ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Gepflegte Dachgeschosswohnung mit gemeinsam nutzbaren Schwimmteich und großem Garten !

**Objektnummer: 960/70988**

**Eine Immobilie von s REAL**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7521 Eberau |
| **Baujahr:** | 1924 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 75,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 85,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 1.500,00 m² |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 120,18 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,77 |
| **Gesamtmiete** | 1.097,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 875,00 € |
| **Kaltmiete** | 960,00 € |
| **Betriebskosten:** | 85,00 € |
| **Heizkosten:** | 137,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

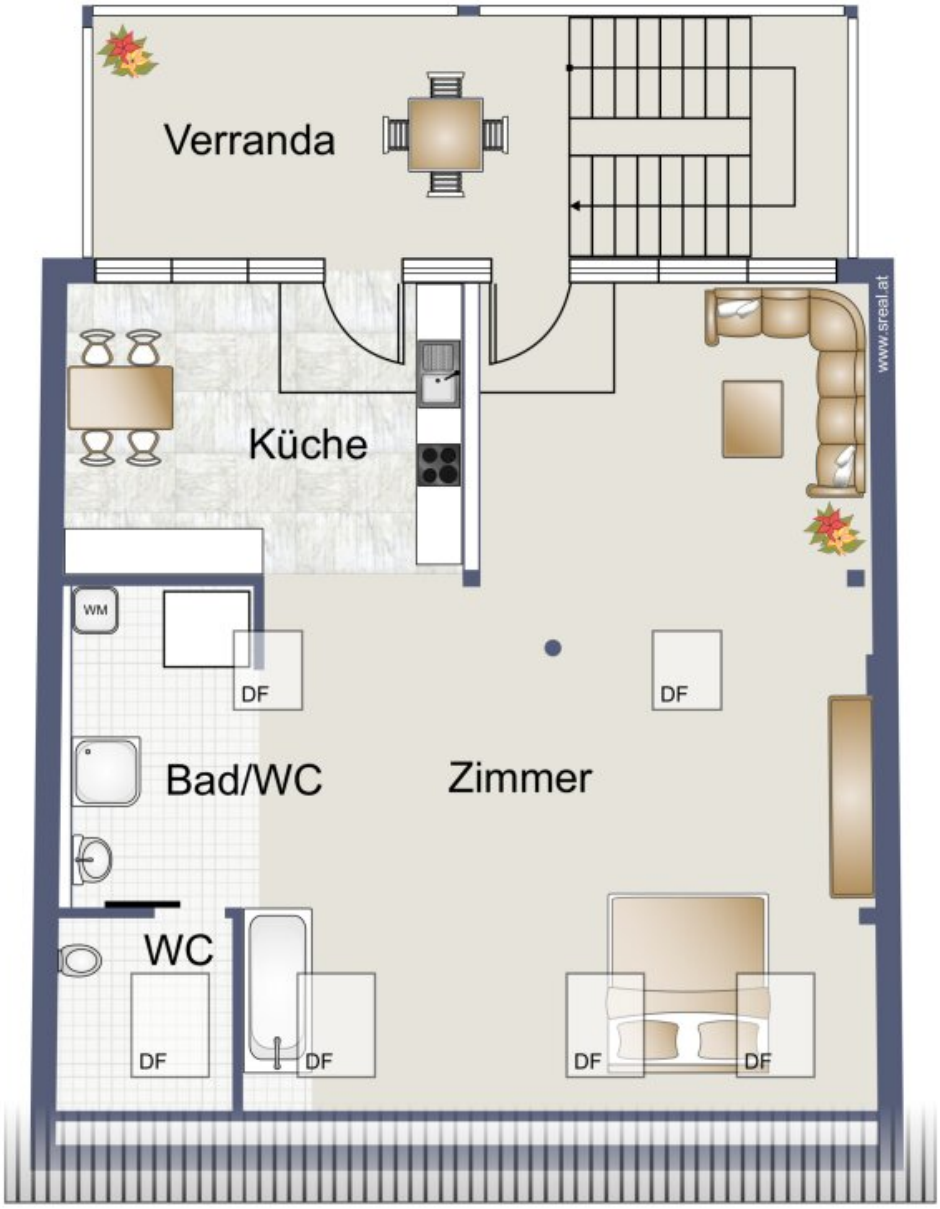
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

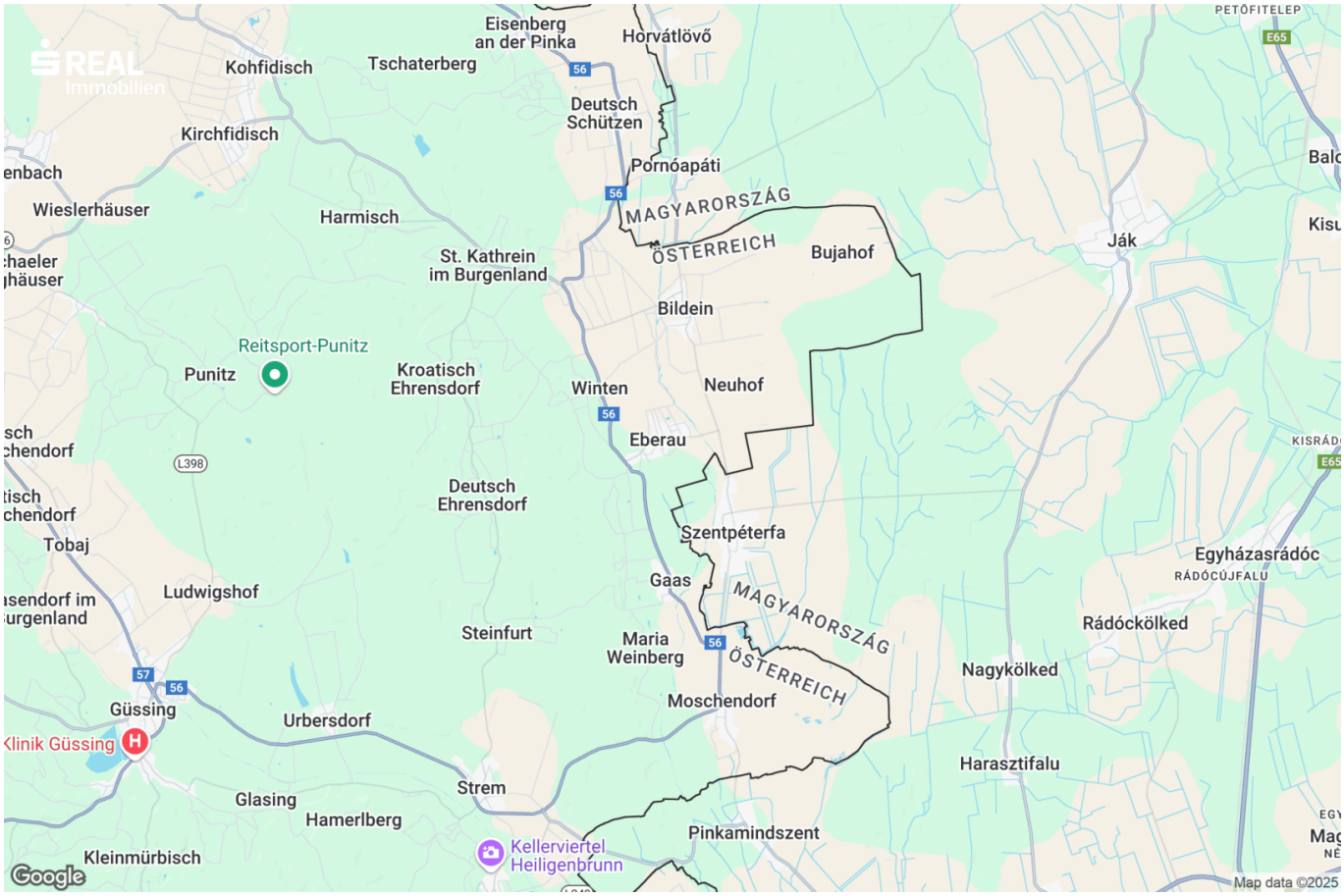
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien




Skizze Dachgeschoss


REAL Immobilien
Eisenberg an der Pinka
Horvátlövő
Kohfidisch
Tschaterberg
Deutsch Schützen
Kirchfidisch
Pornóapáti
Wieslerhäuser
Harmisch
MAGYARORSZÁG
ÖSTERREICH
Bujahof
St. Kathrein im Burgenland
Ják
Bildein
Reitsport-Punitz
Punitz
Kroatisch Ehrensdorf
Winten
Neuhof
Eberau
Deutsch Ehrensdorf
Szentpéterfa
Tobaj
Egyházasrádóc
RÁDÓCÚJFALU
Gaas
Ludwigshof
MAGYARORSZÁG
Steinfurt
Maria Weinberg
ÖSTERREICH
Rádóckölked
Nagykölked
Moschendorf
Güssing
Urbersdorf
Klinik Güssing
Harasztifalu
Strem
Glasing
Hamerlberg
Pinkamindszent
Kleinmürbisch
Kellerviertel Heiligenbrunn
PETŐFITELEP
Google
Map data ©2025

# Objektbeschreibung

Diese im Jahre 2018 ausgebaute Wohnung wurde im Im Loft Stil ausgeführt und ermöglicht ein helles Licht durchflutetes Wohnen mit prachtvollem Blick in den Innenhofgarten. Man legte großen Wert auf einen gut durchdachten ökologischen Materialmix, wie z. Bsp. eine Hanf-Lehm Schüttung für den darüber liegen Eichen-Vollholz Parkett, sowie eine aufwändig aufgebrachte Tonspachtelung an den Wänden, diese schafft ein angenehmes wohliges Raumgefühl über das ganze Jahr. Das Dach wurde zudem mit Holzfaser-Dämmplatten isoliert.

Weiter zur Raumaufteilung, das Bad ist "Raum", offen gestaltet und platziert, verfügt über eine Badewanne, sowie eine Dusche und Waschbecken welche beide aus Nuss -Holz errichtet wurden. Einzig das WC hat eine Abtrennung, dieses ist in Milchglas ausgeführt. Die Küche ist auch "Raum", praktisch hofseitig angeordnet, die anderen Flächen sind auch "Raum" und erlauben kreatives Wohnen der ganz besonderen Art.

Der Schwimmteich und die Terrasse schenken Freude und Entspannung.

Die Vermieter freuen sich bevorzugt auf aktiv mitarbeitende Gartenfreunde welche interessiert sind den Nutzgarten weiter zu entwickeln, Platz dafür ist genug vorhanden. Dies gilt es im Detail zu besprechen. Weiter gibt es auch noch einen wilden eingezäunten Naturgarten für ein paar gefederte Mitbewohnerinnen, sie scharren und gackern und belohnen fast täglich mit frisch gelegten Eiern.

Noch kurz wichtige Infos zu Eberau, die Infrastruktur ist intakt, es gibt einen kleinen Lebensmittelhandel, eine Konditorei, einen Bäcker und ein Gasthaus eine Arztordination mit Apotheke (10 Gehminuten) eine Mittelschule, sowie ein kleines Kulturzentrum mit immer wieder ganz hervorragenden Veranstaltungen. Alle diese Aufzählungen sind innert 5 Gehminuten erreichbar und das alles an einem wunderschönem Dorfanger abseits vom Durchzugsverkehr.

Interesse geweckt ? Freue mich auf ihre Kontaktaufnahme und 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

**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.