

## Schlichtes "Amerikanerhaus" mit prachtvollem Naturgarten, Schwimmteich und mit 2 separaten Wohneinheiten !



Blick von der Küche zur Terrasse

**Objektnummer: 960/57337**  
**Eine Immobilie von s REAL**

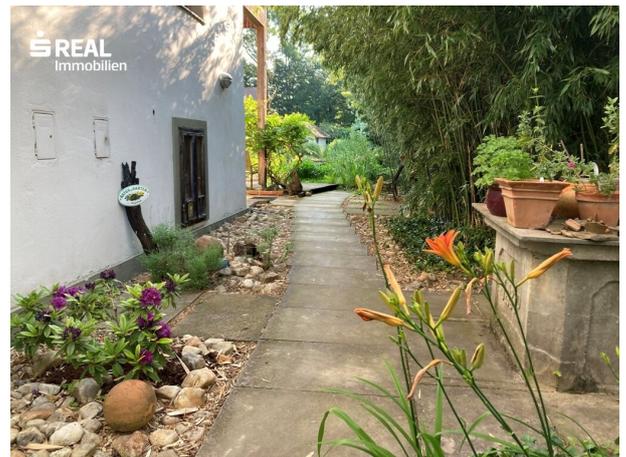
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7521 Eberau
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

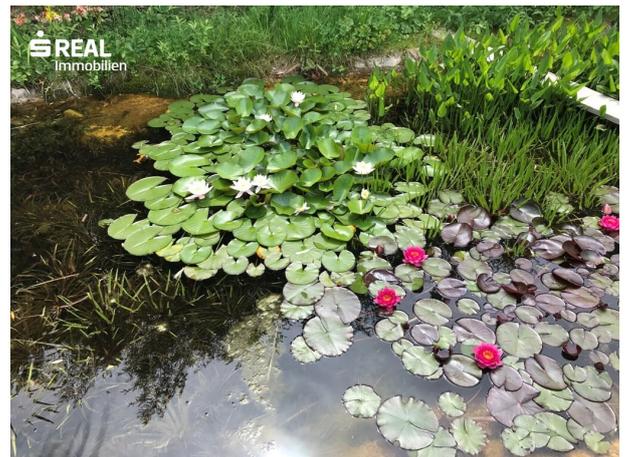










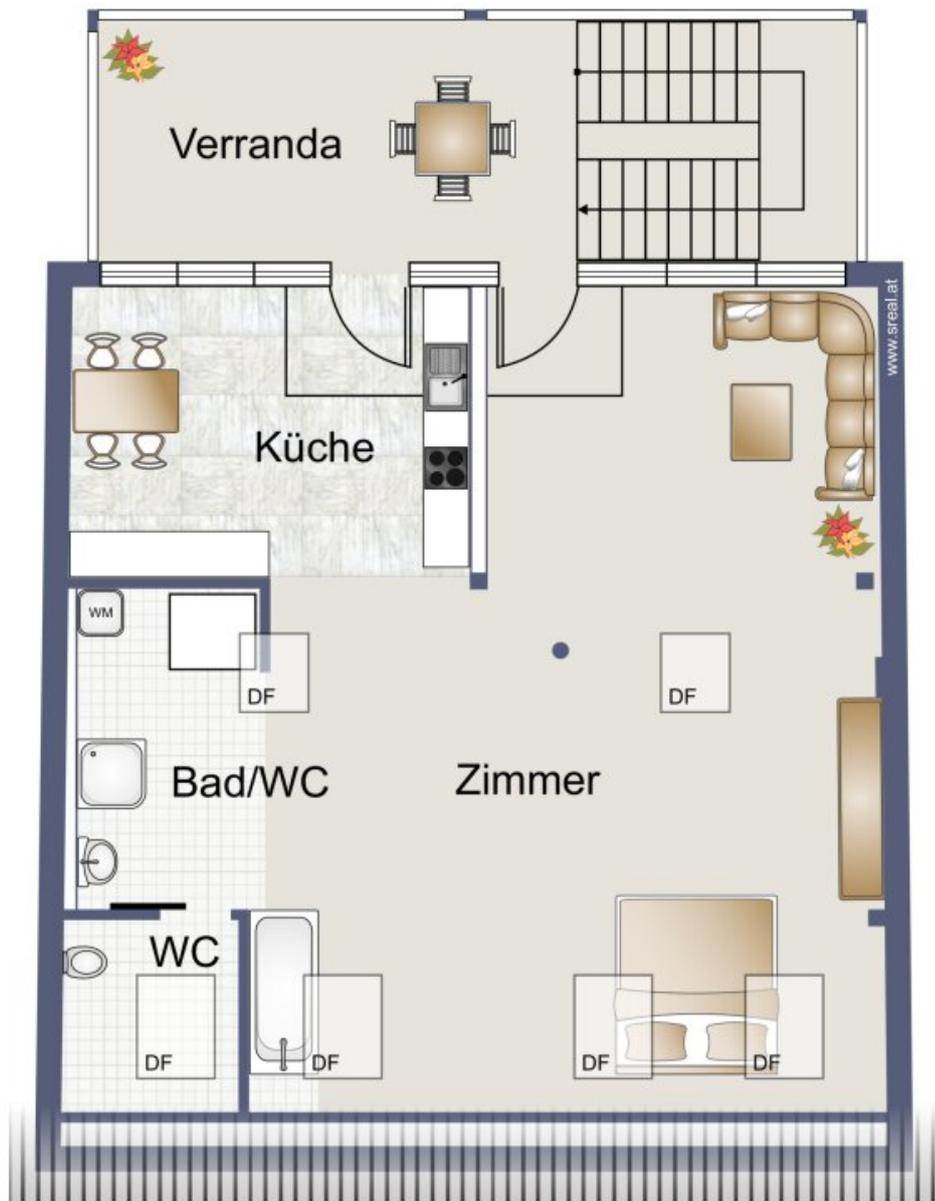




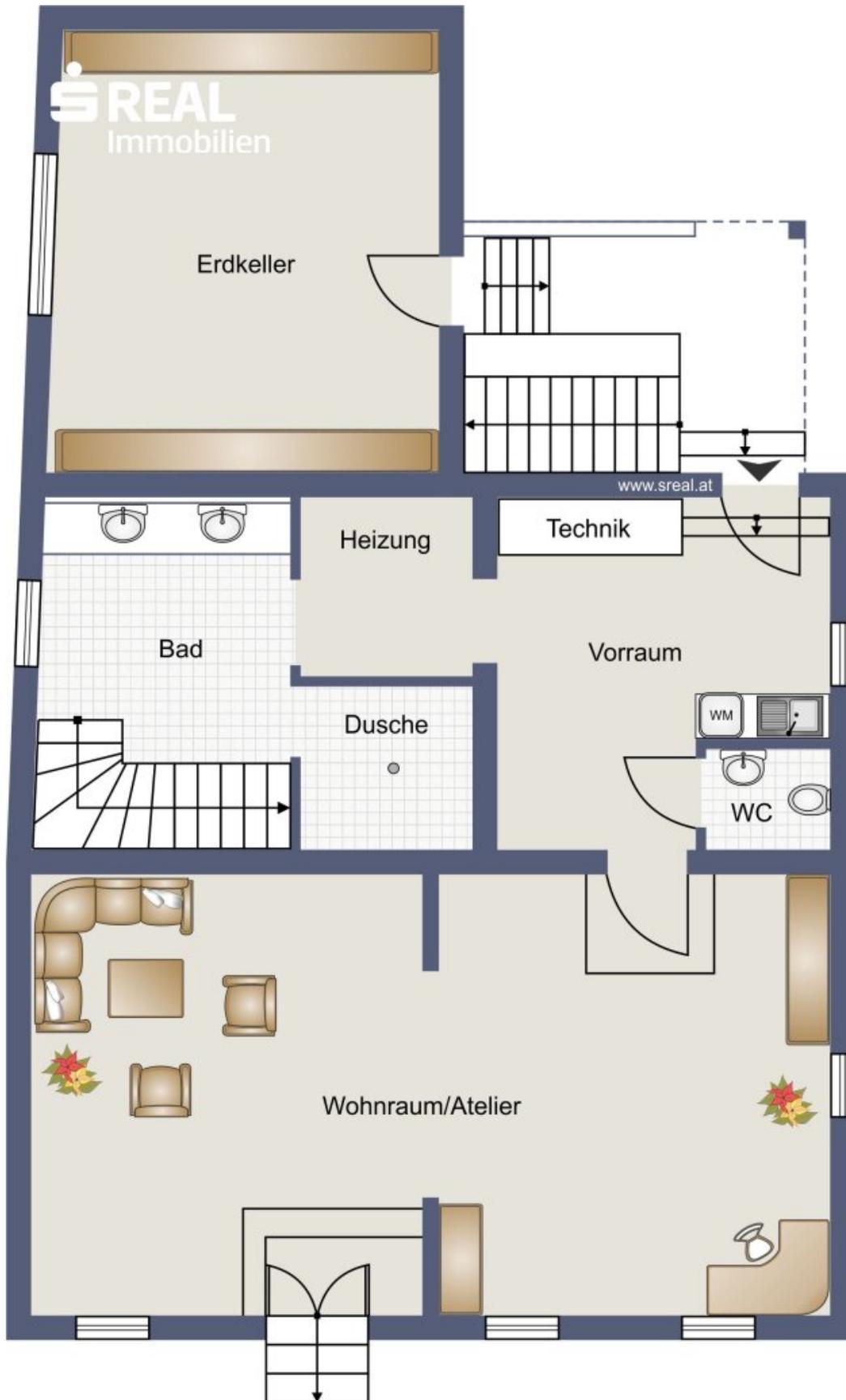




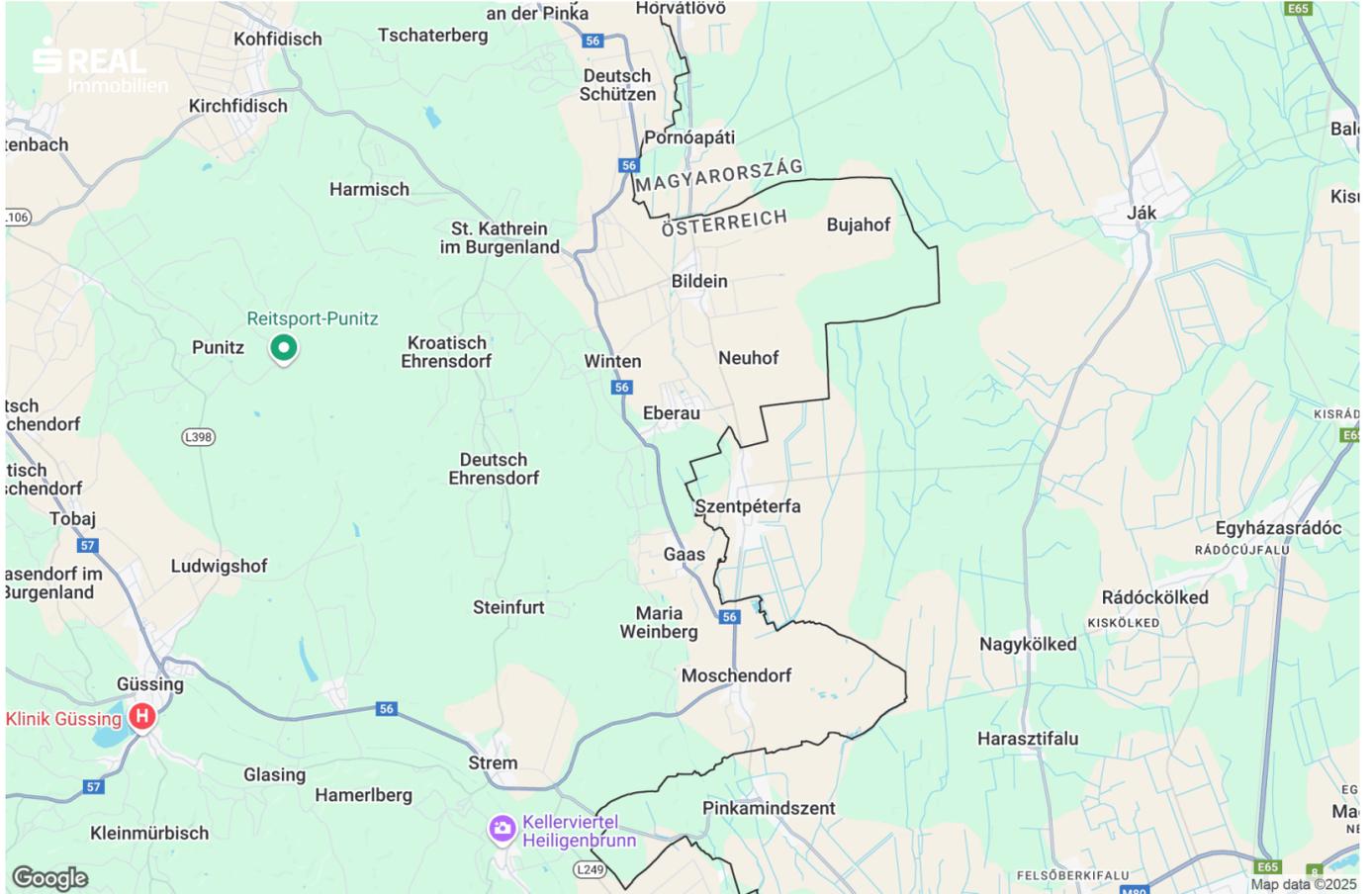
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Souterrain



## Objektbeschreibung

Wussten Sie, dass in den Vereinigten Staaten mehr Burgenländer:innen leben als im Burgenland selbst? Gleich mehr dazu.....

Ältere Jahrgänge im Burgenland nennen diese meist respektvoll „die Amerikaner Häuser“. Diese sind der klassischen Moderne zuzuordnen und hatten typische, viktorianische Stilelemente, wie zum Beispiel einen quadratischen Grundriss, imposante 3 m Raumhöhe, Holzkastenfenster mit Oberlichtern, Parkettböden, Kachelöfen, sowie ein Souterrain mit Traversengewölbe. Es waren mutige, fleißige Burgenländische Auswanderer, welche im 19. Jhdt. als Handwerker in den Vereinigten Staaten lebten und arbeiteten. Für viele wurde es neue Heimat, andere plagte das Heimweh, bis sie dann nach vielen Jahren zurückkehrten. Dieses Haus ca. 1920 errichtet, hat exakt die Merkmale dieser Architektur Epoche.

Durch einen Zufall entdeckten die Eigentümer: Innen im Jahre 2000 dieses schon länger leerstehende Haus und erkannten das vielseitige Potential des leider schon sehr vernachlässigten Hauses.

Eine Kernsanierung war erforderlich, diese wurde sehr behutsam und mit Bedacht auf Erhalt der schlichten, gegliederten Fassade durchgeführt. Das ganze Haus wurde mit ökologisch hochwertigen Baumaterialien saniert, wie z. Bsp. eine Hanf-Lehm Schüttung unter dem darüber neu verlegten geölten Eichen- Vollholz-Parkett, eine aufwändige Tonspachtelung an den Wänden im Dachgeschoss sowie eine Holzfaserdämmung am Dach. Hochwertige Kalkfarben strahlen weiß durch das ganze Haus. Nach außen harmoniert das Haus perfekt zum historischen Dorfanger des Ortes Eberau, welcher einer der schönsten des Südburgenlandes ist. Nach dem Zukauf des Nachbarhauses wurden zwei Streckhöfe zusammengelegt, entstanden ist daraus ein großzügiger, gemeinsamer idyllischer Innenhof ohne Mauer zum Nachbargrundstück. Das Haus hat zwei autarke Wohneinheiten. Jede Wohneinheit hat großzügige überdachte Terrassen, welche einen friedvollen, entspannten Blick in den naturnahen Garten bieten. Unter der Erdgeschossterrasse befindet sich ein neu zugebauter, angenehm kühler Erdkeller, ideal für die Lagerung von Obst, Kartoffeln und selbst gemachtem aus dem eignen Garten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 225m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf ca. 75m<sup>2</sup> Dachgeschoss sowie ca. 150m<sup>2</sup> Erdgeschoss incl. Souterrain. Beheizt wird das Haus mittels Fernwärme mit Zentralheizung und Holz-Küchenherd.

Ein kleines, in den traditionellen Stilen errichtetes Gartenhaus bietet Platz für Allerlei, bei Bedarf kann auch eine große, sanierte Scheune mit Galerie und vorbereiteter Installation für Sommerküche, Dusche und WC dazu erworben werden.

Das Grundstück ist ein besonderes Erlebnis, von hoher Biodiversität geprägt, teils wild und dann wieder gezähmt, gepflegt und immer wieder anders. Es gibt auch einen artgerechten,

großen eingezäunten Bereich für die gackernden Mitbewohner, als Dank schenken Sie Eier in bester Qualität.

Durch aufmerksames Beobachten der Natur und fleißigen Händen entwickeln sich immer wieder neue Wohlfühloasen im Garten. Vieles wurde schon geschaffen, vieles wäre noch möglich, ein neuer Spirit ist willkommen.

Infos zur Infrastruktur von Eberau, es gibt ein kleines Lebensmittelgeschäft, einen Bäcker und ein Gasthaus, eine Arztordination mit Apotheke (ca.10 Gehminuten) eine Mittelschule, sowie ein kleines Kulturforum mit vielen Veranstaltungen. Alles ist in kurzer Zeit zu Fuß erreichbar.

Dies alles an einem Park ähnlichem, wunderschönen Dorfanger mit Schatten spendenden Altbaumbestand, abseits vom Durchzugsverkehr und „einer Uhr die einfach noch etwas langsamer tickt“.

Interesse geweckt? Meldet euch gerne für eine ausführliche Besichtigung oder auch weitere Fragen!

Wir freuen uns auf ein persönliches Kennenlernen!

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.