

## **2 Streckhöfe mit idyllischem, naturnahen Garten samt Schwimmteich werden zu einem großen Ganzen!**



**Objektnummer: 960/57337**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## 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 m²
<b>Nutzfläche:</b>	570,00 m²
<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 m²
<b>Keller:</b>	30,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,57 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



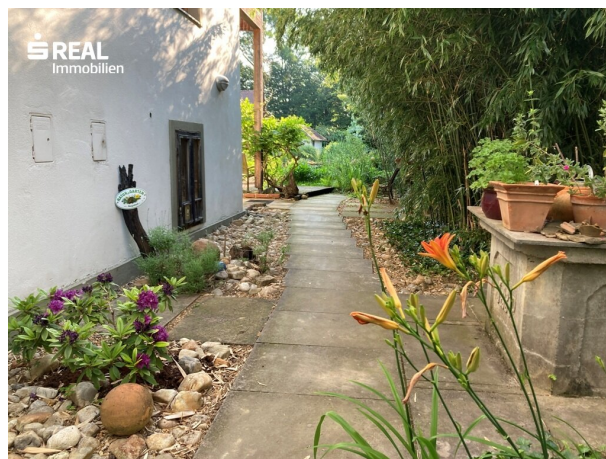
**David Rader**

Region NÖ Süd und Burgenland

















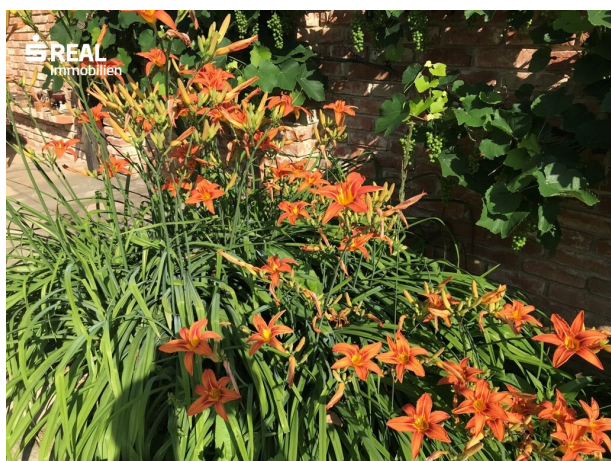
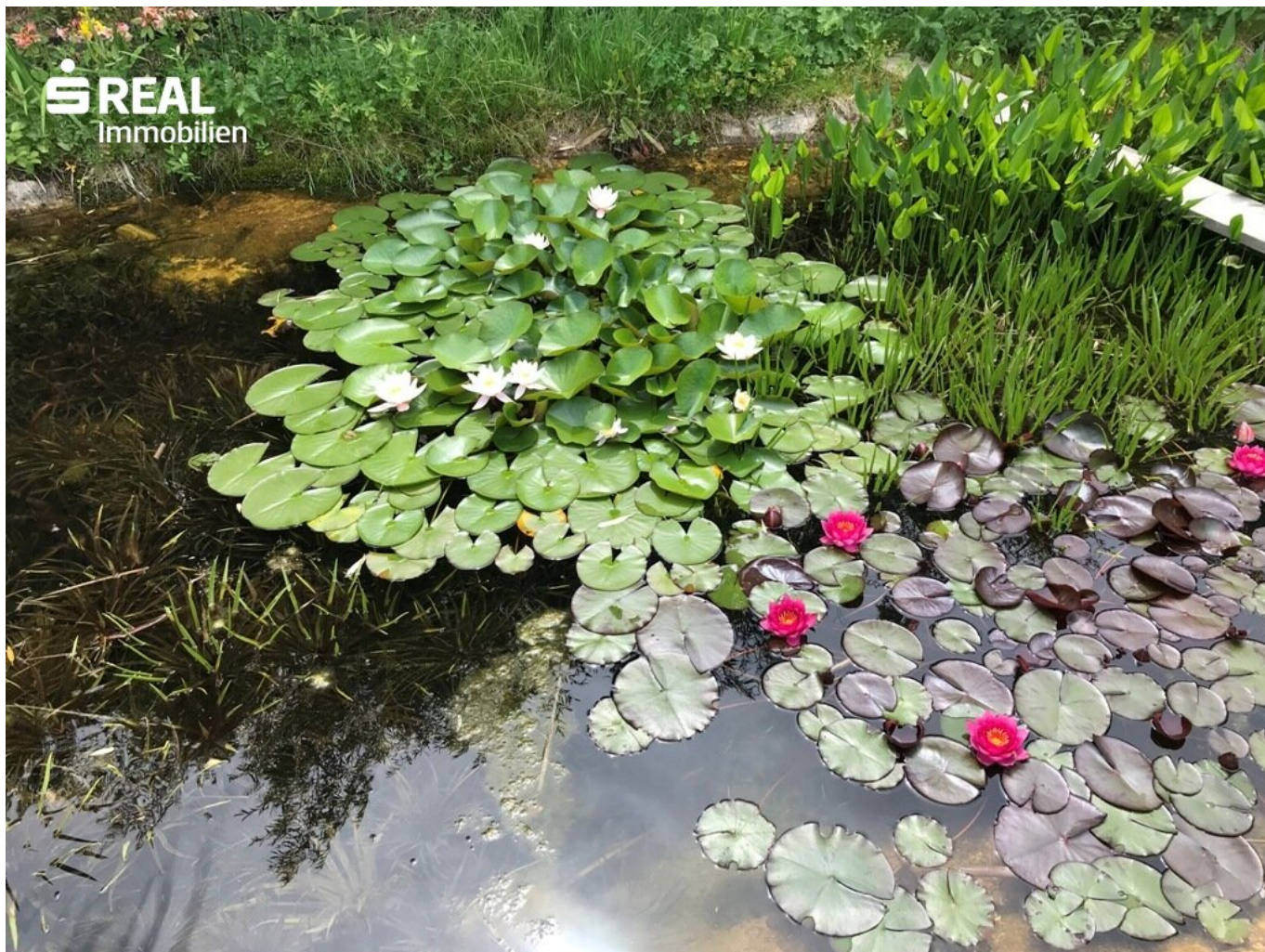








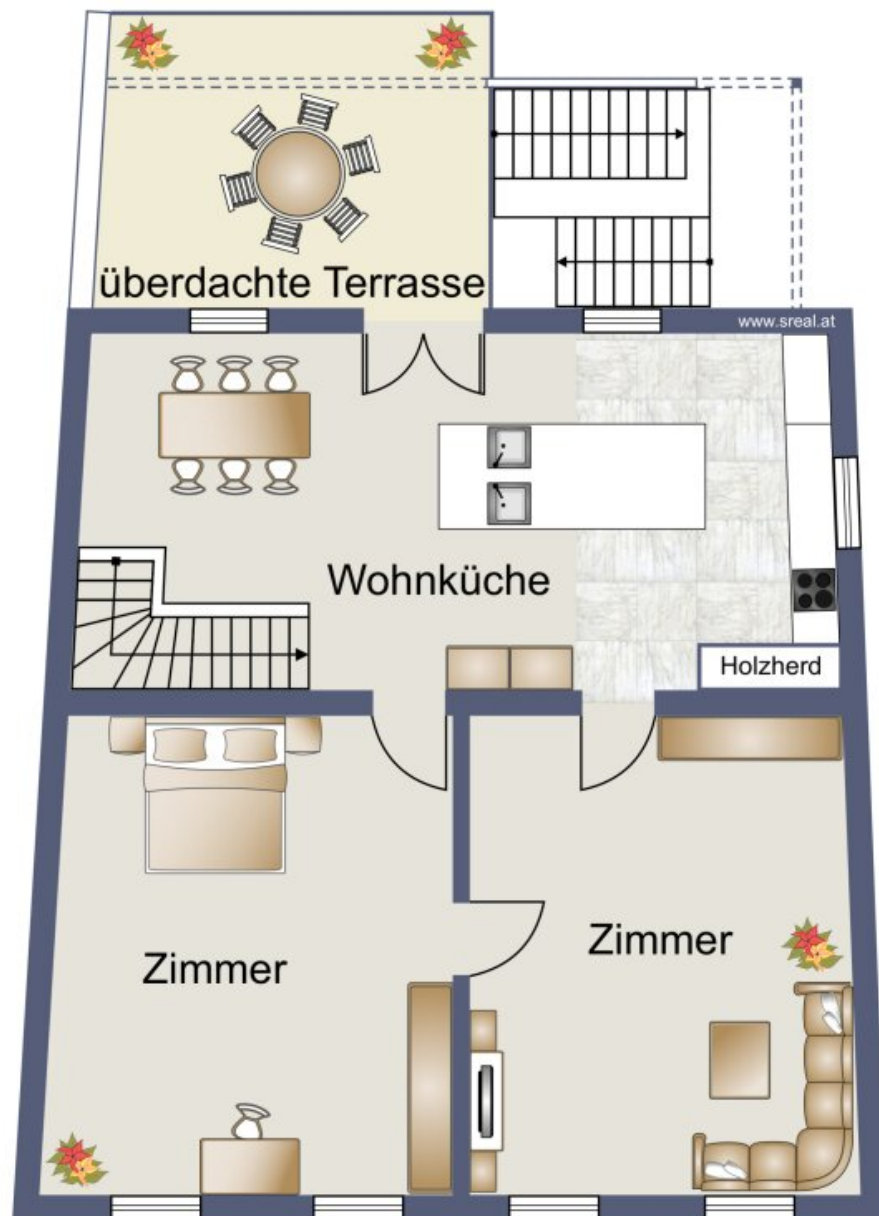




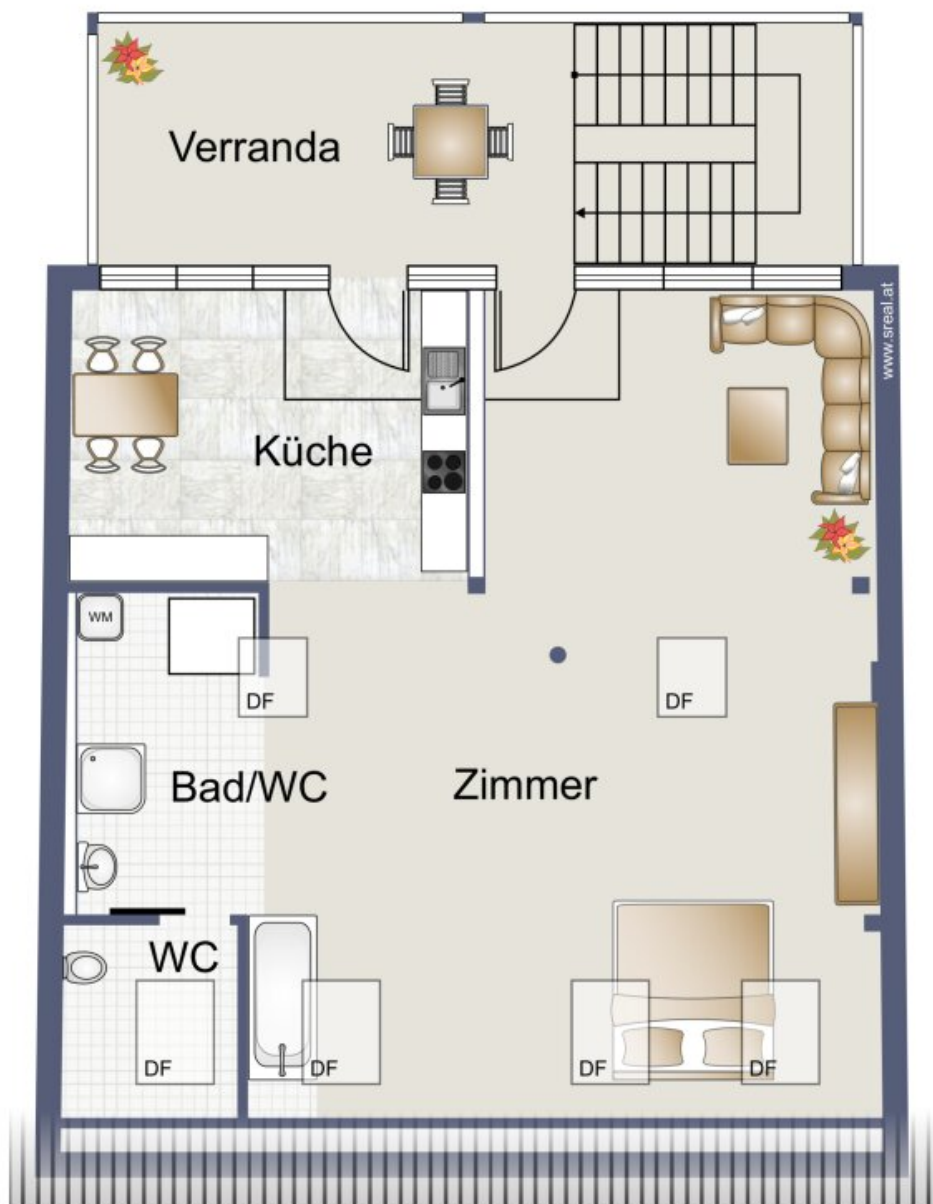






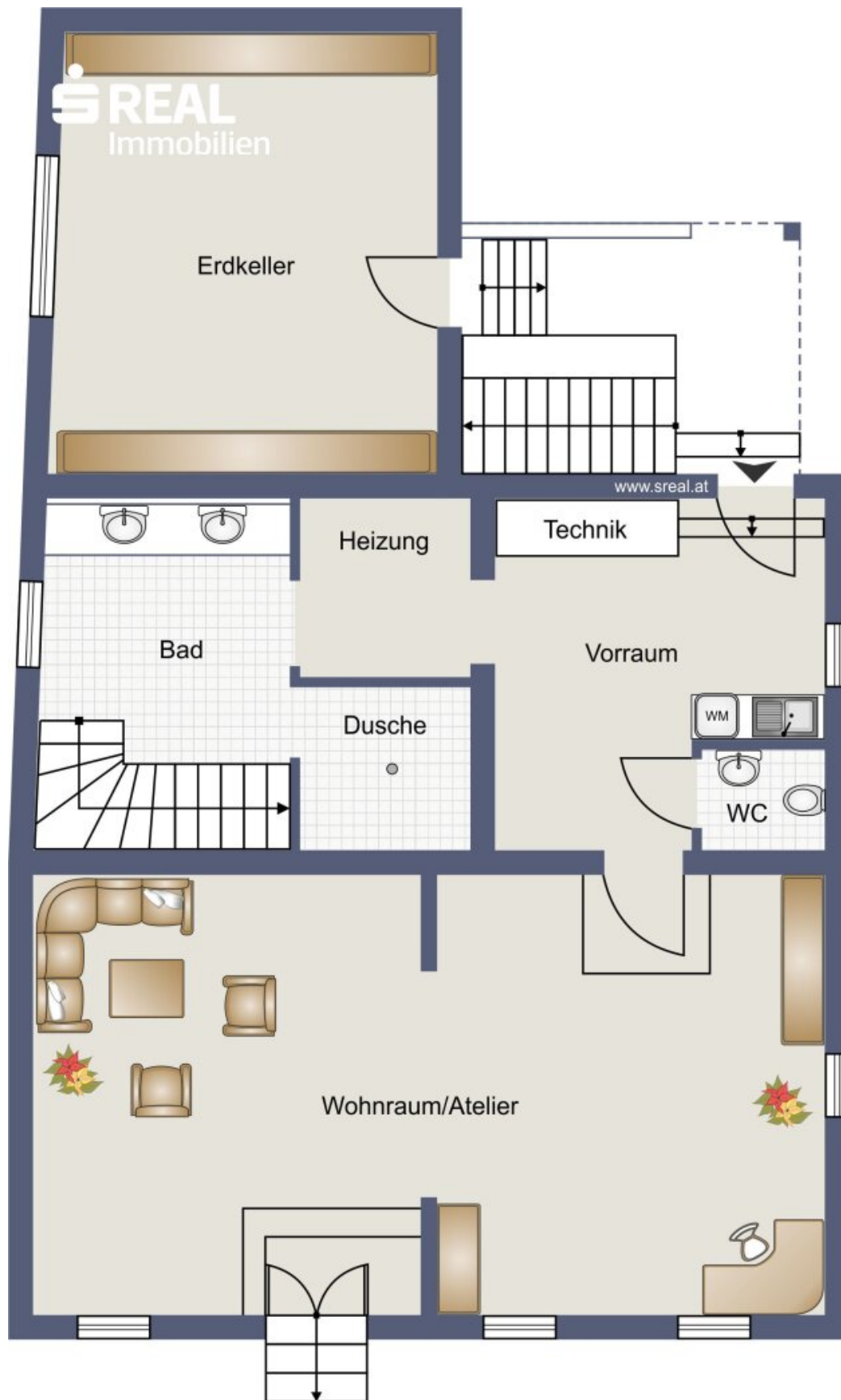


Skizze Erdgeschoss



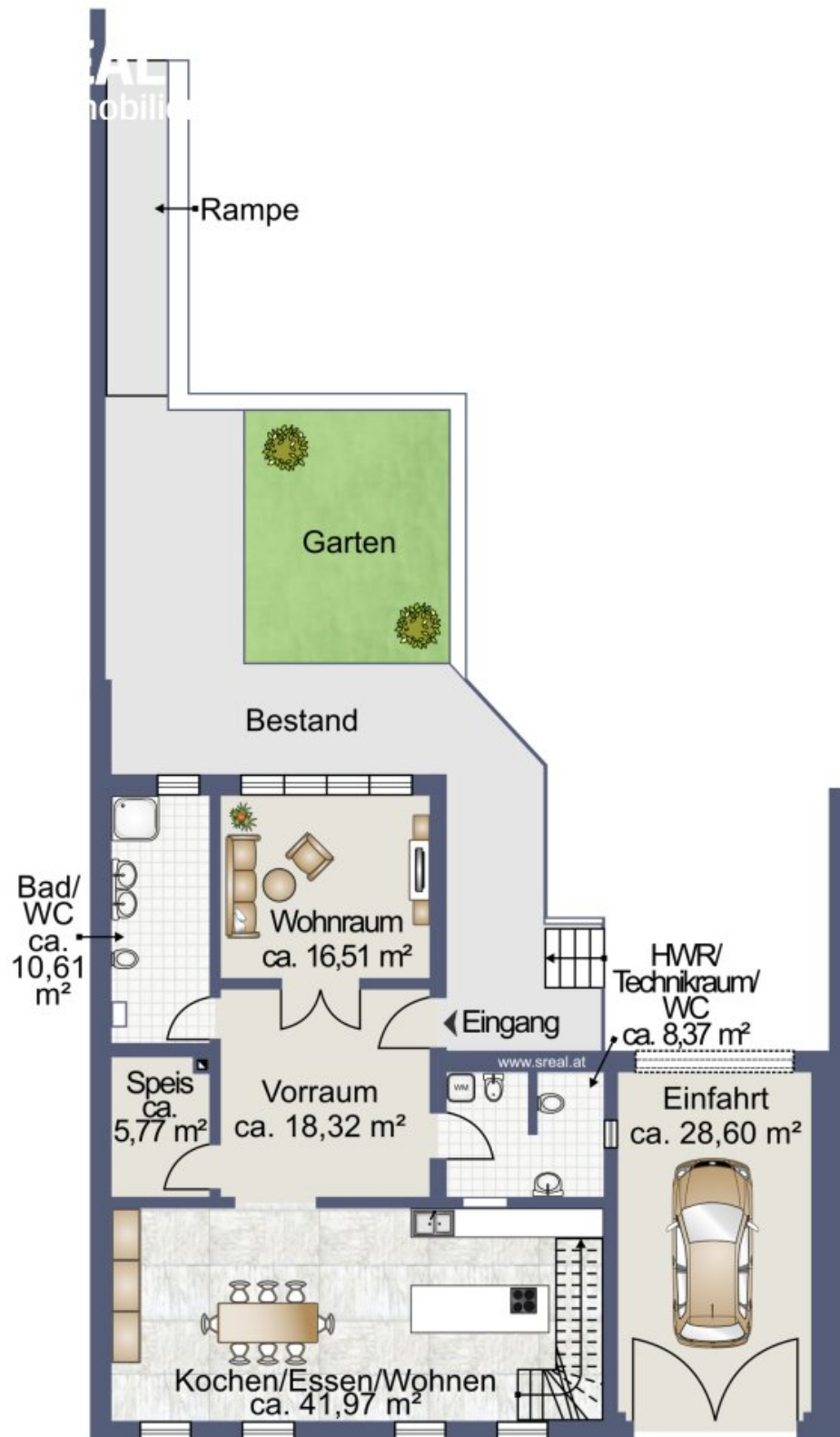
Skizze Dachgeschoss





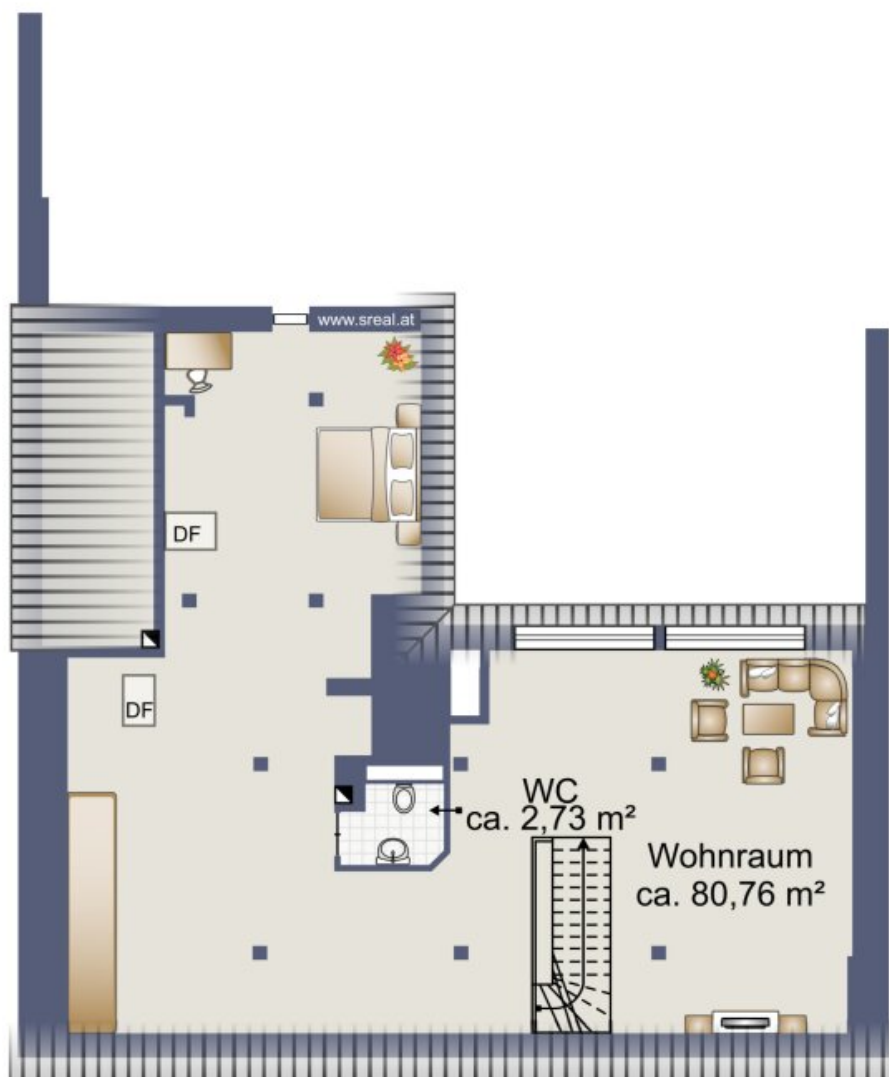
Skizze Souterrain





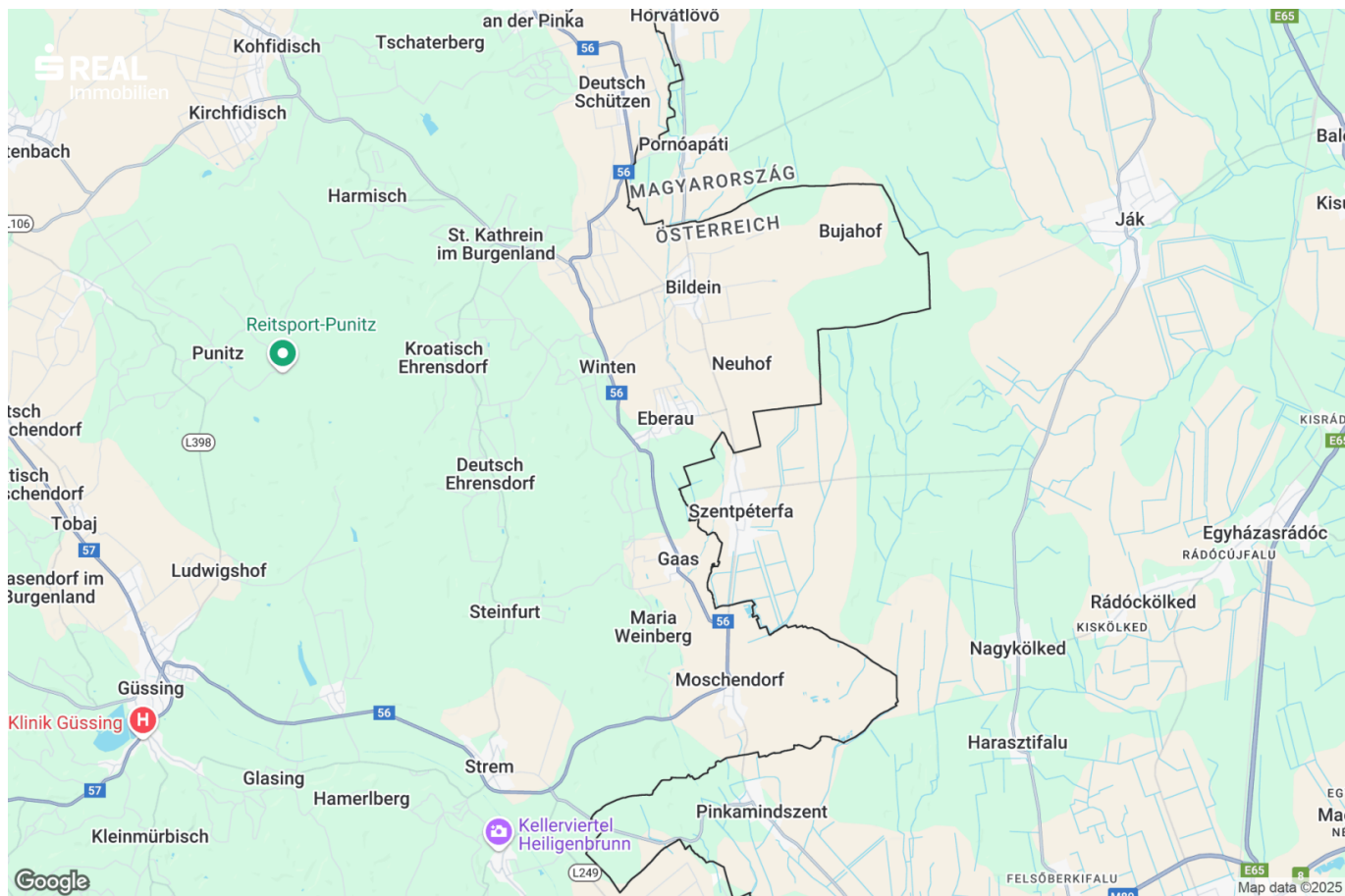
Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss







## Objektbeschreibung

Das Ergebnis kann sich sehen lassen, 2 Häuser direkt nebeneinander gebaut, kernsaniert und erweitert, bieten drei separate Wohneinheiten in bester Wohnqualität. Der Innenhof und Garten wurde so angelegt, dass beide Häuser diesen gleichwertig nutzen können. Dieses Angebot richtet sich an Menschen die gerne unterstützend in Gemeinschaft leben wollen, oder an eine Großfamilie die endlich zusammen leben können, auch als Seminarzentrum mit Schlafmöglichkeit eignet sich dieses Anwesen bestens.

Unser Angebot ist folgend:

"Das Amerikanerhaus" mit 2 Wohneinheiten - Auswanderer haben dies nach ihrer Rückkehr aus den Vereinigten Staaten errichtet. HWB 120,18 D fgee 1,77 D

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. 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.

"Das Bauernhaus" - ca. 175m<sup>2</sup> Wohnfläche als großzügige Wohneinheit auf 2 Ebenen und großen Terrassen samt Küchengarten !

Fertigstellung der Kernsanierung 2023. Herzstück dieses Hauses ist eine ca. 40m<sup>2</sup> große Küche mit Holzküchenherd, hier wurden ebenso ökologisch hochwertige Baumaterialien eingesetzt, Kalkputz im Außenbereich, Lehmputz in sämtlichen Innenräumen schaffen ein hervorragendes Raumklima. Das Erdgeschoss hat einen eingefärbten zu den Wandfarben passenden Gussasphaltboden der mit einer Fußbodenheizung beheizt wird deren Wärme die örtliche Fernwärme liefert (Hackschnitzel).. Das Badezimmer und auch die Küche haben teilweise einen einen Tadelakt Glanzputz mit samtiger warmer Haptik. Dieser Putz ist

wasserabweisend und hat eine lebendige individuell eingefärbte Oberflächenstruktur. Das Dachgeschoss bietet einen angenehm betretbaren Korkboden. Das Dachgeschoss ist klimatisiert, die Klimaanlage kann auch zum heizen verwendet werden was bei milden Wintern gar nicht erforderlich ist, die aufsteigende Wärme vom EG ist mehr als ausreichend.

Weiter gibt es auch noch eine ca. 100m<sup>2</sup> grosse Scheune, mit sep. WC und Vorrichtung für eine Dusche und Sommerküche. Weitere ca. 80m<sup>2</sup> Nebengebäude erlauben noch Ausbaumöglichkeiten. Ein zusätzliches, kleines, in den traditionellen Stilen errichtetes Gartenhaus bietet Platz für Allerlei.

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, mit neuem Spirit wäre noch vieles möglich.....

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