

St. Margarethen: wunderschöner, revitalisierter Streckhof als Gesamtkunstwerk



Gebäude und Garten

Objektnummer: 583267

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7062 Sankt Margarethen im Burgenland
Baujahr:	1830
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,58 m²
Nutzfläche:	235,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	450,00 m²
Keller:	53,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 53,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	635.000,00 €
Betriebskosten:	184,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2











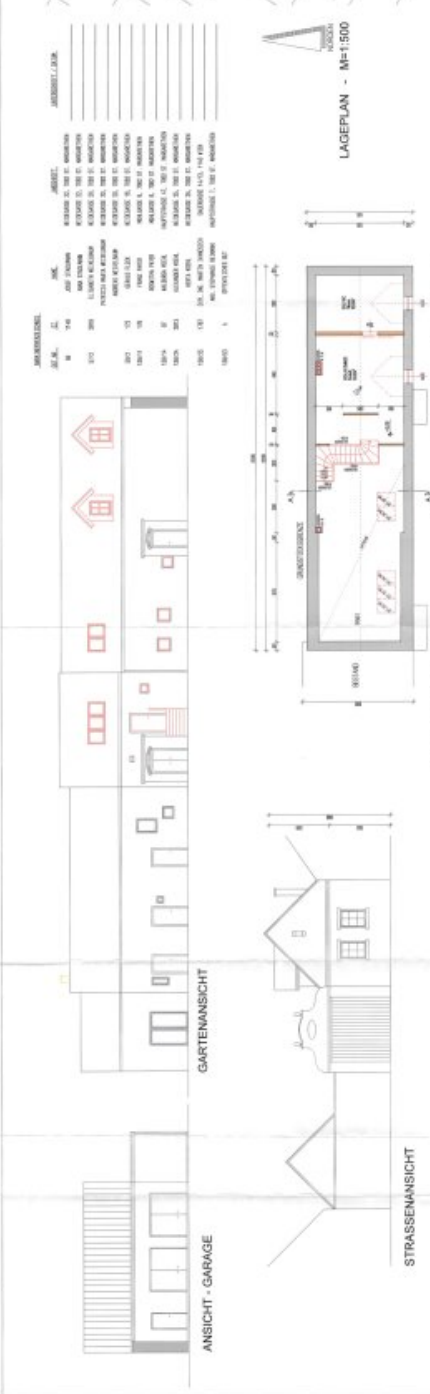


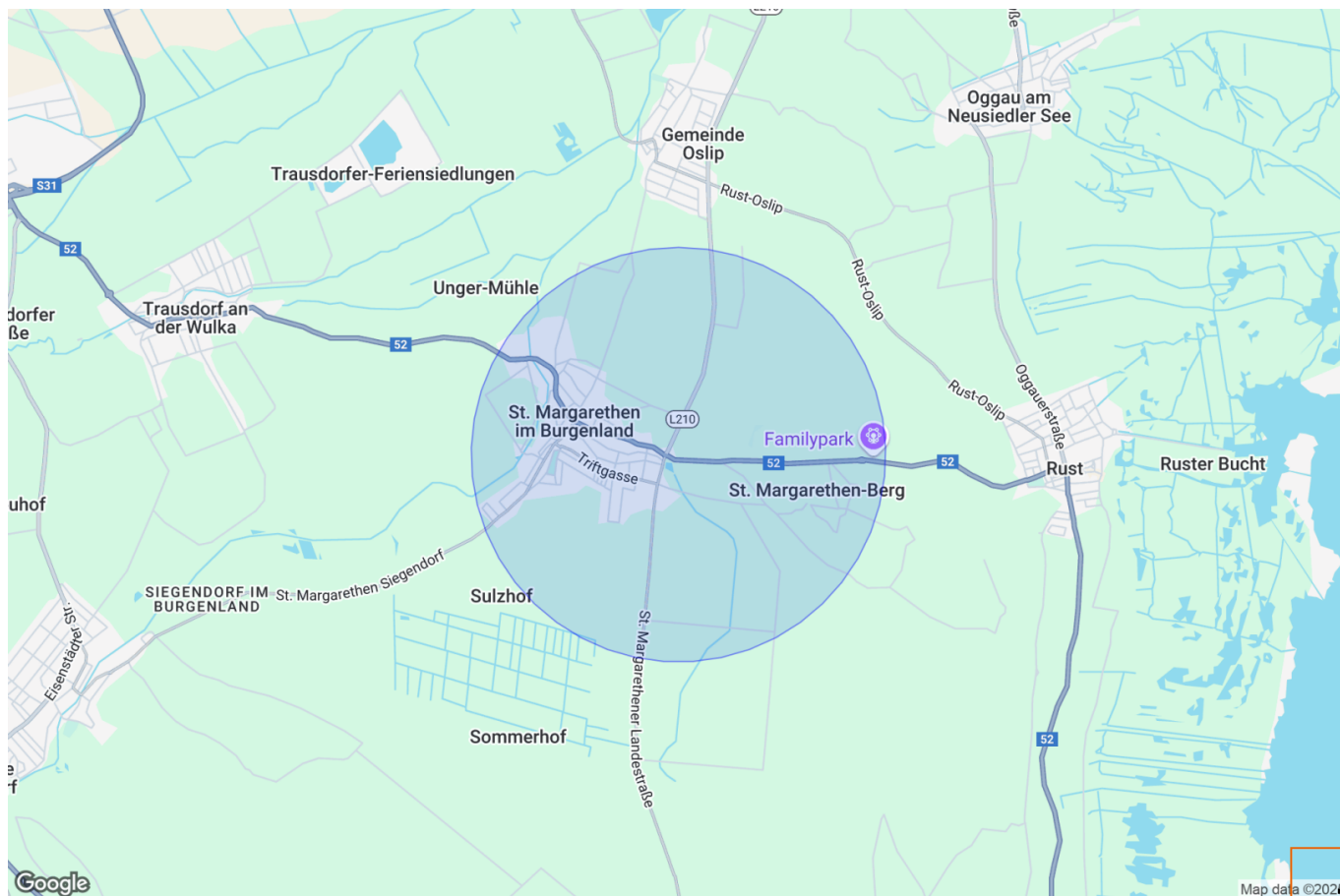












Objektbeschreibung

PURE IDYLLE

Harmonisches Zusammenspiel von Kunst, Tradition und zeitgemäßer Technik in einem historischen Streckhof

Klassische Streckhöfe im Burgenland, die sich noch dazu in einem sehr gutem Zustand befinden, sind für viele Immobiliensuchende das Objekt der Begierde. Wenn Sie auf der Suche nach etwas ganz Besonderem, Typischen sind, sind Sie bei diesem Streckhof in St. Margarethen an der richtigen Adresse: Die doppelten Breite des Grundstücks macht den Garten, der von der Eigentümerin in ein wahres Paradies verwandelt wurde, besonders gut nutzbar. Doch vor allem begeistert die Immobilie durch ihre im Jahr 2016 erfolgte behutsame und kreative Renovierung, mit der das Potenzial der Liegenschaft technisch perfekt und auf höchstem ästhetischen Niveau gehoben wurde. Die zeitgemäße Technik zeigt sich z.B. in Form einer Fußbodenheizung, die das Bewohnen äußerst angenehm macht.

Auch die Belichtung ist ausgesprochen gut: Zusätzlich zu den typischen, kleinen Fenstern wird die Liegenschaft durch Dachflächenfenster belichtet, die auch elektrisch verdunkelt werden können.

Nachhaltigkeit und Sachverstand bei der Renovierung:

Die Renovierung wurden von fachkundigen Profis durchgeführt, die Experten für die Besonderheiten von Streckhöfen sind. Das Haus ist etwas erhöht situiert, daher rinnt Regenwasser ab und wird durch ein ausgetüfteltes System in großen Behältnissen gesammelt. Der gesamte Garten mit den Rosenstöcken und prachtvollen Pflanzen wird damit versorgt.

Die Atmosphäre:

Fast hält man den Atem an, wenn man den aus dem Jahr 1830 stammenden Torbogen durchschreitet: Die Schönheit, die das Ensemble des Gartens mit altem Baumbestand verbunden mit dem wunderbar renovierten Gebäude und dem neu errichteten Zubau ausstrahlt, verzaubert Sie auf der Stelle.

Das ist ein Haus zum Wohlfühlen für ein Leben in einer ganz besonders hohen Qualität. Jedes einzelne Detail ist wohldurchdacht, jeder einzelne Gegenstand wurde liebevoll ausgesucht und originell platziert. Es ist keine Übertreibung zu behaupten, dass hier ein Gesamtkunstwerk an einen neuen Eigentümer übergeben wird.

Der liebevoll angelegte Garten, in dem vom Frühling bis zum Spätherbst immer etwas anderes duftet und blüht, verleiht diesem Ort eine ganz besondere Magie. Alle Augenblicke finden sich

eine Bank, eine Hängematte, ein großer Esstisch, Lounge-Chairs oder einfach nur zwei Stühle, die zum Verweilen und Genießen einladen. Sonnenplätze und schattige Plätzchen wechseln einander ab und Sie können dem Verlauf der Sonne folgend entweder die Sonne auf Ihre Haut spüren oder im Schatten ein Buch genießen oder sich einfach dem süßen Nichtstun hingeben.

Die Räumlichkeiten:

Rechts vom straßenseitigen Eingang befindet sich der originale Streckhof, der lange Teil des L-förmigen Baus. Er beherbergt neben dem ursprünglichen Bestand des Haupthauses weitere zu Wohnräumen umgebaute Ställe sowie einen Anbau, der noch ein weiteres Ausbau-Potenzial bietet.

Den kurzen Teil des L bildet ein neu errichteter, äußerst geräumiger Stadl.

Die Liegenschaft ist teilweise unterkellert, dieser Bereich wurde zu einem urgemütlichen Weinkeller mit allen Finessen ausgebaut.

Eine Doppel-Garage wurde vom Eigentümer baugenehmigt, jedoch letztlich wegen einer äußerst günstigen Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe nicht errichtet.

Die Raumaufteilung:

Das Haupthaus:

Vom Vorraum aus gelangen Sie linkerhand in das Wohnzimmer und über Stufen in die etwas höher gelegene Küche, die eine richtige Profi-Küche ist. Rechterhand vom Eingang befindet sich eine Bibliothek, die ursprünglich als zweites Schlafzimmer konzipiert war, da die Straße kaum befahren ist. Gleich daneben befindet sich eine Gästebad mit Toilette. Vom Wohnraum aus führt eine Treppe in das Hauptschlafzimmer mit eigener Garderobe und ensuite-Bad.

Die Nebengebäude:

Die anschließenden Nebengebäude, die derzeit als Werkstatt, Abstellraum, Gäste-WC und Gartengeräteraum definiert sind, verfügen ebenso wie das Haupthaus alle über eine Fußbodenheizung und können jederzeit als Wohnräume genutzt werden. Die Waschmaschine und der Trockner können als eigener Raum abgetrennt werden, für ein zusätzliches Bad sind alle Anschlüsse vorhanden und der Bereich über diesen Räumlichkeiten kann noch zusätzlich ausgebaut werden. Dazu gibt es bereits Entwürfe, die unkompliziert umgesetzt werden können.

Der neu errichtete Stadl besteht aus zwei Teilen und dient u.a. als Fahrrad-Abstellraum und Holzlager

Die Raumaufteilung im Detail:

Kellergeschoß unter dem Haupthaus:

- Gewölbekeller 1 mit 28,74 m²
- Gewölbekeller 2 mit 24,50 m²

Haupthaus:

- Vorraum (11,82 m²)
- Bibliothek (oder Schlafzimmer 26,60 m²)
- Technikraum (2,92 m²)
- Bad mit WC (7,44 m²)
- Wohn-Esszimmer (21,74 m²)
- Wohnküche (29,02 m²)
- Aufgang zum Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit vorgelagerter begehbare Garderobe (31,03 m²)
- Ensuite-Bad mit Dusche, Badewanne und WC (18,83 m²)

Anbau:

- Werkstatt (27,49 m²)
- Abstellraum/Waschküche (13,77 m²) mit Waschmaschine und Trockner und Garten-WC
- Gartengeräteraum (5,51 und 2,04 m²)
- Trockenraum mit doppelter Raumhöhe (17,71 m²) (Maße laut Einreichung vom 27.08.2015)

Neubau:

- "Stadl", unterteilt in 2 Räume mit, 5,68 m², 9,10 m² und 7,54 m²

Ausbaupotenzial:

- Der Bereich über der Werkstätte und über dem Abstellraum kann über eine Außentreppe erreichbar gemacht werden.
- Eine Baugenehmigung für eine Gästewohnung wurde eingereicht, der Ausbau könnte aus einem Wohnraum (24,80 m²), einem Badezimmer (6,68 m²) und einem Gästezimmer (16,56 m²) bestehen und eine Wohnfläche von 48,04 m² betragen.
- Garage (baugenehmigt, insgesamt 58,55 m², unterteilt in Doppelgarage mit 2 Einfahrtstoren (32,25 m²), Fahrradabstellraum (12 m²) und überdachter Holzscheune (14,30 m²). Die Baugenehmigung ist mittlerweile abgelaufen, kann aber problemlos

erneuert werden.

Ausstattung:

Die liebevoll gestaltete Immobilie wird derzeit noch den Eigentümern selbst bewohnt. Doch ein neuer Lebensabschnitt bringt einen Ortswechsel mit sich.

Viele Einrichtungsgegenstände, die liebevoll für das Haus zusammengetragen wurden, verbleiben im Haus und sind im Kaufpreis inkludiert, so zB

- der italienische Profiherd ILVE Majestic 100 cm breit
- Aquadomo Porzellan-Armaturen
- Schwedenofen
- Porzellan-Drehschalter und Steckdosen
- Esstisch mit Bank aus recyceltem Scheunenholz
- übergroßer Gartentisch aus recyceltem Teakholz
- die Pflanzen sowie diverse Töpfe
- weitere Einrichtungsgegenstände können nach Absprache überlassen werden

TECHNIK:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine Brennwerttherme, alle Bereiche des Hauses sowie fast alle Nebenflächen werden über eine Fußbodenheizung versorgt. Eine Umstellung auf eine Luftwärmepumpe wäre daher leicht zu bewerkstelligen

Sämtliche Unterlagen über die im Jahr 2016 erfolgte umfassende Renovierung und Erweiterung sind vorhanden, das Haus wurde grundlegend kernsaniert unter Berücksichtigung der Besonderheiten eines Streckhofs dieses Baujahrs.

Das Haus kann wenige Monate nach Unterfertigung des Kaufvertrages von den Käufern bezogen werden - Sie können Sie schon Ende dieses Jahres Ihre ersten Gäste einladen...

Infrastruktur und Nahversorgung:

- **Römersteinbruch:** der historische Steinbruch ist einer der ältesten und beeindruckendsten in Europa, er wurde u.a. für den Bau von Carnuntum genutzt.

Heute ist er eine bedeutende Kulturstätte für Opernaufführungen unter freiem Himmel

- **Skulpturenpark:** Im Römersteinbruch befindet sich auch eine internationale renommierter Skulpturenpark, das in den 1950er-Jahren durch das internationale Bildhauersymposium initiiert wurde.
- **Weinbau und Kulinarik:** St. Margarethen ist ein Weinbaugebiet, zahlreiche Winzer und Buschenschanken bieten regionale Weine und Speisen an
- **Neusiedlersee:** St. Margarethen liegt ca. 5,6 km vom Neusiedlersee entfernt, mit dem Auto benötigen Sie 8 Minuten zum Stadthafen Rust
- **Gemeindesee St. Margarethen:** ein frei zugänglicher Badesee mit angeschlossenem Freizeitzentrum befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt.
- **Neufelder See:** Der See liegt 22 km entfernt, Sie erreichen ihn in 16 Minuten über die B52 und die L216.
- **Family-Park St. Margarethen:** der Freizeitpark ist der größte in Österreich und ein beliebtes Ausflugsziel für Familien
- **Festival-Radweg-Variante Rust-St. Margarethen-Trausdorf-Oslip-Oggau:** 19,5 km, verbindet kulturelle Highlights mit charmanten Weinorten am Westufer des Neusiedler Sees. Weitere Routen finden Sie über Outdooractive und Bergfex

Nahversorgung:

- Ein **Spar** befindet sich 600 m entfernt
- St. Margarethen hat einen **Kindergarten** und eine **Volksschule**
- Die **Post** und eine **Trafik** sind 400 m entfernt in der Triftgasse
- Der nächste Arzt ist nur 900 m entfernt
- **Eisenstadt** ist 10 km bzw. 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Route führt über die B52 und ist zumeist staufrei. Mit dem Bus sind Sie binnen 15 Minuten vom Hauptplatz in St. Margarethen am Domplatz in Eisenstadt, der Bus verkehrt alle 3 Stunden.
- Vom **Flughafen Wien Schwechat** sind Sie nur 36 km entfernt.

Wir hoffen, dass Sie einen guten ersten Eindruck gewinnen konnten. Sollten Sie eine Information nicht vorgefunden haben, die Ihnen wichtig ist, lassen Sie es uns bitte wissen, wir recherchieren gerne für Sie.

Wir können es kaum erwarten, Ihnen diese Liegenschaft mit wunderbarem Wohlfühlfaktor persönlich zeigen zu dürfen. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Elisabeth Rohr und das Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.