B 10 Architektur zwischen Herkunft und Avantgarde



Objektnummer: 1169316

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergenweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7411 Buchschachen
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	330,00 m²
Nutzfläche:	468,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	5
Garten:	4.000,00 m²
Kaufpreis:	2.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

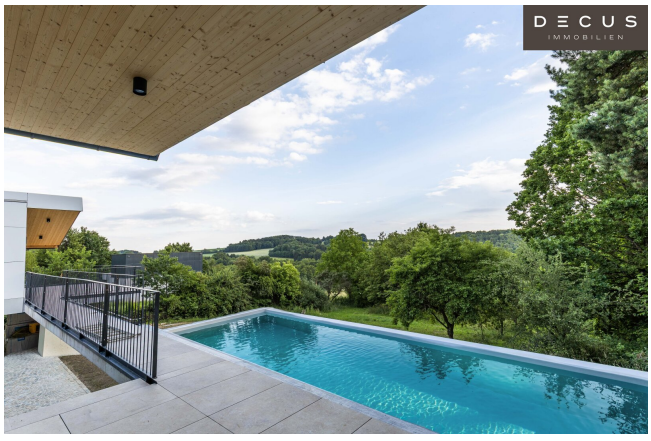


Mag. Susanne Funcke

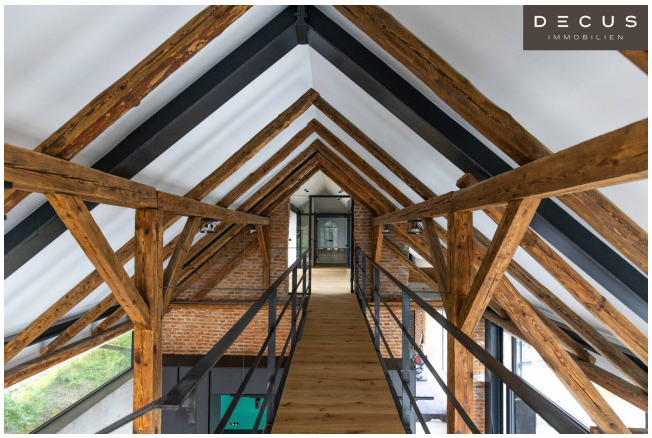
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

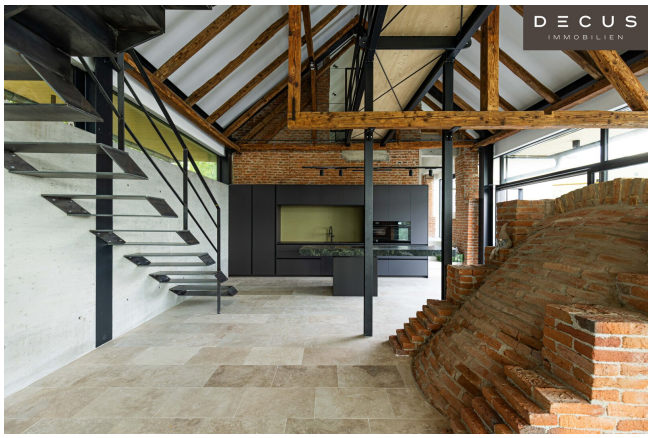




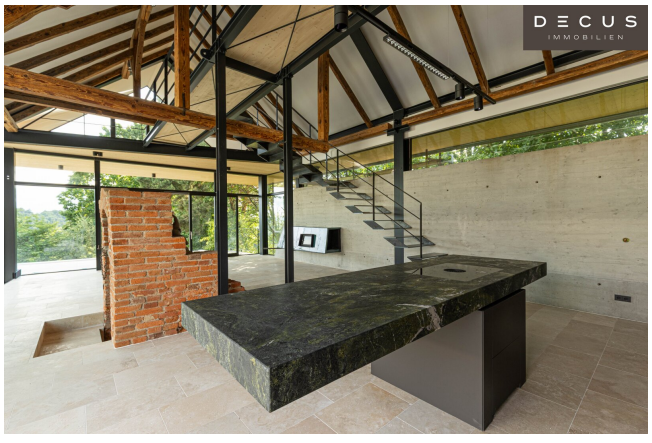






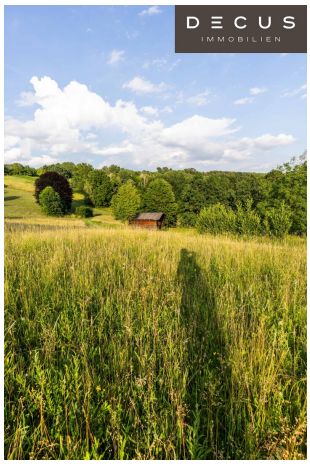









KI-Einrichtungsvorschlag

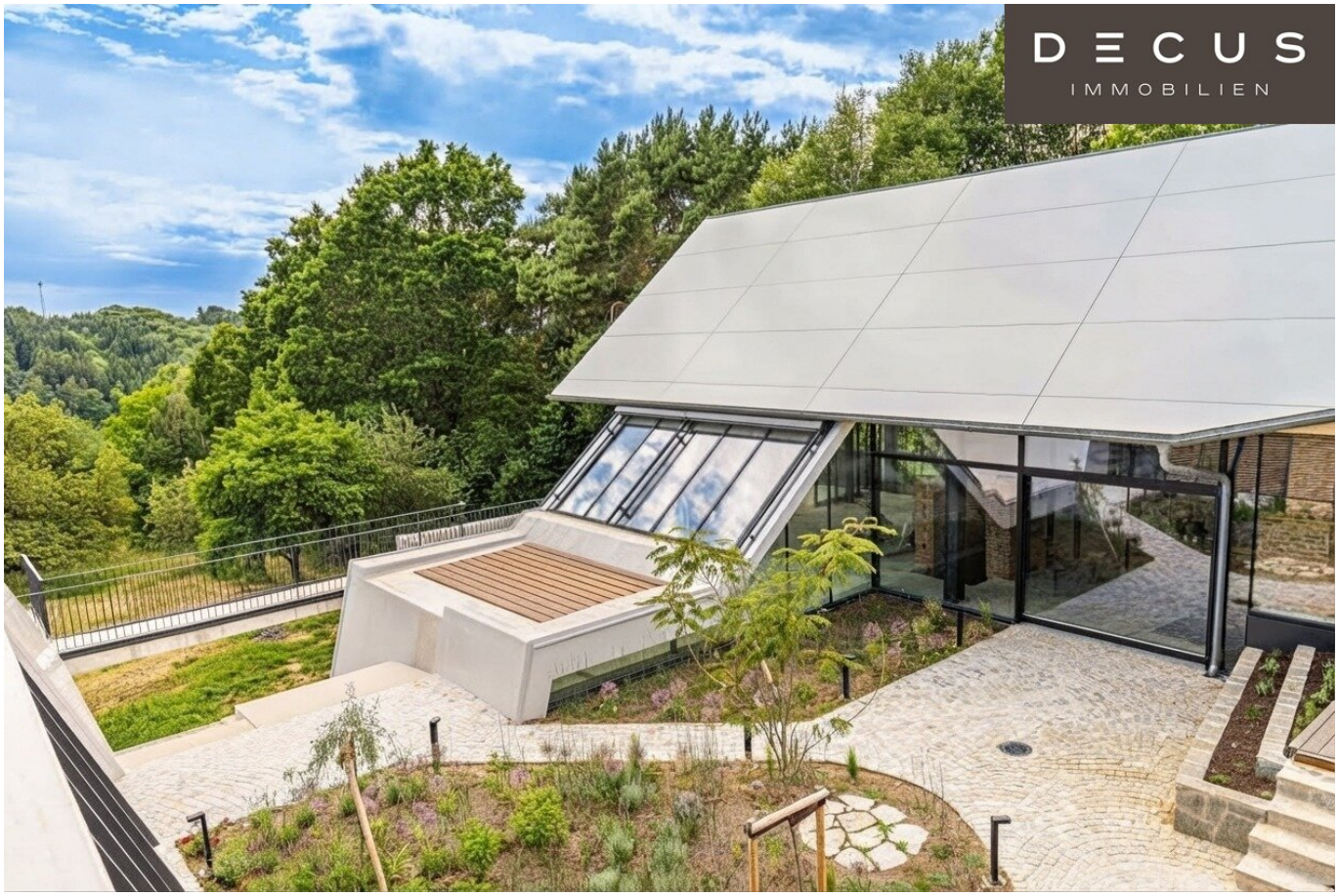






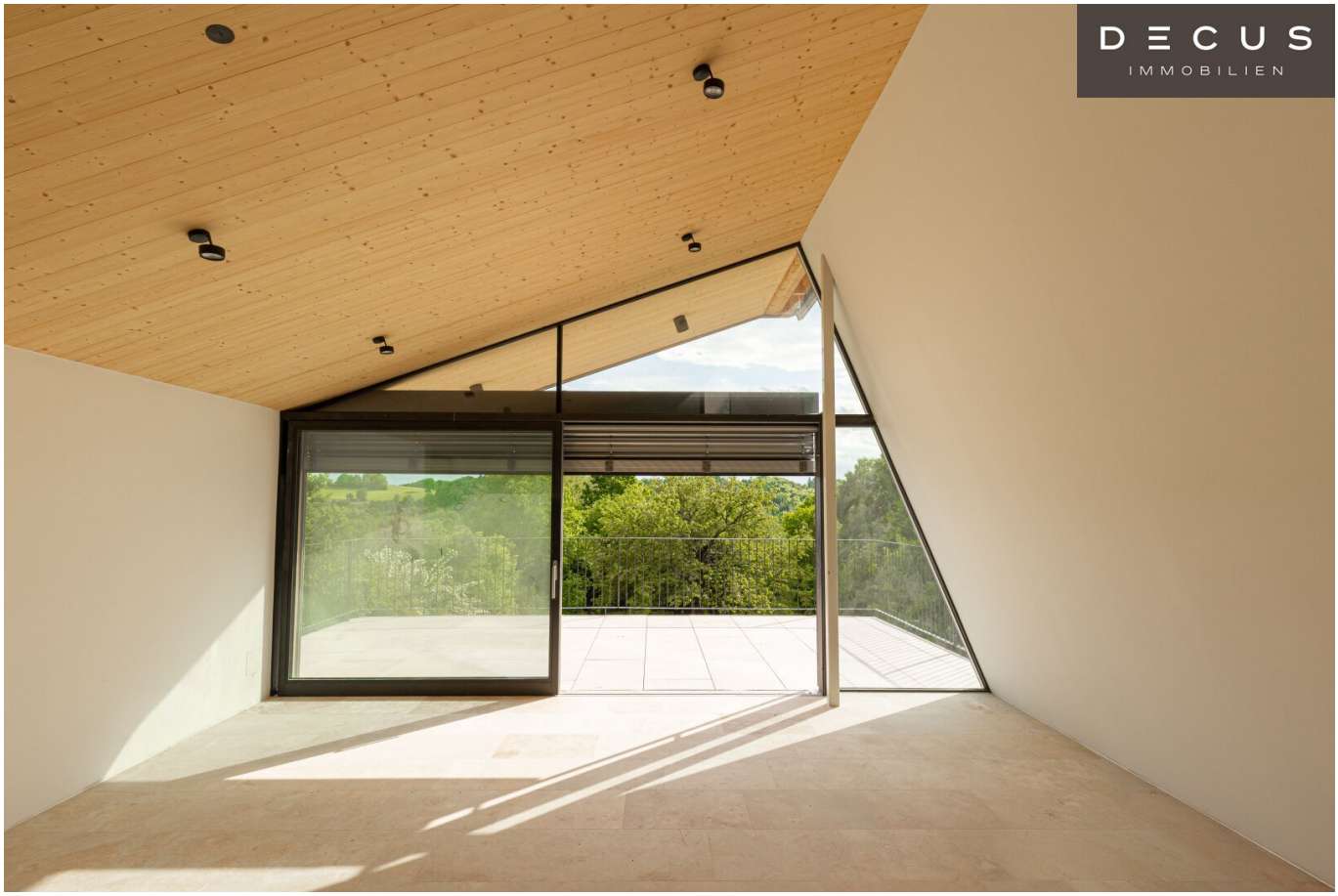





DECUS
IMMOBILIEN

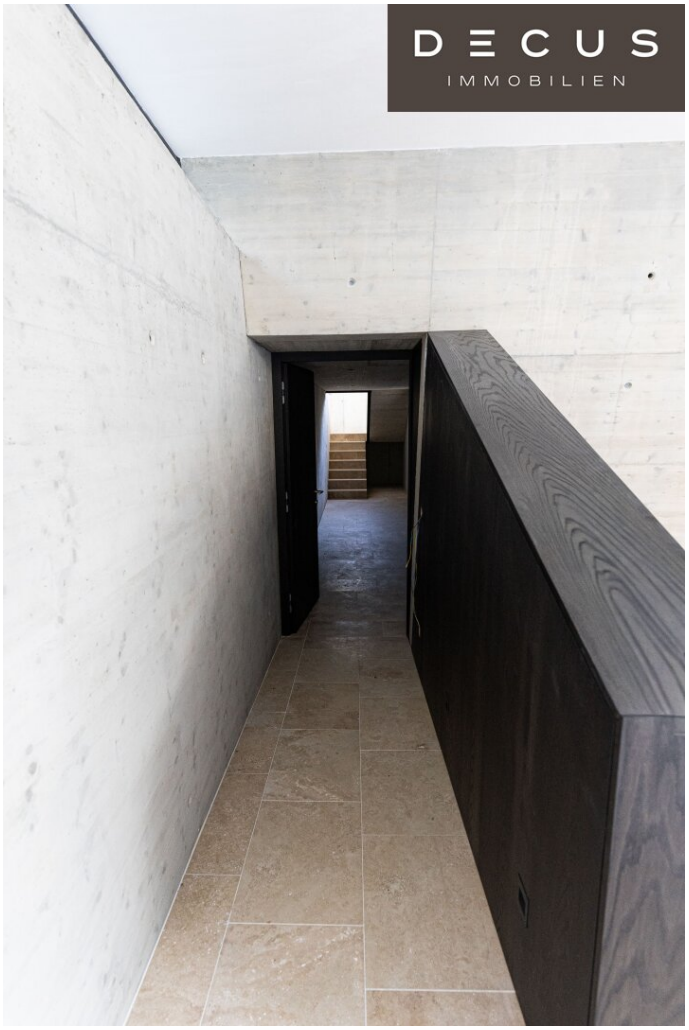

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

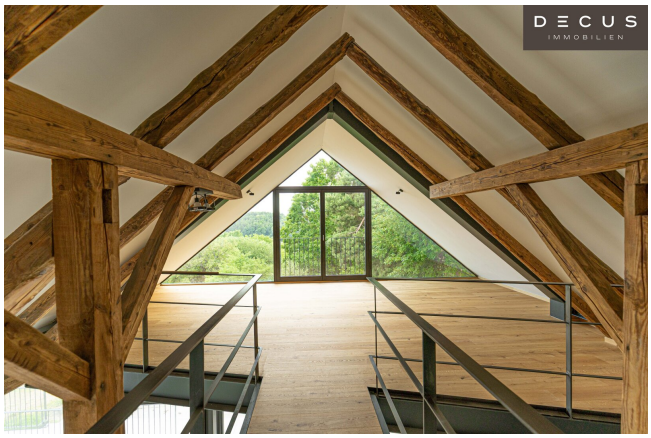




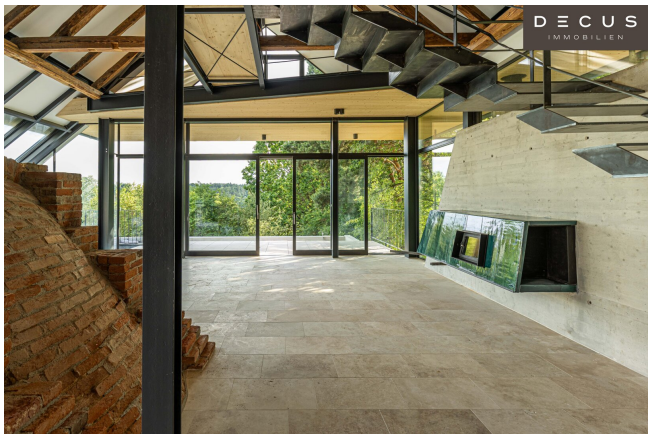


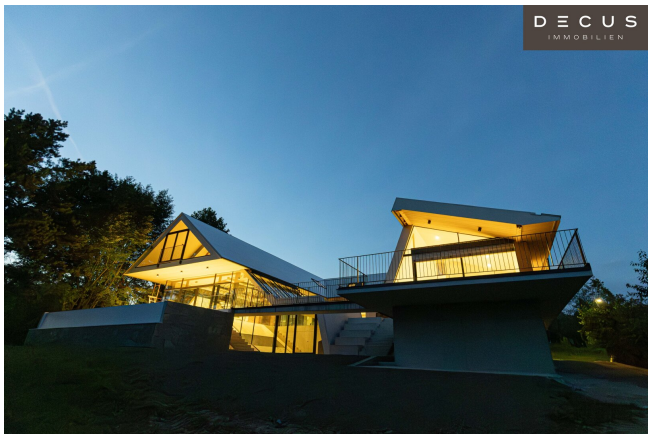

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

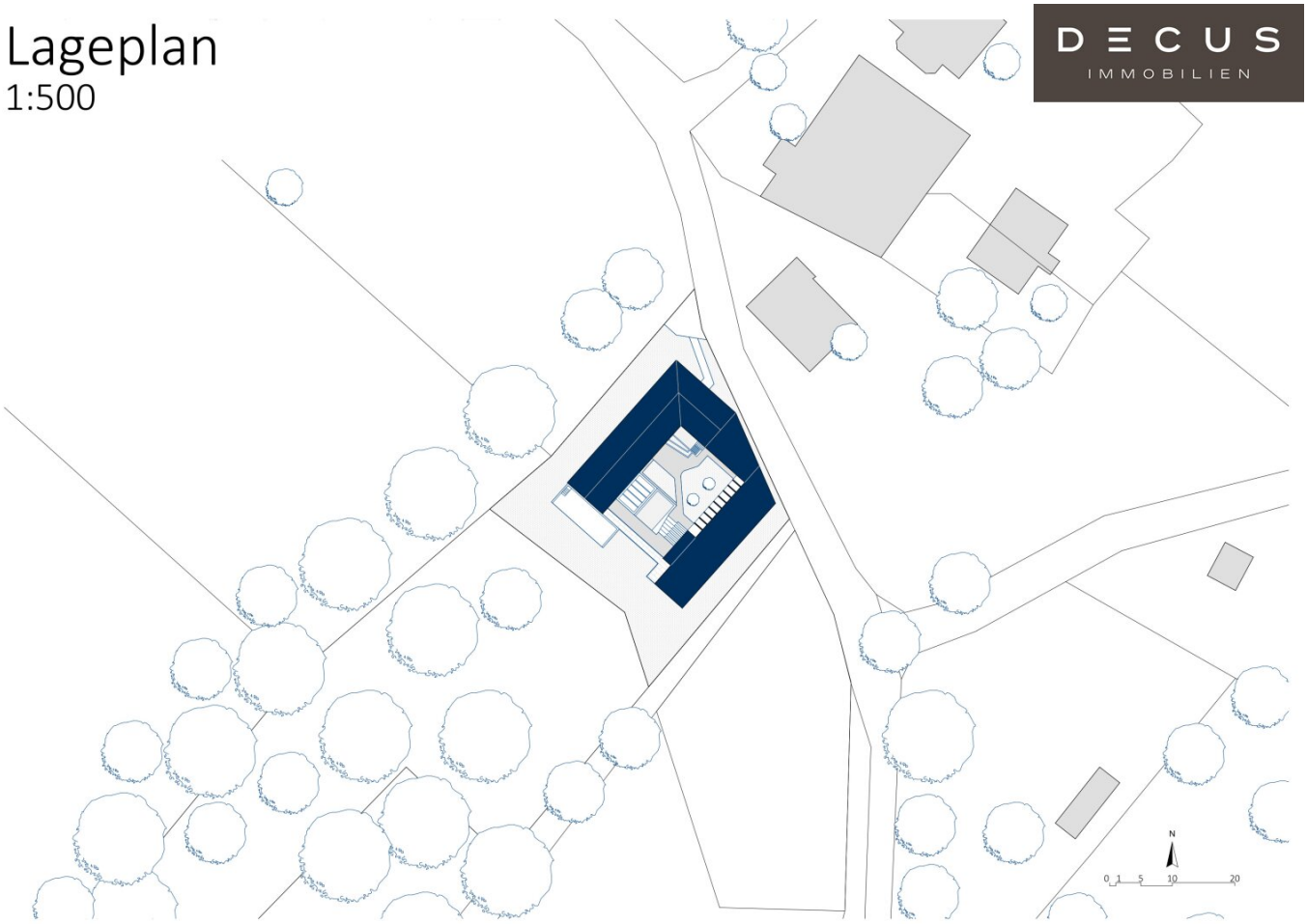

DECUS
IMMOBILIEN





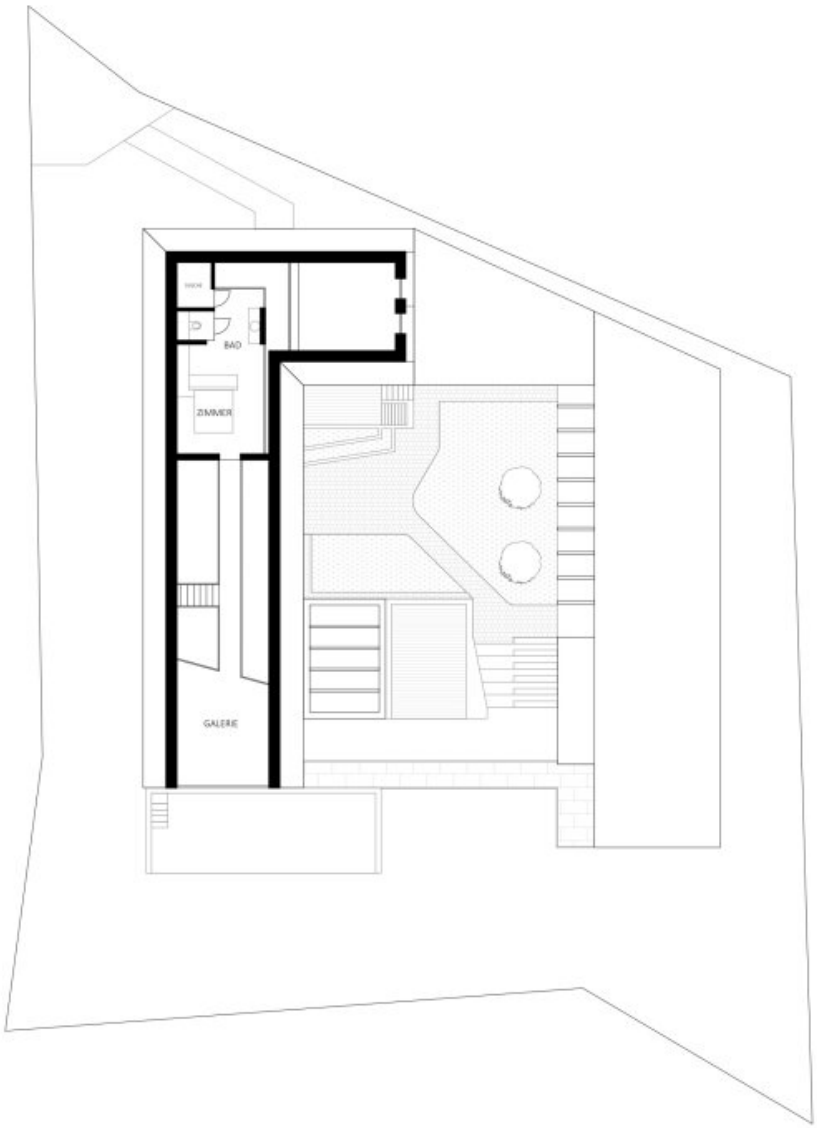


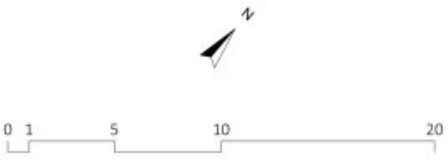
Lageplan
1:500



Grundriss OG
1:200

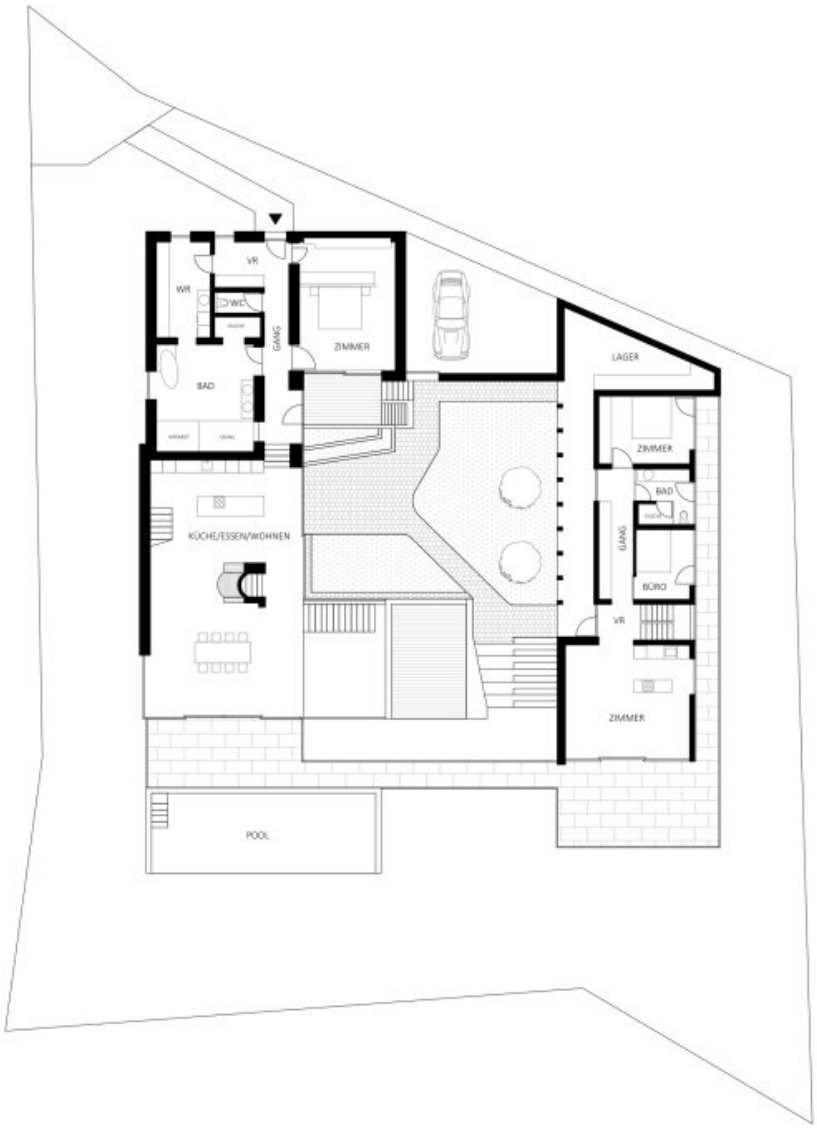
DECUS
IMMOBILIEN



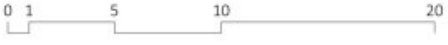


Grundriss EG
1:200

DECUS
IMMOBILIEN

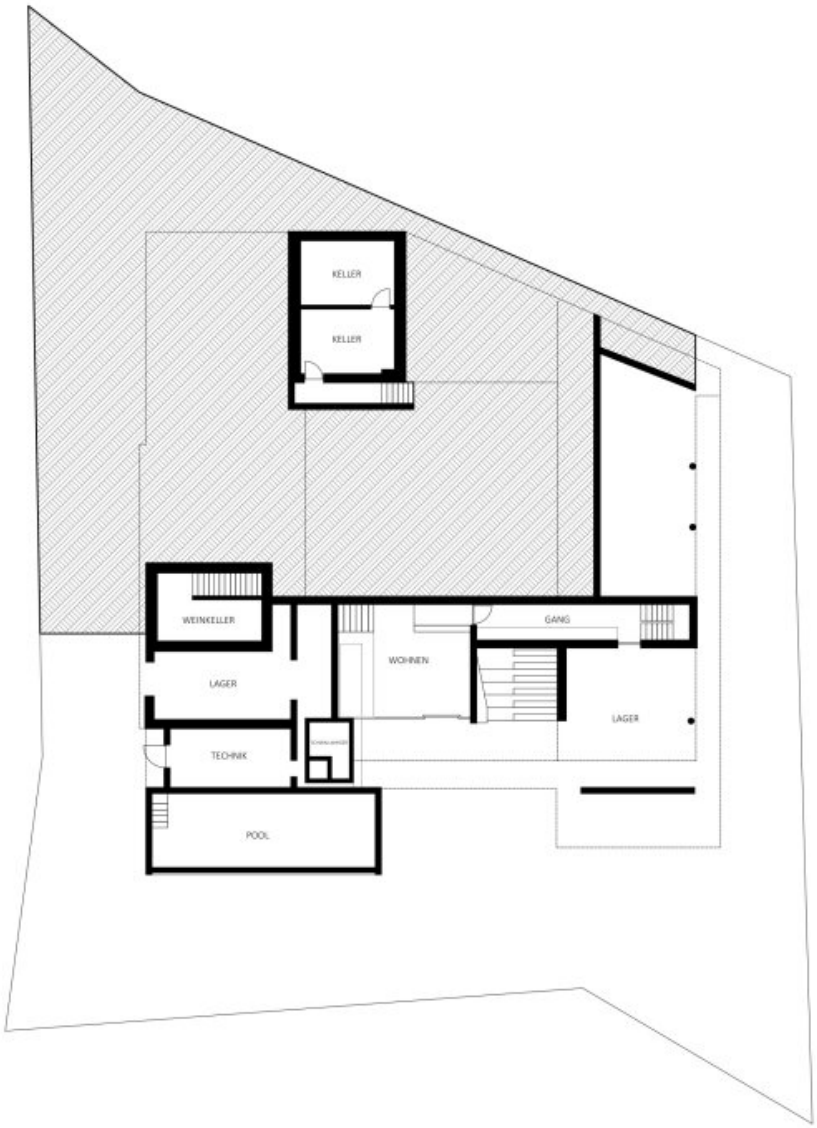




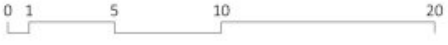


Grundriss UG
1:200

DECUS
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

B | 10 – ARCHITEKTUR ZWISCHEN HERKUNFT UND AVANTGARDE

B | 10

Ein Haus zwischen Herkunft und Avantgarde.

Ein Rückzugsort zwischen Architektur und Landschaft.

Und ein Unikat für Menschen, die den Unterschied erkennen.

DIE TRANSFORMATION DES DREISEITHOFES aus 1890

Ausgangspunkt von B | 10 ist eine der prägendsten Bautypologien des Burgenlandes: der traditionelle Dreiseithof.

Seine ursprüngliche Qualität liegt in einem einfachen, über Generationen entwickelten Prinzip.

Zur Straße und Umgebung vermittelt die Architektur Schutz und Geschlossenheit; im Inneren entsteht ein eigener Kosmos – der Hof als Mittelpunkt des Lebens.

B | 10 bewahrt diese räumliche DNA und übersetzt sie mit bemerkenswerter Konsequenz in die Gegenwart.

Der Bestand bleibt lesbar. Historische kleinformatige Ziegel wurden saniert, teilweise sandgestrahlt und freigelegt; andere Flächen erhielten handwerklich ausgeführten Kalkputz.

Diesem gewachsenen Bestand werden neue Bauteile aus Sichtbeton gegenübergestellt. Geölte Lärchenholzfenster mit Dreifachverglasung, Holz, Naturstein und Aluminium-Verbundelemente ergänzen die bewusst reduzierte Materialpalette.

Das Entscheidende ist dabei die Ehrlichkeit der Intervention.

Neu versucht nicht, alt zu sein. Alt wird nicht dekorativ inszeniert.

Die unterschiedlichen Zeitschichten dürfen nebeneinander bestehen – und gerade aus ihrer Spannung entwickelt das Haus seine außergewöhnliche ästhetische Kraft.

LICHT ALS ARCHITEKTONISCHES MATERIAL

Wo der historische Hof Schutz und Begrenzung suchte, setzt die Transformation gezielte Öffnungen.

Großformatige Verglasungen durchbrechen die massiven Baukörper und erzeugen überraschende Sichtbeziehungen. Räume enden nicht mehr an ihren Außenwänden; der Blick wandert weiter in den Hof, über den Garten bis in die Landschaft.

Licht wird dabei selbst zum Gestaltungsmittel. Es fällt durch Glasflächen und Dachöffnungen, streift Sichtbeton und historisches Mauerwerk und verändert die Wahrnehmung der Räume im Verlauf des Tages.

B | 10 ist deshalb kein statisches Haus.

Es verändert sich mit dem Licht, mit dem Wetter und mit den Jahreszeiten.

DER HOF – EIN RAUM ZWISCHEN ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT

Im Zentrum des Ensembles liegt der rund 140 m² große Hof.

Er ist weit mehr als eine Außenfläche.

Er übernimmt die historische Funktion des Hofes als Zentrum des Hauses und wird gleichzeitig zu einem zeitgenössischen Open-Air Living Space: geschützt und privat, aber visuell mit den Innenräumen und der Landschaft verbunden.

Treppen, Ebenen, Mauern und Wege machen ihn zu einer räumlichen Komposition. Die Architektur arbeitet dabei mit unterschiedlichen Höhen und lässt immer neue Perspektiven zwischen den einzelnen Gebäudeteilen entstehen.

Der Pool wird nicht als nachträglich hinzugefügtes Freizeitobjekt verstanden, sondern als Bestandteil dieser Komposition. Seine klare Geometrie setzt die Sprache der Architektur im Außenraum fort.

So wird der Hof zum eigentlichen Herzstück von B | 10 – halb Architektur, halb Landschaft.

MATERIALITÄT – PATINA STATT PERFEKTION

Die Qualität von B | 10 erschließt sich auch über seine Oberflächen.

Historisches Ziegelmauerwerk zeigt seine Spuren. Alte Holzbalken bleiben sichtbar. Daneben stehen die Präzision des Sichtbetons, die Transparenz des Glases und die Klarheit von Stahl.

Fein ausgeführter Kalkhandputz schafft ruhige, natürliche Flächen und verbindet die unterschiedlichen Epochen miteinander.

Die Architektur lebt deshalb nicht von kostbaren Materialien als Statussymbol.

Ihr Luxus liegt in Proportion, Handwerk, Authentizität und Konsequenz.

Das ist eine andere Form von Exklusivität – leiser, kultivierter und dauerhafter.

DAS ANWESEN – GROSSZÜGIGKEIT OHNE REPRÄSENTATIONSGESTUS

Auf einem Grundstück von exakt 4.566 m² stehen rund 330 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung.

Hinzu kommen 70 m² Nebenräume, ein 40 m² großes Carport, rund 95 m² teilweise überdachte Terrassen, der rund 37 m² große Pool, 140 m² Hof sowie rund 68 m² überdeckte Lagerfläche. Die Projektunterlagen weisen insgesamt rund 780 m² dieser Flächen aus.

Doch die eigentliche Großzügigkeit des Hauses lässt sich nicht in Quadratmetern beschreiben.

Sie entsteht durch Raumhöhe, Blickachsen und das bewusste Wechselspiel zwischen offenen Gemeinschaftsbereichen und geschützten Rückzugsorten.

Die Grundrisse zeigen ein Ensemble, das sich über unterschiedliche Ebenen und Gebäudeteile entwickelt. Statt einer konventionellen Aneinanderreihung von Zimmern entsteht eine Abfolge unterschiedlicher Raumerlebnisse.

Besonders eindrucksvoll ist der zentrale Wohnbereich: Historische Konstruktion, Ziegel, Stahl, Sichtbeton und großzügige Verglasungen treffen hier unmittelbar aufeinander. Darüber spannt sich teilweise der erhaltene Dachstuhl – Architekturgeschichte wird nicht hinter einer perfekten Oberfläche verborgen, sondern bleibt physisch erfahrbar.

Ein eigenständiges Gästehaus ergänzt das Ensemble und ermöglicht Gästen, Familie oder auch einem Arbeits- bzw. Atelierbereich jene Unabhängigkeit, die zu einem Anwesen dieser Qualität passt.

TECHNIK – ZEITGENÖSSISCHER KOMFORT HINTER ARCHITEKTONISCHER REDUKTION

So ursprünglich manche Materialien wirken, so zeitgemäß ist die technische Infrastruktur.

Eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung bildet das Heizsystem; alternativ steht ein Kachelofen zur Verfügung. Die Gebäudetechnik wird über ein KNX-Bussystem gesteuert. Die geölten Lärchenholzfenster verfügen über Dreifachverglasung.

Technik bleibt dabei, wie es guter Architektur entspricht, Mittel zum Zweck – und tritt gegenüber dem räumlichen Erlebnis in den Hintergrund.

DAS GRUNDSTÜCK – LANDSCHAFT ALS TEIL DER ARCHITEKTUR

Auch der Außenraum verweigert sich dem Konzept eines repräsentativen, perfekt inszenierten Gartens.

Das Grundstück wurde bewusst weitgehend naturbelassen. Wiesenflächen, alter Baumbestand und freie Blickachsen bilden keinen dekorativen Rahmen um das Gebäude, sondern einen Resonanzraum für die Architektur. Die erhöhte Lage verstärkt das Gefühl von Weite und Rückzug.

Gerade darin liegt eine der großen Qualitäten von B | 10:

Das Haus hört nicht an seiner Fassade auf.

Architektur, Hof, Vegetation und Landschaft greifen ineinander und verändern sich miteinander über die Jahreszeiten.

LAGE & UMGEBUNG

RÜCKZUG MIT LEBENSQUALITÄT

Der Bergenweg 10 liegt in Buchschachen, einem kleinen Ortsteil von Markt Allhau, eingebettet in die sanfte Landschaft des Südburgenlandes. Wiesen, Wälder und die Ausläufer des Lafnitztals prägen eine Umgebung, die wohltuend ruhig geblieben ist.

Buchschachen selbst hat sich viel von seiner ursprünglichen Identität bewahrt. Mehr als 70 typisch südburgenländische Bauernhäuser prägen noch heute das Ortsbild – eine gewachsene Kulturlandschaft, in die sich auch die Architektur des Anwesens auf bemerkenswerte Weise einfügt.

Dabei bedeutet das Leben im Grünen keineswegs Verzicht. Markt Allhau, Oberwart, Pinkafeld, Bad Tatzmannsdorf und Stegersbach schaffen im näheren Umfeld ein überraschend vielfältiges Angebot für Alltag, Bildung, Kultur, Sport und Genuss.

ERREICHBARKEIT & INFRASTRUKTUR

Die A2 Südautobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

- Wien: ca. 75 Minuten
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 80 Minuten
- Graz-Feldkirchen: ca. 50 Minuten
- Flugplatz für Kleinflugzeuge: ca. 12 Minuten
- Kindergarten: ca. 900 m

FAMILIE & BILDUNG

Gerade für Familien bietet die Region eine sehr gute Basis.

Direkt in Buchschachen befinden sich ein öffentlicher Kindergarten sowie eine Volksschule. Der Kindergarten wird als alterserweiterte und inklusive Gruppe geführt und betreut Kinder bereits ab 1,5 Jahren.

In Markt Allhau steht eine weitere Volksschule zur Verfügung. Sie ist Schwerpunktschule der Pädagogischen Hochschule Burgenland und verbindet unter anderem Begabungsförderung, naturnahen Unterricht mit Schwerpunkt Lafnitztal, Musikangebote und schulische Tagesbetreuung.

Für ältere Kinder erweitert insbesondere Oberwart das Bildungsangebot erheblich. Hier befinden sich unterschiedliche weiterführende Schulen – von der Europäischen Mittelschule über berufsbildende Schulen bis zum Business Campus mit HAK/HAS sowie zur Bildungsanstalt für Elementarpädagogik.

Damit lässt sich das ruhige Leben auf dem Land auch für Familien mit schulpflichtigen Kindern sehr gut organisieren.

NATUR & AUSFLÜGE

Die Landschaft beginnt praktisch vor der Haustüre.

Das Lafnitztal mit seinen Wiesen-, Wald- und Flusslandschaften bildet einen der reizvollsten Naturräume der Umgebung. Wandern, Radfahren, Reiten, Fischen und ausgedehnte Spaziergänge gehören hier selbstverständlich zum Alltag. Markt Allhau und Buchschachen bieten darüber hinaus Tennis, Reitmöglichkeiten und Kutschenfahrten. Ein Naturlehrpfad mit 24 Stationen macht die Landschaft rund um das Lafnitztal auf besondere Weise erlebbar.

Für spontane Tagesausflüge bietet die Region eine bemerkenswerte Vielfalt: die historischen Orte des Südburgenlandes, die Weinlandschaften Richtung Eisenberg und Deutsch Schützen, die südburgenländische Hügellandschaft oder die angrenzende Oststeiermark.

Es ist eine Region, die weniger durch spektakuläre Inszenierung als durch ihre Authentizität begeistert – kleine Straßen, Weingärten, Wälder, traditionelle Höfe und immer wieder weite Ausblicke über die Landschaft.

KULTUR & GESCHICHTE

Auch kulturell besitzt das südliche Burgenland eine überraschende Dichte.

Eines der bedeutendsten Ziele der Umgebung ist die Friedensburg Schlaining. Die mittelalterliche Burg beherbergt Ausstellungen zu historischen und gesellschaftlichen Themen und ist zugleich Schauplatz von Konzerten und Kulturveranstaltungen. Das KLANGfestival bringt nationale und internationale Künstler nach Stadtschlaining.

In Bernstein widmet sich das Felsenmuseum Bernstein der besonderen Geschichte des Edelserpentins und der regionalen Handwerkskultur. In Bad Tatzmannsdorf vermittelt das Dazumal Freilichtmuseum Bad Tatzmannsdorf & Arkadenheuriger einen Eindruck vom historischen bäuerlichen Leben der Region.

Auch Buchschachen selbst pflegt sein kulturelles Leben – unter anderem mit Veranstaltungen auf der Freiluftbühne „Luftgrobm“.

GOLF & SPORT

Golfer finden in dieser Lage gleich mehrere attraktive Möglichkeiten.

Der REITERS GOLF & COUNTRY CLUB in Bad Tatzmannsdorf verbindet Golf mit dem hochwertigen Resort- und Wellnessangebot der Region.

Ein weiteres Zentrum des Golfsports ist die Golfschaukel Stegersbach. Die Golfregion Stegersbach verfügt über eine außergewöhnlich großzügige 45-Loch-Anlage und zählt damit

zu den großen Golfdestinationen Österreichs.

Doch das sportliche Angebot reicht weit über Golf hinaus. Die sanfte Topografie des Südburgenlandes eignet sich hervorragend zum Radfahren und E-Biken; ein Netz aus Wander-, Themen- und Radrouten erschließt die Region. In Stegersbach ergänzen Outdoor-Workout-Park, Pumptrack und Hochseilgarten das Angebot.

Für Reiter, Läufer und Menschen, die Sport lieber unmittelbar in der Natur ausüben, liegt der eigentliche Luxus ohnehin direkt vor der Haustüre.

THERMEN & WELLNESS

Das Südburgenland gehört zu den traditionsreichen Thermen- und Wellnessregionen Österreichs – und Bergenweg 10 liegt ausgesprochen günstig zu mehreren dieser Destinationen.

In Bad Tatzmannsdorf verbindet die AVITA Therme & Resort Thermalwasser, Sauna- und Wellnesslandschaften mit dem gehobenen Resortangebot des Ortes.

Weiter südlich bildet die Therme Stegersbach gemeinsam mit Golf, hochwertigen Hotels und Spa-Angeboten eines der großen Wellnesszentren des Südburgenlandes. Stegersbach positioniert sich bewusst als Golf- und Thermenregion und verbindet Thermalwelt, Kulinarik, Natur und Sport.

Damit wird Wellness hier nicht zum seltenen Wochenendausflug. Ein Vormittag auf dem Golfplatz, einige Stunden in der Therme oder ein Spa-Day lassen sich selbstverständlich in den Alltag integrieren.

KULINARIK & LIFESTYLE

Das Lebensgefühl des Südburgenlandes ist genussvoll, aber angenehm unprätentiös.

Mostschänken, Hofläden, Bauernmärkte und traditionelle Gasthäuser stehen neben einer zunehmend anspruchsvollen Gastronomie. Direkt in Markt Allhau ist etwa das Bullinarium eine bekannte kulinarische Adresse.

Buchschachen selbst bietet mit Dorfscheune, Mostschänken und Dorfladen-Bauernmarkt noch jene unmittelbare Verbindung zu regionalen Produzenten, die andernorts längst verloren gegangen ist.

Dazu kommen die Weinregionen des Südburgenlandes mit ihren charaktervollen Blaufränkisch-Weinen, kleinen Weingütern und Buschenschänken sowie die kulinarischen Angebote der benachbarten Oststeiermark.

Gerade darin liegt die Qualität dieser Region: Lifestyle bedeutet hier nicht Inszenierung, sondern Zeit. Zeit für ein langes Mittagessen, eine Runde Golf, einen Nachmittag in der Therme, einen Spaziergang durch den Wald oder ein Glas Wein am Abend.

EIN ORT FÜR EIN ANDERES TEMPO

Bergenweg 10 verbindet zwei Qualitäten, die nur selten zusammenkommen.

Das Anwesen bietet die Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit eines echten Country Retreats – ohne auf Bildung, Kultur, Sport, Wellness und Kulinarik verzichten zu müssen.

Hier lebt man zurückgezogen, aber nicht abgeschieden.

Naturnah, aber nicht fern vom Leben.

Und mit genügend Raum, um den eigenen Rhythmus wiederzufinden.

B | 10 – A HOUSE FOR CONNOISSEURS OF ARCHITECTURE

B | 10 richtet sich nicht an Menschen, die ein repräsentatives Haus suchen.

Es richtet sich an Menschen, die verstehen, warum eine alte Ziegelwand neben Sichtbeton stehen darf. Warum ein jahrhundertealter Dachstuhl wertvoller sein kann als makellose Perfektion. Warum Leere manchmal luxuriöser ist als Dekoration. Und warum gute Architektur nicht laut sein muss, um außergewöhnlich zu sein.

An Menschen, die Kunst sammeln.

Architektur lesen können.

Materialien berühren wollen.

Und Orte suchen, die eine Geschichte besitzen.

Hier wurde Vergangenheit nicht konserviert.

Sie wurde zur Grundlage für etwas Neues.

B | 10

Ein Haus zwischen Herkunft und Avantgarde.

Ein Rückzugsort zwischen Architektur und Landschaft.

Und ein Unikat für Menschen, die den Unterschied erkennen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Krankenhaus <8.000m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.250m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <2.250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <6.750m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap