

## **Attraktives Mehrfamilienhaus mit Innenhof, Garten und Naturteich**



**Objektnummer: 5953/494**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7562 Eltendorf
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 218,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

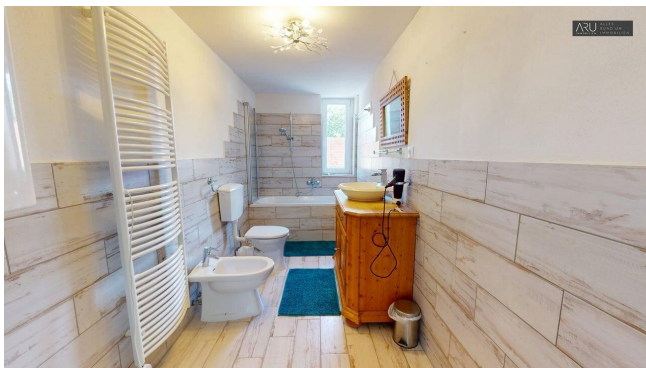
## Ihr Ansprechpartner



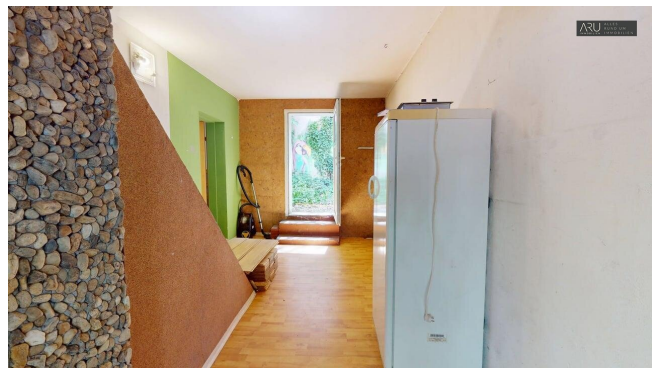
**Lukas Wolf**

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

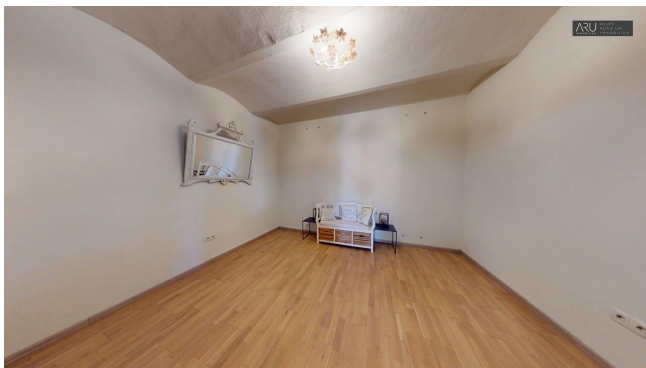


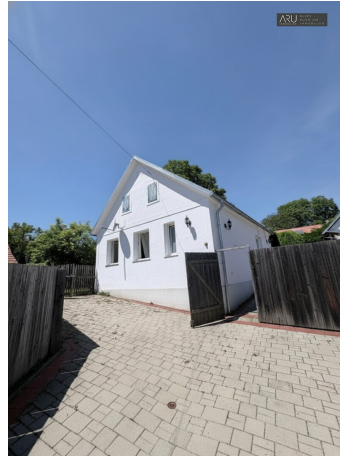
















## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Eltendorf im Südburgenland befindet sich dieser liebevoll sanierte Arkadenhof auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.633 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft wurde ursprünglich um 1920 errichtet und 2015 umfassend modernisiert. Heute verbindet sie historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen derzeit drei getrennte Wohneinheiten mit insgesamt neun Zimmern zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Haus ideal für mehrere Generationen, größere Familien oder auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Anwesens ist der geschützte Innenhof mit seinen traditionellen Arkaden. Ein gewachsener Blauregen zieht sich über Teile des Hofes und schafft in den warmen Monaten eine fast mediterrane Atmosphäre. Dieser Bereich bildet einen geschützten Mittelpunkt des Hauses – ruhig, grün und voller Charakter.

Der Garten setzt dieses Lebensgefühl fort: Ein naturnah angelegter Schwimmteich lädt an warmen Tagen zum Baden ein, während die weitläufigen Grünflächen Raum für Ruhe, Spielen oder Gartenleben bieten. Die gesamte Außenanlage vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre und Naturverbundenheit.

Die Immobilie wurde bisher erfolgreich touristisch genutzt und verfügt über zwei Ferienwohnungen sowie einen privaten Wohnbereich. Damit eignet sich das Objekt sowohl zur sofortigen Weiterführung der Vermietung als auch als großzügiges Familienhaus oder zur Kombination beider Nutzungen.

Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solaranlage unterstützen eine nachhaltige Energieversorgung. Ein eigener Hausbrunnen ergänzt die Außenbewirtschaftung und macht die Anlage zusätzlich unabhängig.

Ein Dachboden bietet weiteren Stauraum. Die Immobilie wird teilmöbliert übergeben und ist

somit gut für eine rasche Übernahme geeignet.

Trotz der ruhigen Lage sind die Thermenregion Loipersdorf, die Stadt Fürstenfeld sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Dieses Haus ist kein „Standardobjekt“, sondern ein Ort mit Geschichte, Struktur und vielen Möglichkeiten – ein Hof, der sowohl Ruhe als auch Perspektive bietet.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (*ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein*):

<https://my.matterport.com/show/?m=xJm91bLMXTQ>

**Gerne überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <8.500m

Post <5.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap