Historischer Streckhof trifft zeitgemäßes Wohnen



Objektnummer: 8425/200

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7521 Eberau
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	345,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.000,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

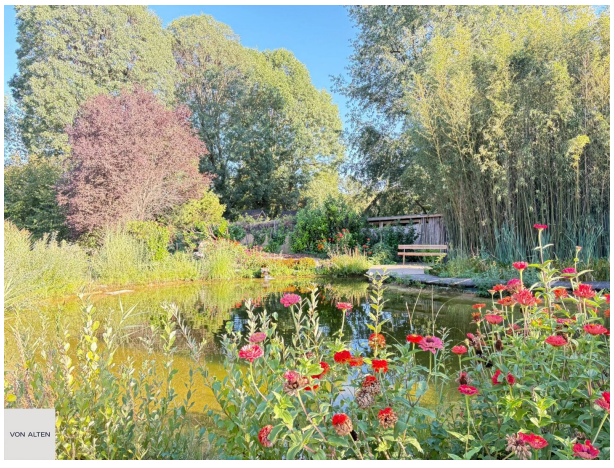
Istvan von Alten

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 Verfügung.


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

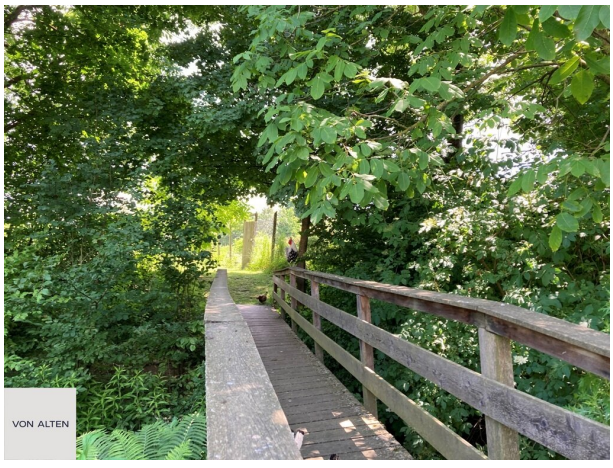

VON ALTEN

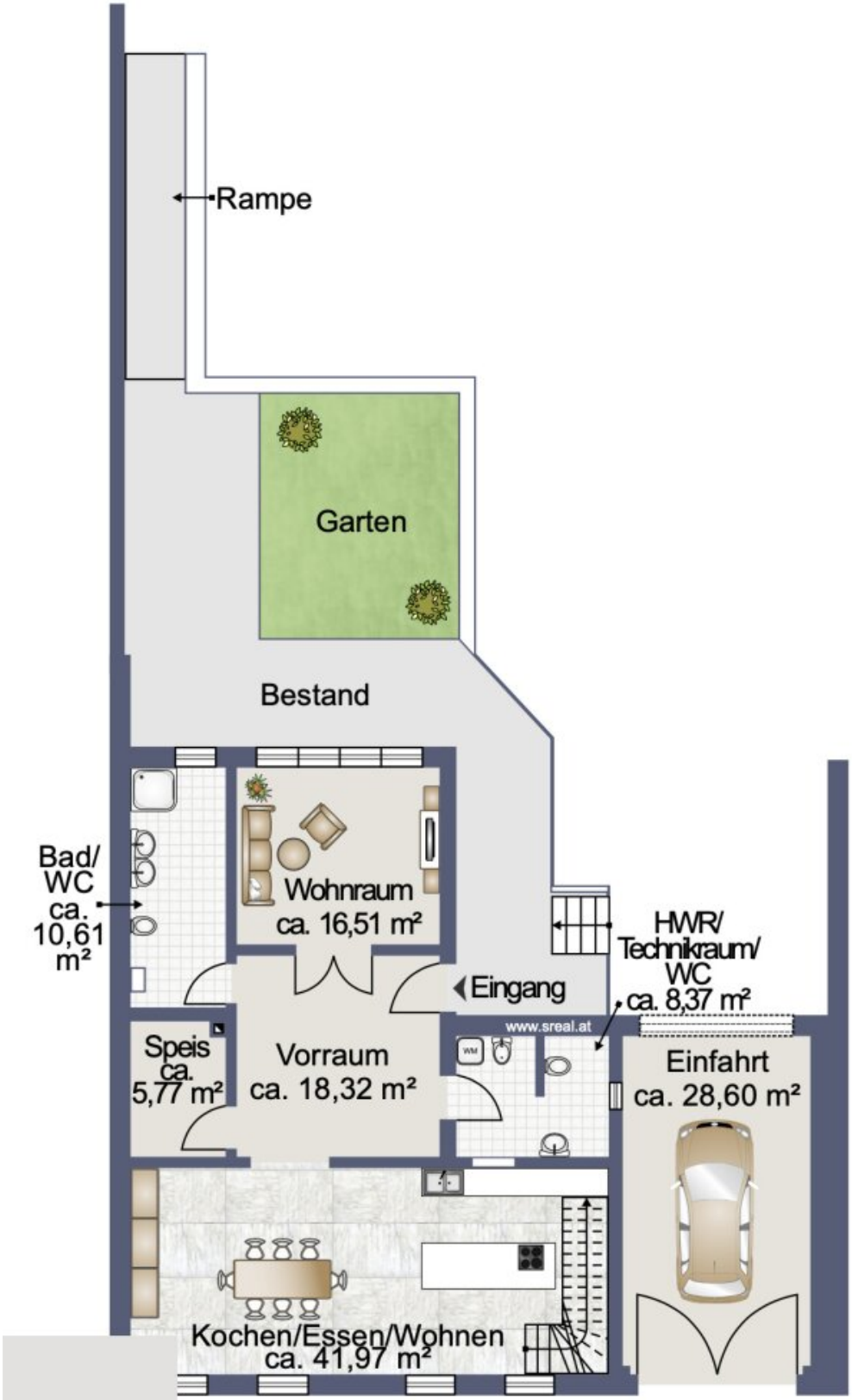

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

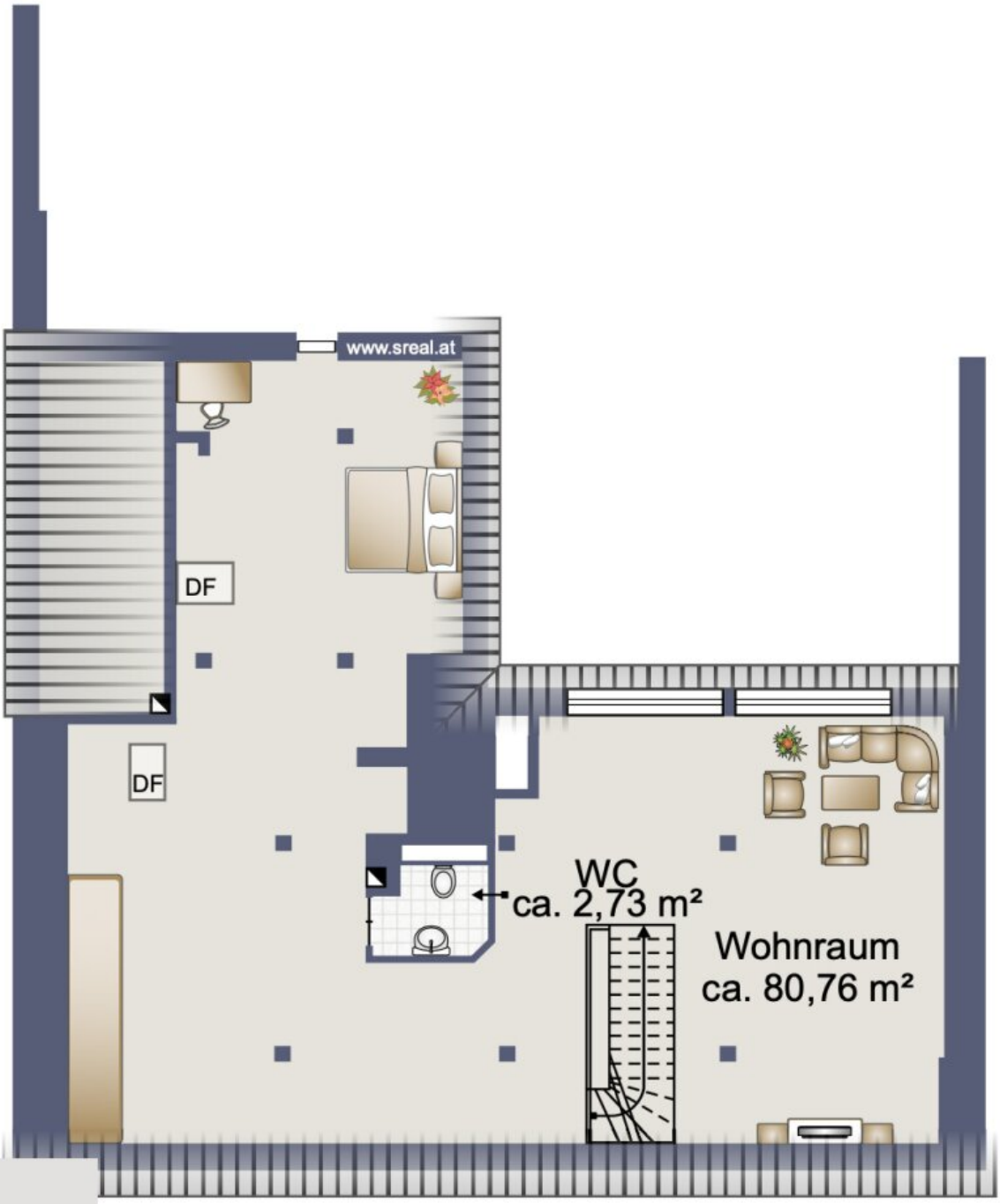

VON ALTEN


VON ALTEN



VON ALTEN

ze Erdgeschoss



VON ALTEN

ze Dachgeschoss

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 liegt dieser behutsam revitalisierte Streckhof, der traditionelle Bauweise mit einem konsequent ökologischen Wohnkonzept verbindet.

Natürliche Materialien, großzügige Räume und ein gewachsener Garten prägen den Charakter der Liegenschaft. Ein Haus für Menschen, die Wert auf Substanz, Ruhe und eine bewusste Form des Wohnens legen.

DAS ANWESEN

Das Wohnhaus bietet rund 175 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und wurde 2023 umfassend kernsaniert. Im Mittelpunkt standen dabei der Erhalt des ursprünglichen Charakters, handwerkliche Qualität und die konsequente Verwendung natürlicher und ökologischer Materialien.

Herzstück des Hauses ist die rund 40 m² große Wohnküche mit einem hochwertigen Holzherd von Greithwald, der sowohl zum Kochen als auch zum Heizen genutzt werden kann. Raumhöhen von rund 2,90 Metern, Lehmputze, Lehm- und Kalkfarben sowie sorgfältig ausgewählte Oberflächen schaffen ein großzügiges und zugleich natürliches Wohngefühl. Im Erdgeschoss wurde eingefärbter Gussasphalt verlegt, im Dachgeschoss Korkboden. Im Badezimmer und in Teilen der Küche kommt traditioneller, wasserabweisender Tadelakt zum Einsatz.

Großzügige Terrassen mit unterschiedlichen Naturmaterialien erweitern die Wohnbereiche in den Garten.

Ergänzt wird das Wohnhaus durch rund 180 m² Nebengebäudeflächen. Eine ca. 100 m² große Scheune mit vorbereiteter Sommerküche bietet Raum für Werkstatt, Atelier, Hobby oder individuelle Projekte. Weitere rund 80 m² Nebengebäude schaffen zusätzliches Ausbau- und Nutzungspotenzial.

Auch technisch wurde das Haus konsequent weiterentwickelt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und Fußbodenheizung, ergänzt durch eine Klimaanlage mit Heizfunktion im Dachgeschoss und den Holzherd in der Küche. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Zellulose- und Perlitdämmung, feuchtigkeitsregulierende Materialien sowie

hochwertige Passivhaus-Holzfenster unterstreichen den ökologischen Ansatz der Sanierung.

Bei zusätzlichem Platzbedarf besteht die Möglichkeit, auch die unmittelbar angrenzende Liegenschaft mit weiteren rund 225 m² Wohnfläche und zwei eigenständigen Wohneinheiten zu erwerben. Damit eröffnen sich zusätzliche Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Nähere Informationen dazu gerne auf Anfrage.

DAS GRUNDSTÜCK

Der Außenbereich wurde über Jahre hinweg zu einer vielfältigen, naturnahen Gartenlandschaft entwickelt. Gewachsene Grünflächen, Obstgehölze, Blühbereiche und unterschiedliche Rückzugsorte verleihen dem Grundstück seinen besonderen Charakter.

Die hohe Biodiversität prägt den Charakter des Grundstücks. Unterschiedliche Vegetationsbereiche wechseln sich mit offenen Freiflächen, Wegen, Wasserflächen und geschützten Aufenthaltsorten ab. Dadurch entsteht ein Garten, der nicht nur gestaltet wurde, sondern sich über die Jahre zu einem lebendigen Teil der Liegenschaft entwickelt hat.

Haus und Garten bieten damit Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe: für Familien ebenso wie für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden, einen bewussteren Lebensmittelpunkt suchen oder einfach Wert auf Natur und Eigenständigkeit legen.

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 des äußeren Grundstücksbereichs verläuft zudem ein aus dem ehemaligen Burggraben hervorgehender Bachlauf, der die besondere Verbindung zwischen historischem Ortsbild und Natur unmittelbar erlebbar macht.

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