

**DORFSIEDLUNG**

M A R K T A L L H A U



HERZLICH WILLKOMMEN  
IN DER DORFSIEDLUNG MARKT ALLHAU







## Lebensraum für alle Generationen

Ein Weitblick über die idyllische Hügellandschaft des Südburgenlands. 300 Sonnentage im Jahr. Ruhe und Bewegung zugleich. Die Dorfsiedlung Markt Allhau definiert sich als Lebensraum für Jung und Alt. Ein gemeinsames Wirken und familiäres Wohnen stehen hier im Vordergrund. Sich wohlfühlen, zuhause sein an einem Standort, der in unmittelbarer Nähe alles zu bieten hat: vom Dorfladen, Pool, Freizeiteinrichtungen, Gemeinschaftsbereichen, Grünflächen bis zur medizinischen Versorgung und fachlichen Betreuung von Menschen jeden Alters.

Eine weitere Säule des Raum- und Wohnkonzeptes ist: flexibles und leistbares Wohnen, das sich auf die ständig ändernden Lebensphasen und Bedürfnisse anpasst. Auf ein Leben gesehen: Als Wohnsitz für Singles oder Paare im Grünen begonnen, zum Familiennest in dörflicher Struktur gestaltet bis zum barrierefreien Alterswohnsitz entwickelt. Umrahmt von nachhaltiger, unabhängiger Energiegewinnung und Wärmeversorgung, gespickt mit Innovation in der Gestaltung und Ausstattung der Häuser, verfeinert mit hoher Qualität in der Umsetzung, lässt sich ein hoher und zugleich ressourcenschonender Lebensstandard in der Dorfsiedlung genießen.



## Miteinander & Füreinander

Eine ausgewogene Balance zwischen dem Gemeinsamen und Eigenem steht im Fokus des innovativen Wohnkonzepts der Dorfsiedlung Markt Allhau. Familiäres Wohnen impliziert ein Miteinander, Füreinander und ein Für-sich-sein. Wir sehen ein großes Potenzial in den Synergien der Generationen, gleichzeitig sind die Achtung der persönlichen Bedürfnisse und der Rückzug in die eigenen vier Wände wichtige Aspekte einer gut funktionierenden Nachbarschaft. Es geht um ein Zusammenwirken und die Vielfalt an Menschen in ihren unterschiedlichsten Lebenslagen in der Siedlung. Singles, Pärchen, Klein-, Groß-, Patchwork- oder Pflegefamilien, egal ob jung oder alt - jede Person schafft und gestaltet sich, unabhängig und individuell, ihren Raum im gemeinsamen Setting der Dorfsiedlung.



„Im Vordergrund steht ein gemeinschaftliches Miteinander, das von einer Kultur der Wertschätzung und Nächstenliebe getragen ist.“

**Dr. Ulrike Habeler**  
Ärztin und Projektmitglied

*Fachärztin für Kinder- und Jugendheilkunde,  
Ärztin für Allgemeinmedizin und Geriatrie mit der  
ersten österreichischen Pädiatrisch-Geriatriischen  
Praxis.*



„Nachhaltige Materialien und alternative Energiequellen sollen ein zukunftssicheres und unbeschwertes Wohnen ermöglichen.“

**Arch. Dipl.-Ing. Helmut Hürner**  
Architekt



## Nachhaltigkeit & Unabhängigkeit

Im Burgenland sind es mehr als 2.000 Sonnenstunden an circa 300 Tagen im Jahr. So ist es naheliegend diese erneuerbare Energie für sich zu nützen: Die Dorfsiedlung Markt Allhau verfügt über eine großzügige Photovoltaik-Anlage, deren erzeugter Strom im Zentralspeicher für alle Bewohner nutzbar ist. Unabhängigkeit und autarkes Leben sind, in Zeiten wie diesen, zwei wichtige Faktoren für ein entspanntes Leben. So sorgt ein Kaminofen, der in jeder Wohneinheit vorhanden ist, im Bedarfsfall für angenehme Wärme und die Option sich jederzeit sein Essen zubereiten zu können. Für die Bewässerung der Grünanlagen wird Regenwasser gesammelt und verwendet. Die Funktionalität der Dorfsiedlung ist ressourcenschonend, umweltfreundlich und nachhaltig zugleich, gestaltet.

- **Photovoltaik-Anlage** mit Zentralspeicher für weitgehend autarke Stromversorgung
- **Kaminofen** mit Koch- und Backfunktion in jeder Wohnung
- **Effiziente Wärmeversorgung** über Wärmepumpe
- **Regenwassernutzung** zur Bewässerung der Allgemeinflächen
- **E-Tankstellenvorbereitung** für PKW und Fahrräder



## Service & Infrastruktur

Die Dorfsiedlung Markt Allhau ist ein Lebensraum, der den verschiedenen Persönlichkeiten jeden Alters in ihrer Vielfalt und ihren Bedürfnissen begegnen möchte. Die Betreuung und Instandhaltung der Allgemeinflächen übernimmt die Dorfverwaltung - eine zentrale Anlaufstelle vor Ort, welche auch Dienstleistungen von Dritten, wie zum Beispiel Essen auf Rädern, Gartenpflege, Friseur, Reinigung und vieles mehr bei Bedarf vermittelt. Ein weiterer Service ist die Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten und damit verbunden auch die Koordination der Gemeinschafts- und Mehrzweckräume.

- **Anlagenbetreuung** wird durch zentrale Verwaltung organisiert
- **Vermittlung und Koordination** von Dienstleistungen Dritter  
z.B. Essen auf Rädern, Reinigung, medizinische Betreuung, Kosmetik
- **Gemeinschaftsraum** mit ausgestatteter Küche für z.B. private Feiern und gemeinschaftliche Aktivitäten
- **Kreativwerkstatt** - Raum für kreative Arbeiten
- **Gemeinsame Grünflächen, Pool, Spielplatz, Behandlungsräume**  
z.B. für Massage, Fußpflege, Friseur, Physiotherapie



„Die zahlreichen und vielseitig nutzbaren Gemeinschaftsflächen ergeben eine großartige Erweiterung des eigenen Wohnraums.“

**Daniel Lieberherr**  
Immobilienentwickler und Projektmitglied





## Urbane Nähe und idyllisches Dorfambiente

Markt Allhau im Bezirk Oberwart ist im Südburgenland an der Grenze zur Steiermark gelegen. Charakteristisch für die Gegend ist die hügelige Landschaft mit seinen Wäldern, Wiesen, Bächen und Flüssen. Die sonnenreiche Region besticht mit seinen vielen Thermen und Wellnessmöglichkeiten: Das Angebot reicht hier von sportlich aktiv bis zu genießen und abschalten. Das unter 2.000 Seelendorf verfügt neben Geschäften des täglichen Bedarfs über zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport, Kultur und Kulinarik. In einer guten Stunde erreicht man die Bundeshauptstadt Wien und in ungefähr 45 Minuten die Stadt Graz.

### Bildung & Betreuung

- **Medizinische Betreuung** direkt neben der Dorfsiedlung
- **Kinderkrippe** und **Kindergarten**, **Volksschule** und **Mittelschule** - ca. 3,3 km

### Alles für den Alltag

- Grundnahrungsmittel finden Sie im **Dorfladen** direkt in der Dorfsiedlung
- **Supermarkt**, **Bäckerei**, **Apotheke**, **Postfiliale** - ca. 3,4 km
- **eo-Einkaufszentrum** mit über 70 führenden Handelsbetrieben und großem Dienstleistungsangebot - ca. 8,5 km

### Freizeit & Kulinarik

- **Pool** direkt in der Dorfsiedlung oder **Freibad mit Rutsche** in Wolfau - ca. 6,1 km
- **Therme** Bad Blumau, Bad Tatzmannsdorf, Stegersbach, Bad Waltersdorf in der Nähe
- Bullinarium **Steak-Restaurant**, mit 170 Sitzplätzen, eine Schau- und Erlebnisküche sowie ein Infotainment - ca. 3,4 km



**Therme Rogner Blumau** - die mit Abstand beliebteste Therme in Österreich



Ein gut ausgebautes **Netz an Radkilometern** zeichnen das idyllische Südburgenland aus



**Das Bullinarium** - fantastisches Steakrestaurant mit Infotainment mitten in Markt Allhau





## Rückzugsort zum Wohnen, Leben und Arbeiten

Der bewusste Umgang mit der Natur und unser Anspruch an Nachhaltigkeit definieren sich an der Qualität der Ausstattung der Gebäude: Vom Fußboden über die Sanitäranlagen bis hin zu den Fenstern – für alles werden hochwertige und zeitlose Materialien verwendet. Jede Wohneinheit verfügt über Freiflächen (Garten, Balkon oder Terrasse) und einen Koch-Holzofen. Ideale Voraussetzungen für Homeoffice bietet ein Highspeed-Internetanschluss. Die bewusst gestalteten Außen- und Gemeinschaftsflächen sind Erholungs- und Begegnungszonen zugleich. Parkplätze als Freistellplätze, allgemeine Fahrradräume und die Vorbereitung für E-Ladestationen für Auto und E-Bike runden das Angebot ab.

- **Photovoltaik-Anlage** und effiziente Wärmeversorgung über **Wärmepumpe**
- **Stromspeichersystem** mit Blackout-Funktion
- **Fußbodenheizung, Kaminofen** mit Back- und Kochfunktion
- **Echtholzparkettböden** und **hochwertige Fliesen**, Fenster **3-fache Isolierverglasung**
- **Garten, Terrasse, Balkon** oder **Loggia** und allgemeine Frei- und Gemeinschaftsflächen als Erholungs- und Begegnungszonen
- **Highspeed-Internetanschluss**
- **Parkplätze, Fahrradräume** und Vorbereitung für **E-Ladestationen**



# 4 Wohnungstypen

Die Dorfsiedlung Markt Allhau bietet Vielfalt und Gestaltungsraum. So sorgen die unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen für ein großartiges Zusammenspiel der Generationen und in verschiedensten Lebenslagen. Optimierte Grundrisse ermöglichen freies Wohnen mit hervorragender Wohnqualität bis unters Dach - selbst der Spitzboden kann als Stauraum oder zusätzlicher Schlafplatz genutzt werden. Egal, ob allein, zu zweit, als Kleinfamilie oder Mehrgenerationenhaushalt: Für jedes Wohnkonzept gibt es passende Wohneinheiten.

## SINGLE HAUS 8 bis 9

Seite 16-17

WOHNEINHEITEN	ZIMMER	WOHNFLÄCHE*
1	8	177 m <sup>2</sup>

## DUO HAUS 10

Seite 18-19

WOHNEINHEITEN	ZIMMER	WOHNFLÄCHE*
2	4	92 m <sup>2</sup>

## TRIO HAUS 1 bis 7

Seite 20-21

WOHNEINHEITEN	ZIMMER	WOHNFLÄCHE*
3	2&4	45-85 m <sup>2</sup>

## QUATTRO HAUS 11

Seite 22-23

WOHNEINHEITEN	ZIMMER	WOHNFLÄCHE*
4	2	45 m <sup>2</sup>

## BARRIEREFREIES HAUS 12 bis 15

Seite 24-27

WOHNEINHEITEN	ZIMMER	WOHNFLÄCHE*
4	2&3	45-57 m <sup>2</sup>

\* ungefähre Wohnfläche je Wohneinheit

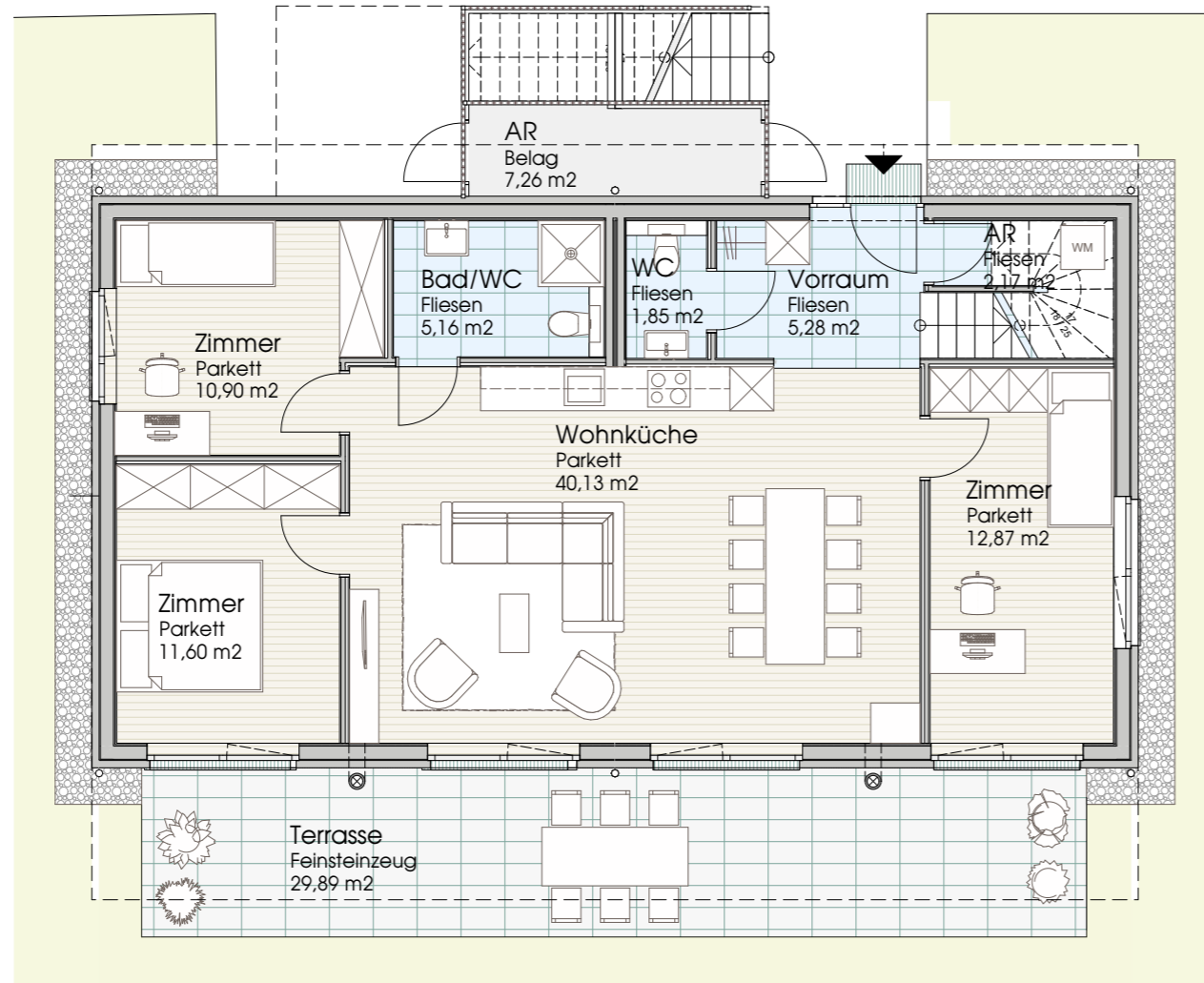




# SINGLE HAUS

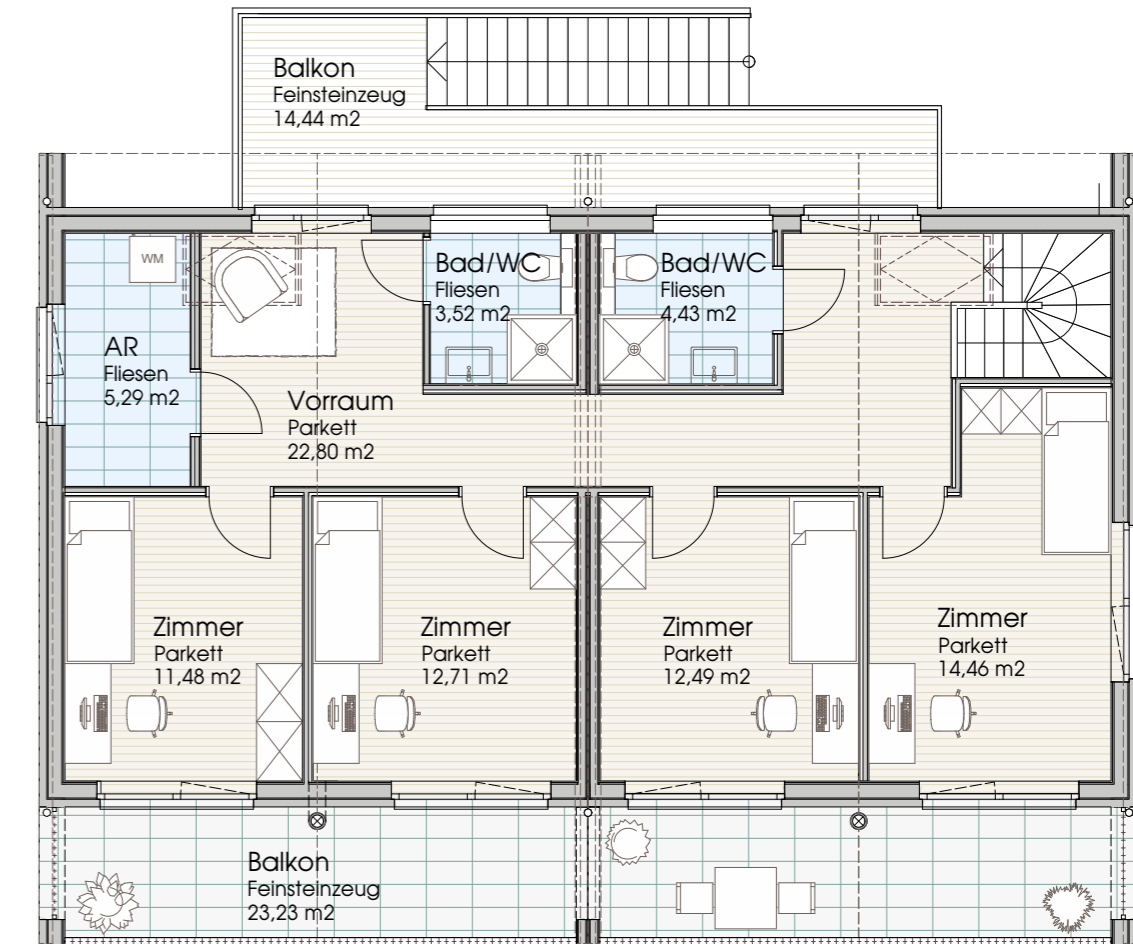
## Erdgeschoss

Gestaltungsfreiraum - Das Single Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer und bietet viele Möglichkeiten, unter anderem als Mehrfamilienhaus oder Wohngemeinschaft. Zudem sind die 177 m<sup>2</sup> ideal für Großfamilien.



## Wohneinheit 1:

**Typ:** 8-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 177,14 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse, Garten und Balkon



# SINGLE HAUS

## Dachgeschoss



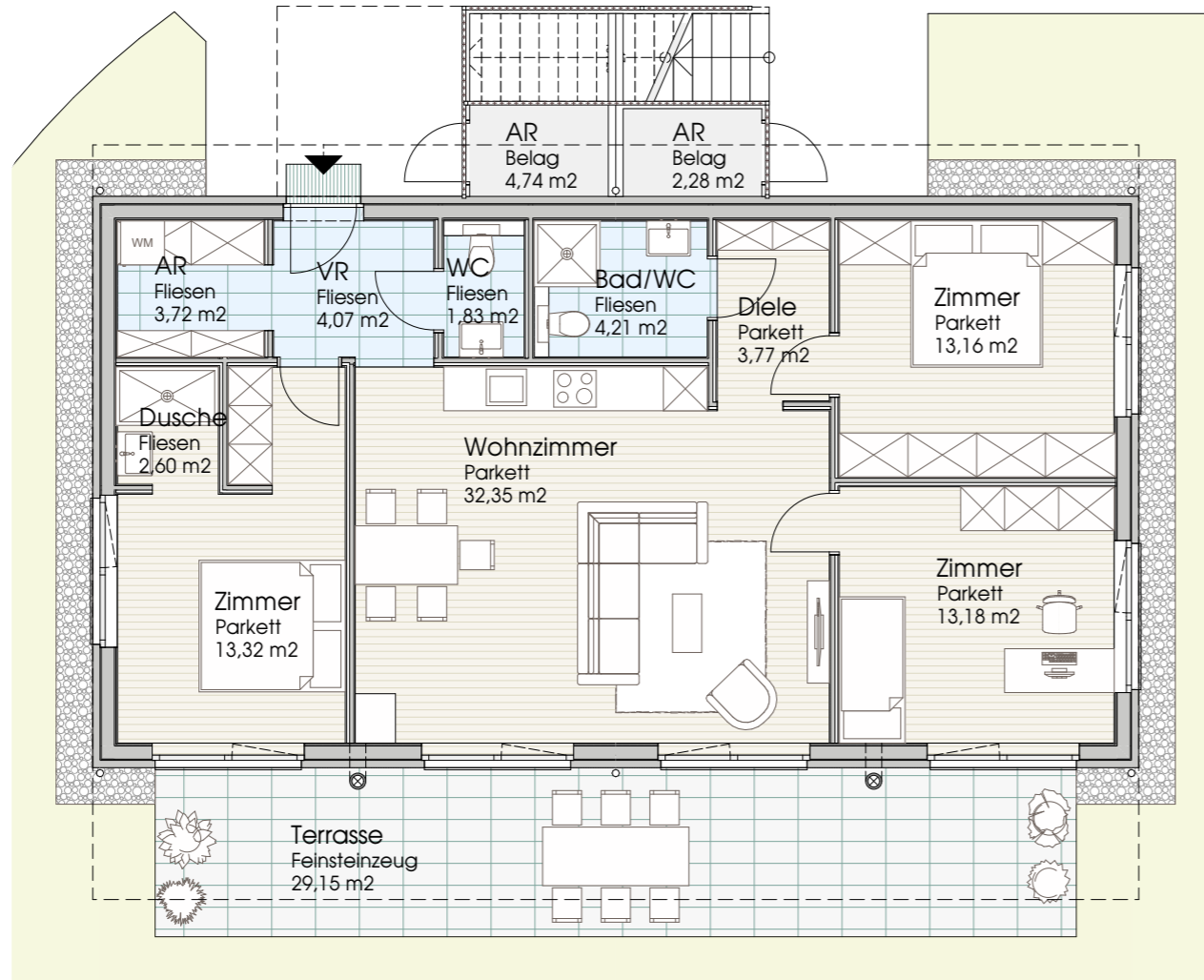
# DUO HAUS

Erdgeschoss

Das DUO HAUS ist das perfekte Mehrgenerationenhaus. Das barrierefreie Erdgeschoss für z.B. die Großeltern ...

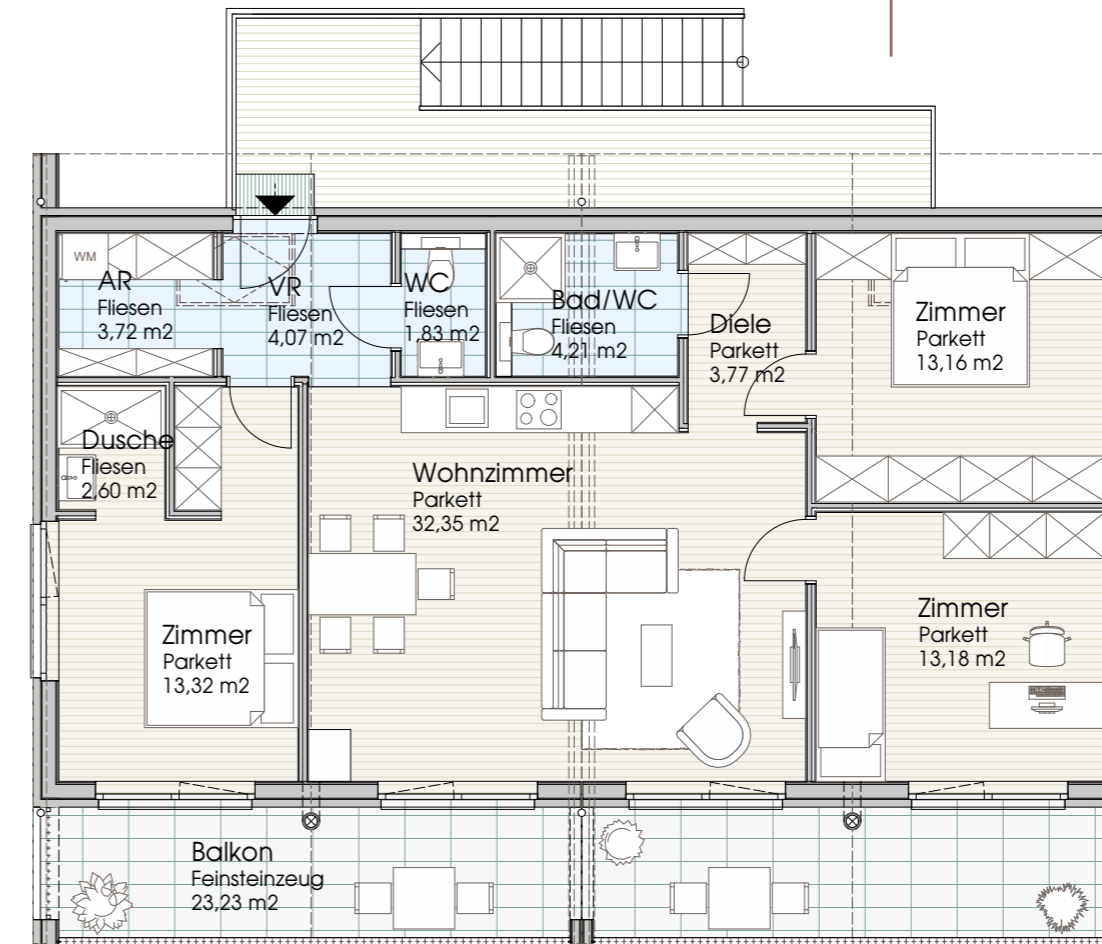
## Wohneinheit 1:

**Typ:** 4-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 92,21 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse und Garten



## Wohneinheit 2:

**Typ:** 4-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 92,21 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Balkon



# DUO HAUS

Dachgeschoss

... während die Eltern mit Kindern im Obergeschoss ihren eigenen Bereich genießen. Jung und Alt gemeinsam unter einem Dach.



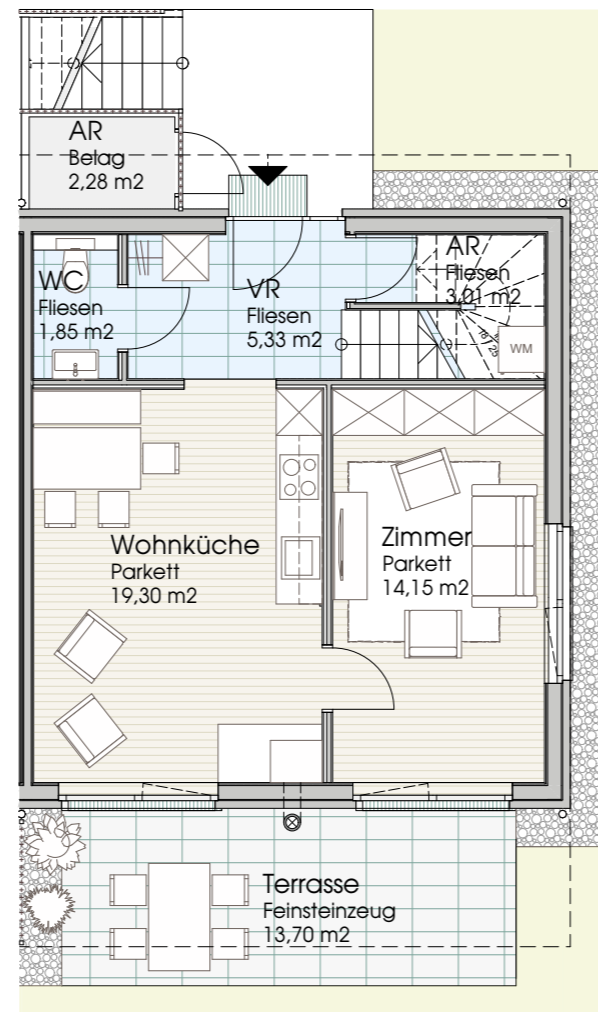
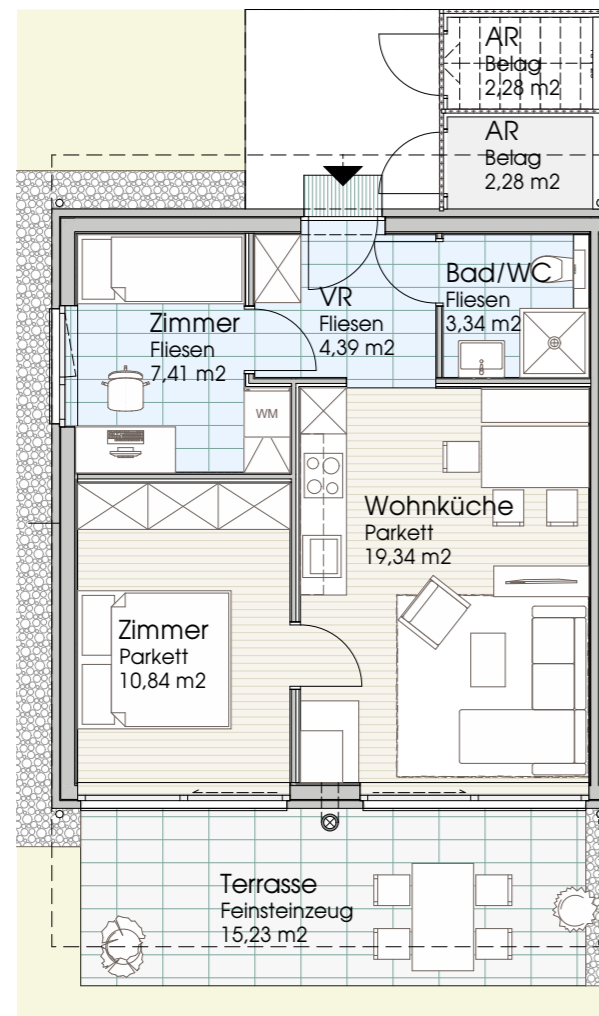
# TRIO HAUS

## Erdgeschoss

Alle unter einem Dach – Das Trio Haus verfügt über drei Wohneinheiten mit einer 4-Zimmer-Wohnung über zwei Stockwerke ...

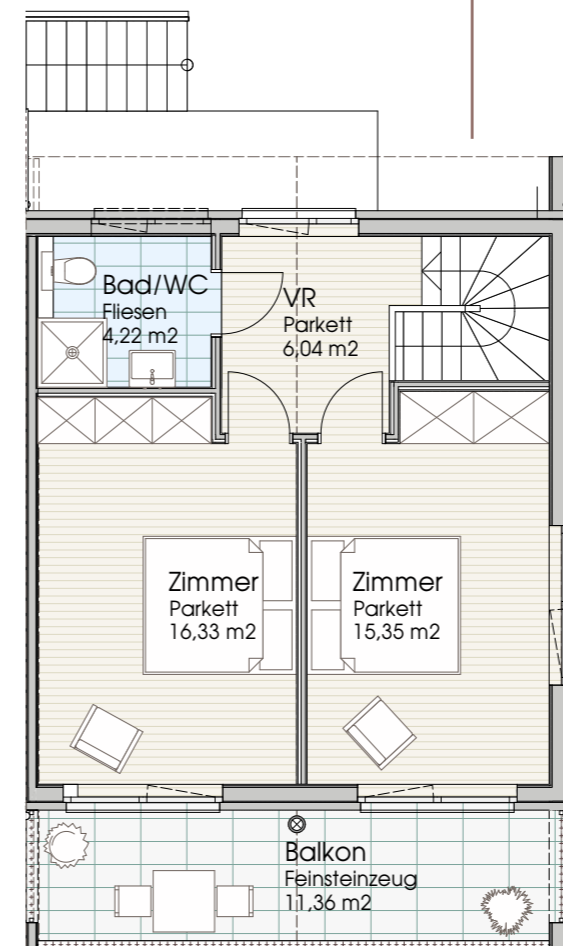
### Wohneinheit 1:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,32 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse und Garten



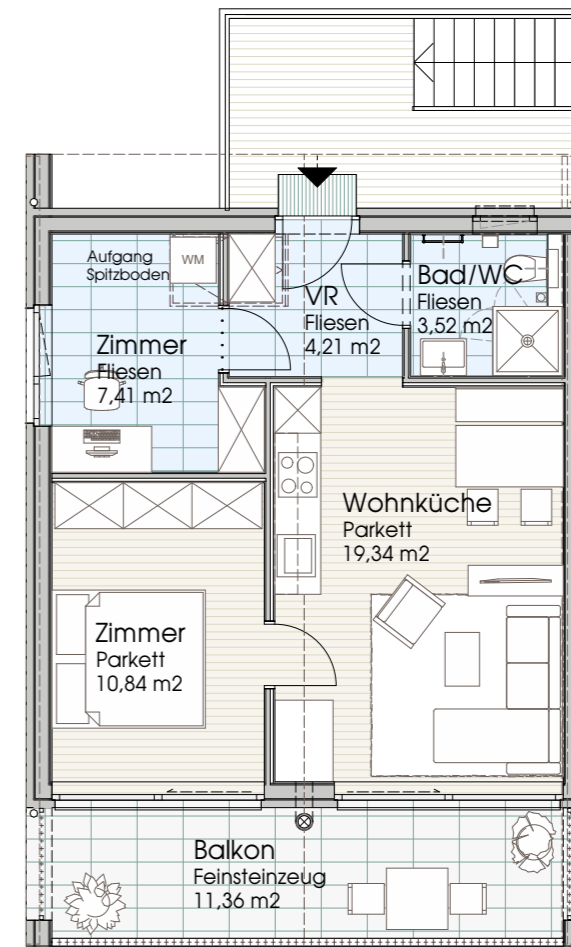
### Wohneinheit 2:

**Typ:** 4-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 85,58 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse, Garten und Balkon



### Wohneinheit 3:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,32 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Balkon



# TRIO HAUS

## Dachgeschoss

... und zwei kleinere Wohnungen mit drei Zimmern. Dieses Wohnkonzept ist perfekt für Familien, die ihre Wohnsituation je nach Bedarf anpassen möchten.



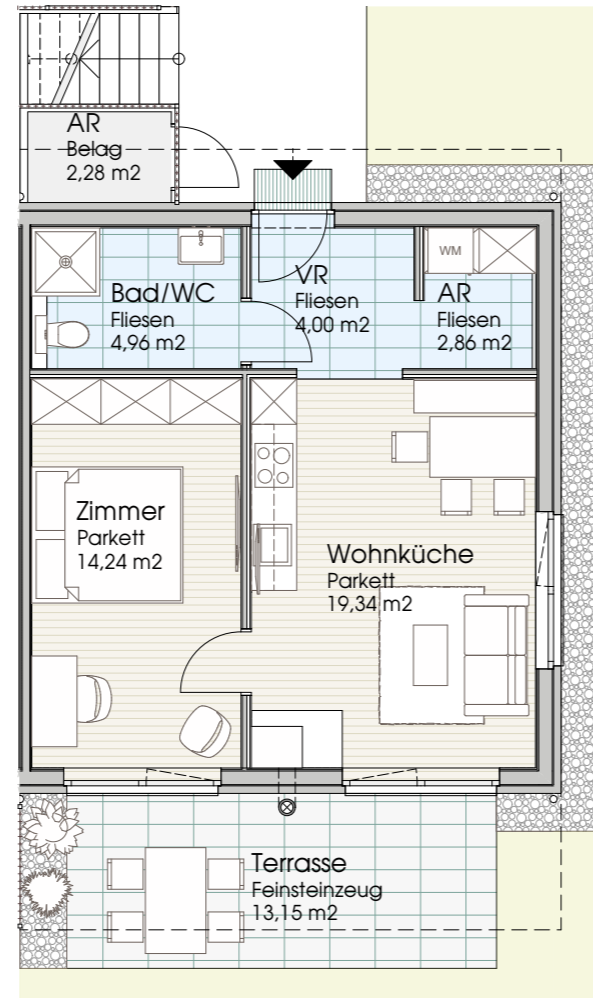
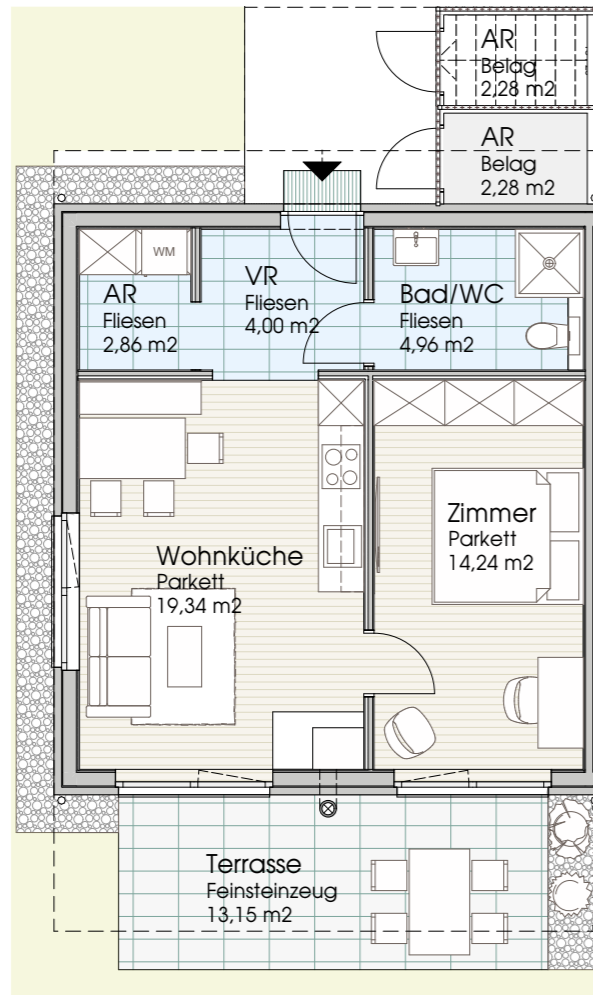
# QUATTRO HAUS

## Erdgeschoss

Die vier Wohneinheiten teilen sich mit jeweils 2-Zimmer-Wohnungen auf das Erdgeschoss (barrierefrei) und Obergeschoss auf.

### Wohneinheit 1:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,40 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse, Garten und Balkon

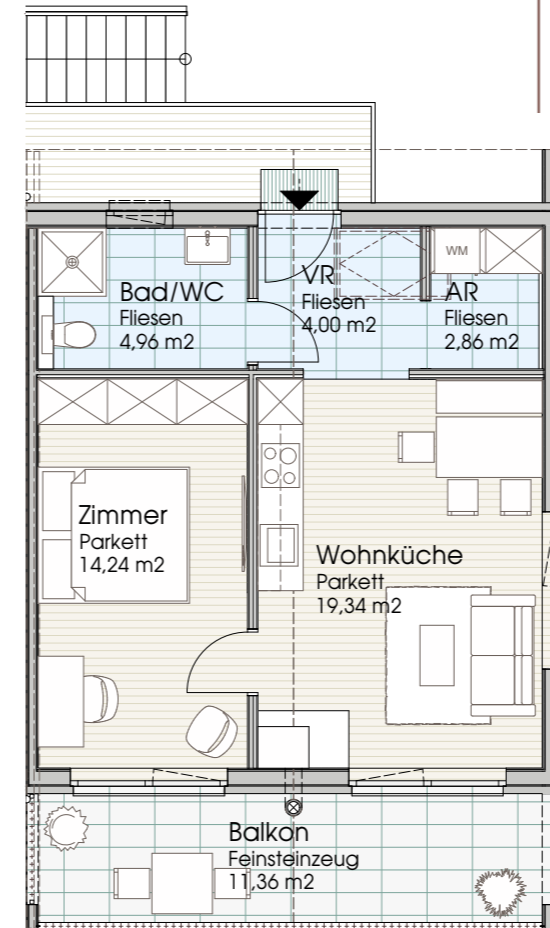


### Wohneinheit 2:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,40 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse, Garten und Balkon

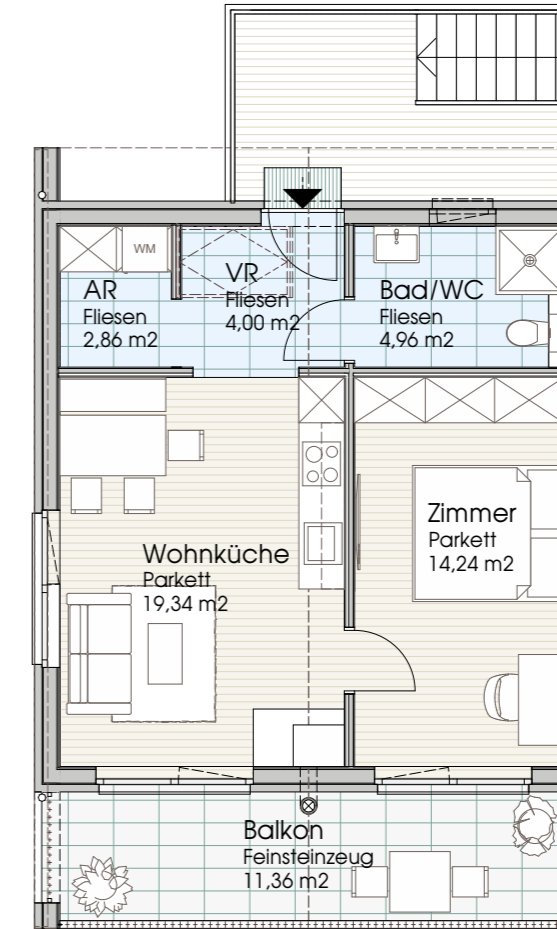
### Wohneinheit 3:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,40 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Balkon



### Wohneinheit 4:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,40 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Balkon



# QUATTRO HAUS

## Dachgeschoss

Die Größe ist ideal für Singles. Auch Jungfamilien finden in den Starterwohnungen, eventuell mit den Eltern nebenan, ihren Platz.

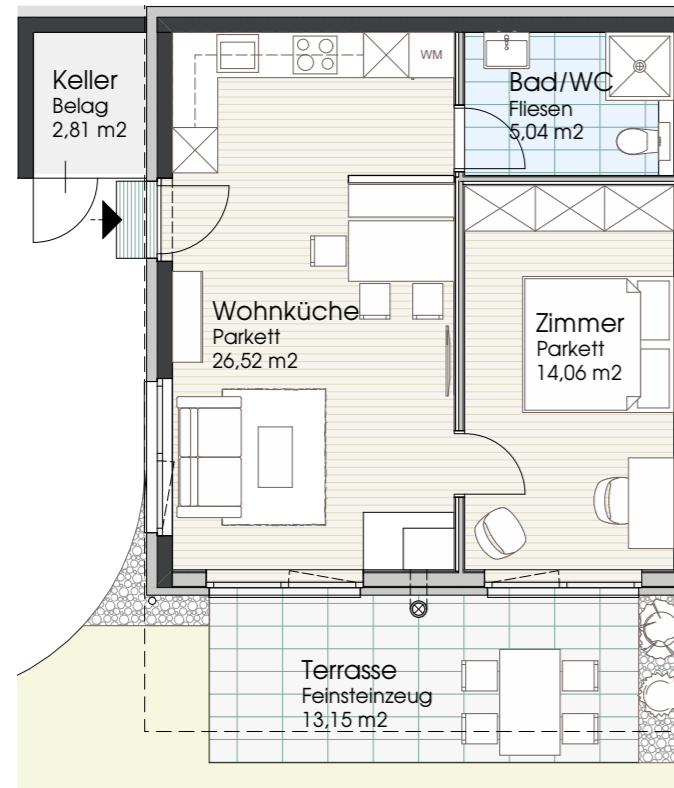


# 2-Zimmer BARRIERE- FREIES HAUS

Erdgeschoss

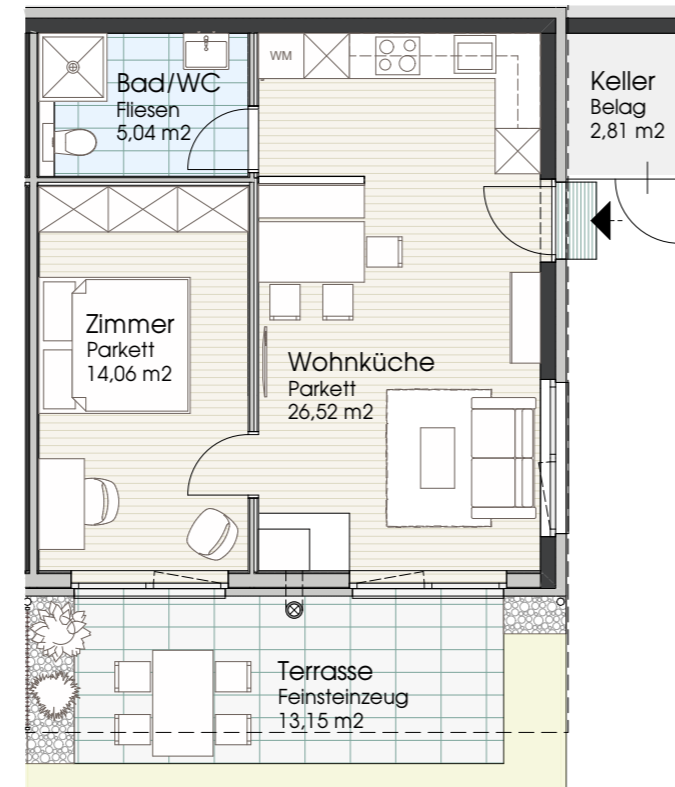
## Wohneinheit 1:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,62 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse und Garten



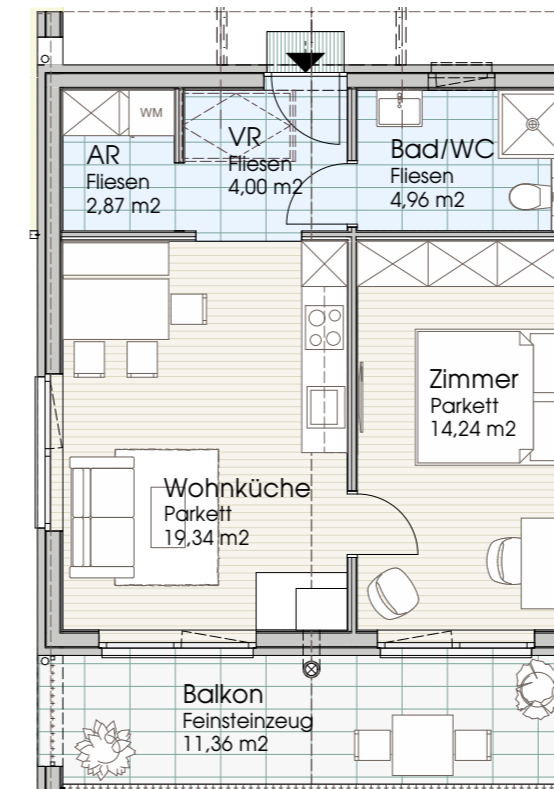
## Wohneinheit 2:

**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,62 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse und Garten



## Wohneinheit 3:

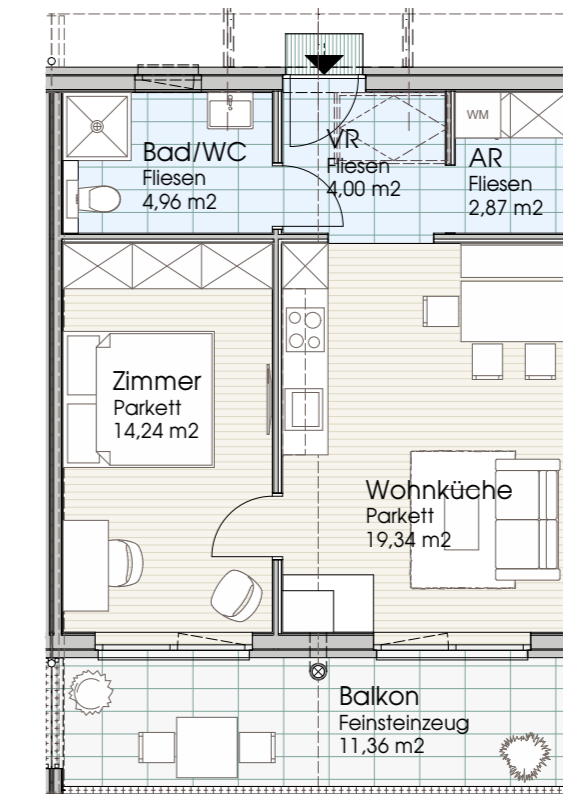
**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,41 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Balkon



# 2-Zimmer BARRIERE- FREIES HAUS

Dachgeschoss

Die beiden Geschosse dieser Häuser werden mit barrierefreien 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen ausgeführt. Die perfekte Lage ermöglicht kurze Wege zum Dorfladen sowie zum Gemeinschaftsbereich. Angedacht sind diese Wohneinheiten für Personen mit (möglichem) Pflegebedarf und besonderen Bedürfnissen.



## Wohneinheit 4:

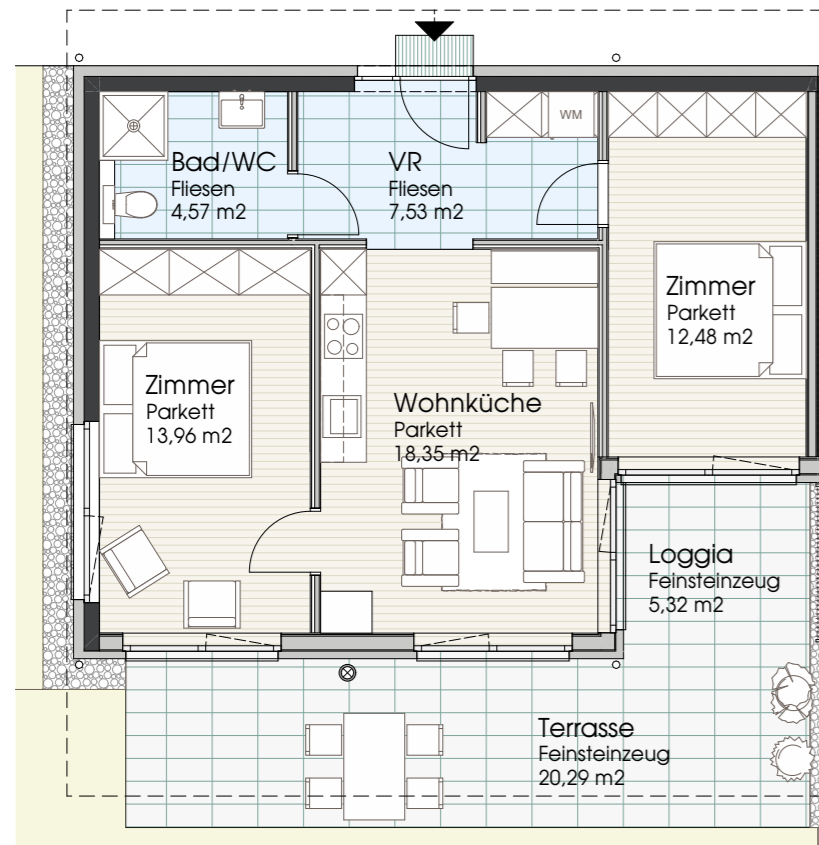
**Typ:** 2-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 45,41 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Balkon



3-Zimmer  
**BARRIERE-FREIES HAUS**  
 Erdgeschoss

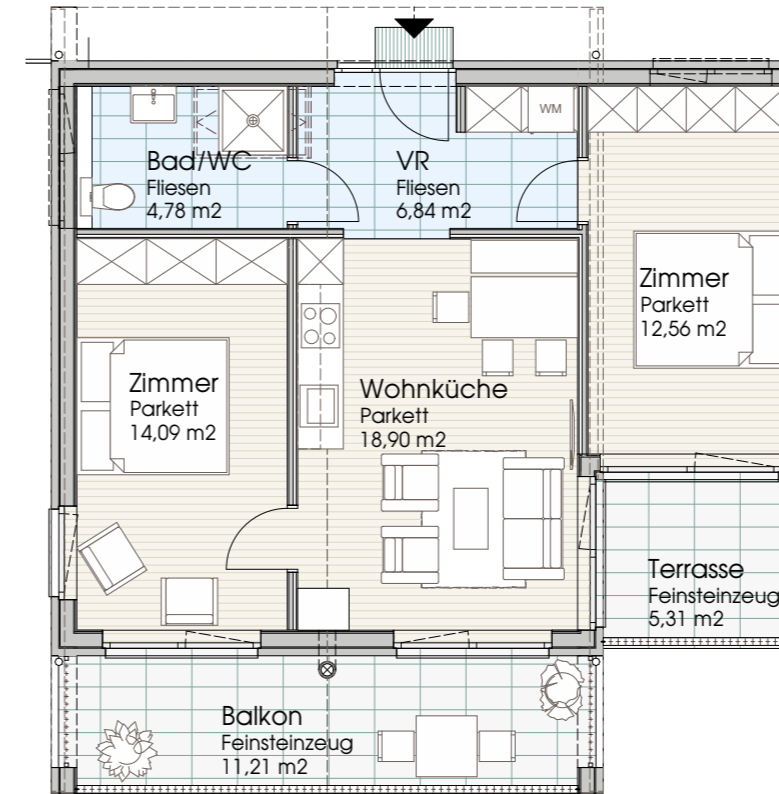
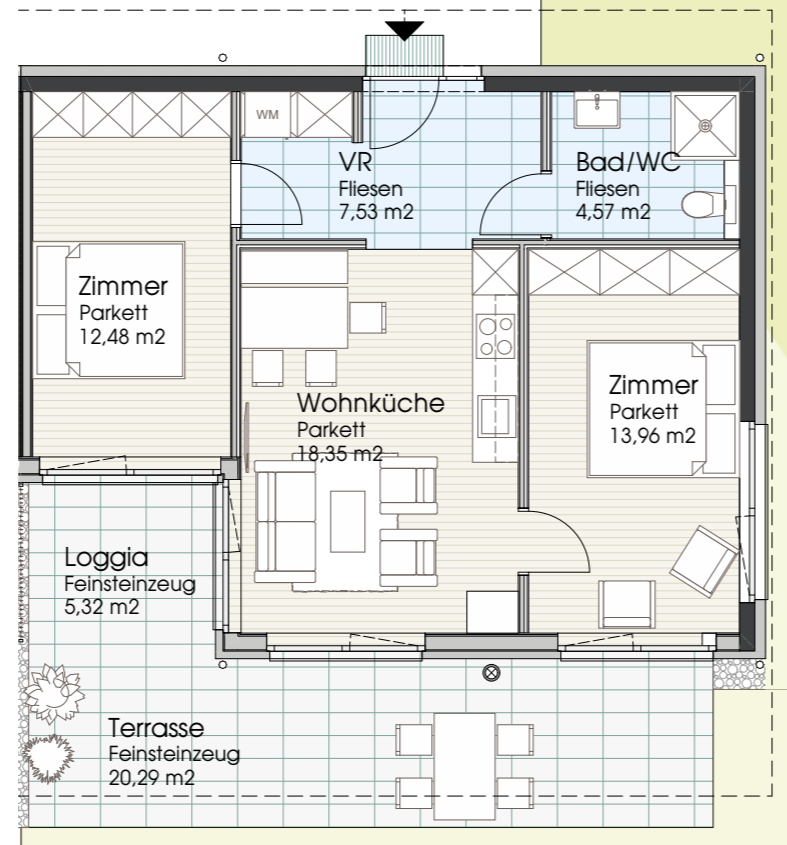
**Wohneinheit 1:**

**Typ:** 3-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 56,89 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse, Loggia und Garten



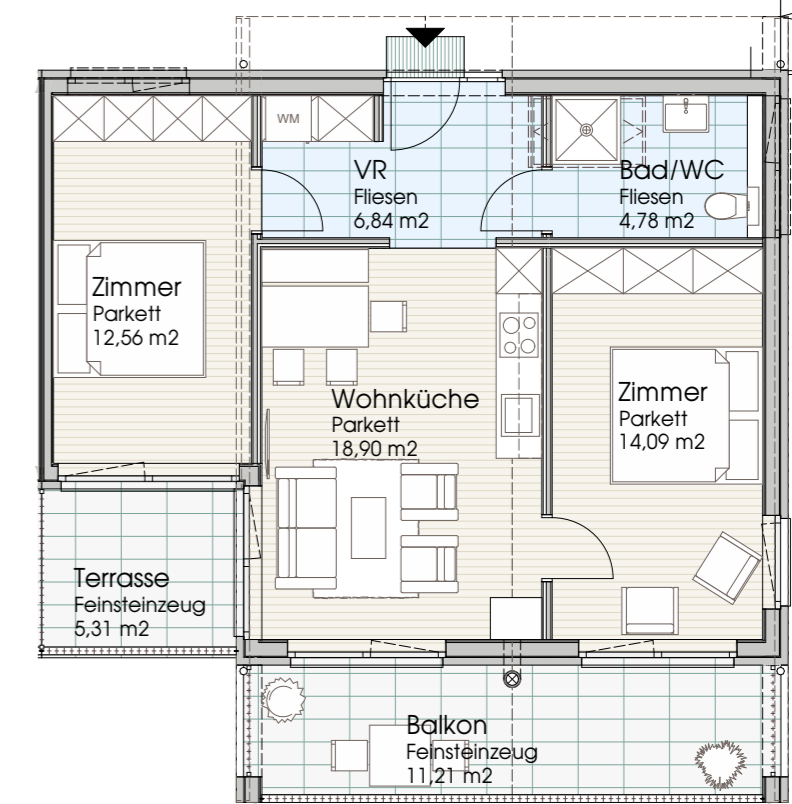
**Wohneinheit 2:**

**Typ:** 3-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 56,89 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse, Loggia und Garten



**Wohneinheit 3:**

**Typ:** 3-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 57,17 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse und Balkon



**Wohneinheit 4:**

**Typ:** 3-Zimmer-Wohnung  
**Wohnfläche:** 57,17 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:** Terrasse und Balkon

3-Zimmer  
**BARRIERE-FREIES HAUS**  
 Dachgeschoss





BM Ing. **Fabio Babler**  
Immobilientreuhänder

**E-Mail:** [info@dorfsiedlung.at](mailto:info@dorfsiedlung.at)

**Telefon:** +43 660 60 77 306

**Website:** [www.dorfsiedlung.at](http://www.dorfsiedlung.at)

„Für Fragen oder weitere Informationen zum Projekt Dorfsiedlung Markt Allhau stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

AUF EIN WIEDERSEHEN  
IN DER DORFSIEDLUNG MARKT ALLHAU

**Impressum:**

**Herausgeber:** JAZ Immo GmbH  
Pöllangraben 46, 2345 Brunn am Gebirge  
Tel.: +43 (0) 660 60 77 306, Mail: [info@dorfsiedlung.at](mailto:info@dorfsiedlung.at)

**Druck:** Alpina Druck GmbH, Haller Straße 121, 6020 Innsbruck  
**Grafik/Layout:** Gravity Werbegrafik - Matthias Stenzel  
**Textierung:** an(n)gedacht - Mag. Anna Maria Walcher

**Fotos:** Renderings - Pavel Koshel; Seite 12, 13 (Drohnenfoto, Foto rechts) - Bullinarium; Seite 13 (Foto Mitte) - shutterstock; Seite 13 (Foto links) - Hackenberg-Photo-Cologne / Alamy Stock Foto

**WICHTIG:** Die abgebildeten Visualisierungen/Renderings stellen keinen rechtsverbindlichen Bestandteil für künftige Kaufverträge dar.



[www.dorfsiedlung.at](http://www.dorfsiedlung.at)