wasserreinigenden Pflanzen angelegter Filtergraben übernimmt die natürliche Aufbereitung des Wassers. Über ein zurückhaltend dimensioniertes Pump- und Kreislaufsystem wird das Teichwasser regelmäßig durch diesen Regenerationsbereich geführt.

Die hohe Biodiversität prägt den Charakter des Grundstücks. Unterschiedliche Vegetationsbereiche wechseln sich mit offenen Freiflächen, Wegen, Wasserflächen und gewachsenen Rückzugsorten ab. Dadurch entsteht ein Garten, der nicht nur gestaltet wirkt, sondern als lebendiger Teil des gesamten Anwesens verstanden werden kann.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und gemeinschaftliche Nutzung miteinander verbinden möchten. Ebenso bietet das Ensemble ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnformen oder die Nutzung als Seminar- und Begegnungsort.

DIE LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im historischen Zentrum von Eberau im Südburgenland. Der weitläufige Dorfanger mit seinem alten Baumbestand prägt das unmittelbare Umfeld und verleiht dem Ortskern eine besondere Atmosphäre. In direkter Nachbarschaft befindet sich das historische Wasserschloss Eberau, das den Charakter des Ortes bis heute mitprägt. Entlang der äußeren Grundstücksgrenze verläuft zudem ein Teil des ehemaligen Burggrabens des Wasserschlosses Eberau, der die naturnahe Umgebung zusätzlich bereichert.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Gastronomie, Schule sowie medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Distanz und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Ein Kindergarten grenzt unmittelbar an die Liegenschaft an und ergänzt die familienfreundliche Infrastruktur des Ortes. Auch kulturelle Angebote bereichern das Leben in der Gemeinde.

Die Umgebung ist geprägt von sanfter Hügellandschaft, Weinbau, Natur und einer entschleunigten Lebensqualität.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Post <2.000m
Geldautomat <8.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap