

**Preishit! Wohnen neben Großstadt und doch naturnah in Ungarn | noch 2 freie Einheiten! | energieeffizient | mit Gärten und Terrassen | Parkplatz | Fußbodenheizung | ideale Raumaufteilung | schalldämmende Wände**



Visualisierung 4

**Objektnummer: 14563**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Haus                  |
| <b>Land:</b>                      | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 2425 Nickelsdorf      |
| <b>Zustand:</b>                   | Erstbezug             |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 66,55 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 142,35 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 4                     |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                     |
| <b>WC:</b>                        | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>                 | 1                     |
| <b>Garten:</b>                    | 65,05 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 157.900,00 €          |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 1.109,24 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Iringo Potsa

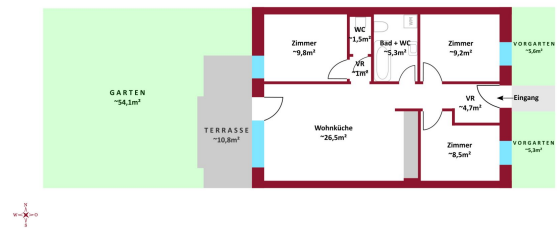
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

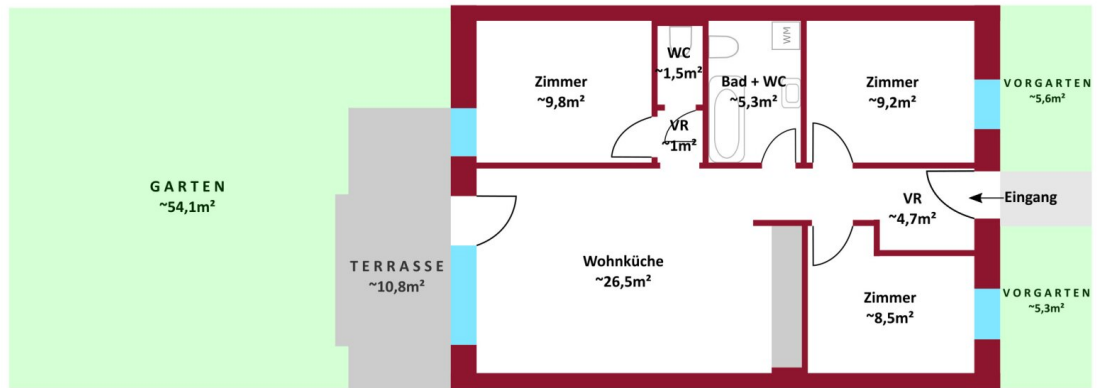
T +43 699 150 979 02  
H +43 699 150 979 02











## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen **das gartenangebundenes Immobilienprojekt im Kisbarati-Teil zwischen Gy?r-Ménf?csanak und Gy?rújbarát in Ungarn vorstellen zu können**, das auch für Familien mit vielen Kindern ein ideales Zuhause bietet.

Örömmel mutatjuk be Önnek a **Gy?r-Ménf?csanak és Gy?rújbarát közötti Kisbaráti részen található, kertkapcsolatos ingatlan projektet**, ami ideális otthont nyújt akár a sokgyermekes családoknak is.

Diese mit dem Garten verbundenen **4-Zimmer-** Wohnungen sind äußerst komfortable und moderne Häuser. **Die Wohnfläche beträgt pro Einheiten ca. 66,6 m<sup>2</sup>, mit großer Terrasse und einem großzügigen Gartenanschluss.**

Ezek a kertkapcsolatos **4 szobás** lakások kiemelked?en komfortos és modern otthonok. **A lakótér egységenként kb. 66,6 négyzetméter, amihez egy terasz és egy kertkapcsolat is tartozik.**

**Die Energieklassifizierung der Immobilien ist BB**, sie verfügen über Schallschutzwände zur Schalldämmung. Als Baumaterialien kommen Porothersm- und Leiertherm-Ziegel sowie die hochwertige Fassadendämmung Austrotherm 20 cm zum Einsatz. Die Türen und Fenster der Wohnungen sind 5-Kammer-Kunststofffenster der Kategorie „A“ mit 3-Schicht-Verglasung, die eine hervorragende Wärmedämmung bieten. Die Objekte verfügen über eine Sicherheitseingangstür und Jalousien sind ebenfalls vorbereitet. Die Häuser sind außerdem für eine Klimaanlage und die Installation von Sonnenkollektoren vorbereitet, sodass die Wartungskosten minimiert werden können.

**Az ingatlanok energetikai osztályozása BB**, hanggátló falazatokkal rendelkeznek a zajszigetelés érdekében. A felhasznált épít?anyagok között megtalálhatóak a Porothersm és Leiertherm téglák, valamint az Austrotherm 20 cm-es min?ségi homlokzati h?szigetelés. A lakások nyílászárói "A" kategóriás, 5 légkamrás m?anyag ablakok, 3 réteg? üvegezéssel, amelyek kiváló h?szigetelést nyújtanak. Az ingatlanokhoz biztonsági bejárati ajtó tartozik, és red?nyel?készítés is megtörténik. Az otthonok klimatizálására és napelemek telepítésére is el?készítettek, így a fenntartási költségek minimalizálhatók.

Die Lage der Grundstücke ist naturnah, die Größe des Gartens ist überschaubar und ein idealer Ort für Kinder zum Spielen und für Erwachsene für Gartenpartys. Sie können hier sogar einen Pool anlegen und es gibt viel Platz für Haustiere. Darüber hinaus ist das Viertel ruhig, ruhig, verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur, nahe an der Autobahn und dem Stadtzentrum von Gy?r. Dieses Haus ist auch eine perfekte Wahl für Familien mit Kindern, die ein komfortables und modernes Leben in der Nähe der Stadt und der Natur führen möchten.

Az ingatlanok elhelyezkedése természetközeli, a kert mérete könnyen kezelhető, és ideális helyszín a gyerekek játékához és a felnőttek kertipartijaihoz. Itt akár medencét is ki lehet alakítani, és a házi kedvenceknek is rengeteg hely jut. Mindezek mellett a környék csendes, nyugodt, jó közlekedéssel és tökéletes infrastruktúrával rendelkezik, közel az autópályához és a belvároshoz. Ez az otthon tökéletes választás a gyerekes családok számára is, akik egy komfortos és modern életet szeretnének élni a város közelében, a természet közelségében.

### **die Raumaufteilung / a felosztás:**

- Vorraum / előszoba: 4,71 m<sup>2</sup>
- Zimmer / szoba: 8,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer / szoba: 9,24 m<sup>2</sup>
- Wohnküche / nappali konyhával: 26,5 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC / fürdőszoba + WC: 5,32 m<sup>2</sup>
- Vorraum / közlekedő: 0,95 m<sup>2</sup>
- WC: 1,49 m<sup>2</sup>
- Zimmer / szoba: 9,80 m<sup>2</sup>

mit

- Terrasse / terasszal: 10,75 m<sup>2</sup>
- Garten / kerttel: 54,09 m<sup>2</sup>
- Vorgarten / előkerttel: 10,96 m<sup>2</sup>

### **Highlights**

- Leicht zugängliche, ruhige Gegend

Könnyen megközelíthető csendes környék

- Wohnpark mit hervorragender Infrastruktur, Schule, Kindergarten, Post, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sind sogar ohne Auto zu Fuß erreichbar

Kiváló infrastruktúrával rendelkező lakópark, akár sétálva autó nélkül elérhető az iskola, az óvoda, a posta, a gyógyszertár és az üzletsorok

- Eine grüne Umgebung auf der einen Seite, die nicht bebaubar ist, sowie ein ewiges Panorama mit Blick auf den Hügel

Zöld környezet az egyik oldalon, amelynek a beépítése nem lehetséges, valamint a domboldalra néző örök panoráma

- 1 maximal 2 unmittelbare Nachbarn

1 maximum 2 közvetlen szomszéd

- Es gibt einen Garten, in dem Kinder sicher spielen können, eine Grillparty für Erwachsene, einen Pool, eine Rutsche usw.

Van kert a gyerekeknek a biztonságos játékhoz, a felnőtteknek a grill partihoz, a medencének, a csúszdának...

- Auch Haustiere schätzen den großzügigen Garten

A kertet a házi kedvencek is díjazzák

- Innerhalb des Wohnparks kann ein GK-Stellplatz/Garage für Ihr Auto erworben werden

A kocsinak GK beálló / garázs vásárolható a lakóparkon belül

- Minimaler Overhead durch technische Lösungen

Minimális rezsi a műszaki megoldások által

- Auch aus Anlagesicht ist es ein perfektes Preis-/Leistungsverhältnis

Befektetési szempontból is tökéletes ár / érték arány

- Ruhig, ruhig, gute Verkehrsanbindung, teilweise mit perfekter Infrastruktur  
Csend, nyugalom, jó közlekedés, tökéletes infrastruktúrával rendelkező rész
- In der Nähe der Autobahn und die Innenstadt von Győr  
Közel az autópálya és Győr belvárosa

### Die technische Lösungen / műszaki megoldások

- Schallabsorbierende / schalldämmende Wand zwischen den Wohneinheiten  
Hanggátló / zajszigetelő lakásválasztó falazat az ingatlanok között
- Energie / Energetika: BB
- Vorbereitung von Solarmodulen / Napelem előkészítés
- Poro- und Leiertherm-Baustoffe. (tragende Wand 30 cm / Trennwand 10 cm)  
Poro- és Leiertherm építőanyagok. (teherhordó fal 30 cm / válaszfal 10 cm)
- Austrotherm Qualitäts-Fassadenwärmedämmung 20 cm  
Austrotherm minőségi homlokzati hőszigetelés 20 cm
- Fensterläden: 5-Kammer-Kunststofffenster der Kategorie „A“ mit 3-Schicht-Verglasung  
 $U_g=0,67\text{W/m}^2\text{K}$ .  
Nyílászárók: „A” kategóriás 5 légkamrás műanyag ablakok 3 rétegű üvegezéssel  
 $U_g=0,67\text{W/m}^2\text{K}$ .
- Sicherheitseingangstür, Nenngröße 100 x 210, mit MABISZ-Zertifizierung

Biztonsági bejáratiajtó, 100 x 210-es névleges méret?, MABISZ min?sítéssel

- Gasboiler – Fußbodenheizung / Gázkazán - Padlófűtés
- Die Dachkonstruktion des Reihenhauses ist mit Bramac-Ziegeln gedeckt. 14-25 Grad Dach

A sorház tetőszerkezete Bramac cserépfedés?. 14-25 fokos tető

- WLAN-Thermostat / Wifi-s termosztát
- Vorbereitung der Klimaanlage / Klíma előkészítés
- Jalousine Vorbereitung / Redőny előkészítés

### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis Block E Haus 3: **€ 157.900,--** in belagsfertiger Ausführung

Provision: 3% zzgl. 20% USt vom Kaufpreis

Selbstverständlich gibt es auch die Möglichkeit für eine **schlüsselfertige Ausführung!** (ca. + € 320 / m<sup>2</sup> ohne Küche)

Természetesen **kulcsrakész kivitelezésre** is van lehetőség! (kb. + € 320 / m<sup>2</sup> konyha nélkül)

Habe wir Ihr Interesse geweckt?

**Gerne steht Ihnen Frau Iringo Potsa für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 150 979 02 zur Verfügung.**

**Kérdés esetén keressen bizalommal a +43 699 150 979 02-es telefonszámon.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <500m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap