

**Zwei historische Höfe. Drei Wohneinheiten. Unzählige Möglichkeiten.**



**Objektnummer: 8425/181**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<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>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	570,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	955.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH  
Taubstummengasse 17/4  
1040 Wien

T +4369910816911





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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint drei eigenständige Wohneinheiten auf einem Grundstück von ca. 3.021 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Großzügige Terrassen erweitern die Wohnbereiche ins Freie und eröffnen ruhige Ausblicke in den Garten. Ein rund 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Scheune mit vorbereiteten Sanitäranschlüssen, eine 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. Schwimmteich, Obstgehölze, Blühflächen und Rückzugsorte schaffen eine Umgebung, die gleichermaßen naturnah und gepflegt wirkt.

Die hohe Biodiversität prägt den Charakter des Grundstücks. Unterschiedliche Vegetationsbereiche wechseln sich mit offenen Freiflächen, Wegen und Aufenthaltsorten ab. Dadurch entstehen immer neue Blickbeziehungen und Aufenthaltsqualitäten.

Neben Erholung und Naturerlebnis bietet das Grundstück auch praktische Nutzungsmöglichkeiten. Bestehende Gartenbereiche, Nebengebäude und Freiflächen schaffen Raum für Selbstversorgung, Tierhaltung, gemeinschaftliches Leben oder kreative Projekte.

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 <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