

**Rarität in Ungarn neben der Österreichischen Grenze! |  
frisch saniert mit vielen Möglichkeiten! | perfekte  
Raumaufteilung | großzügige Garage + Hobbyraum!**



Haus und Garten

**Objektnummer: 16021**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2425 Nickelsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	84,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Iringo Kaszas-Potsa**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

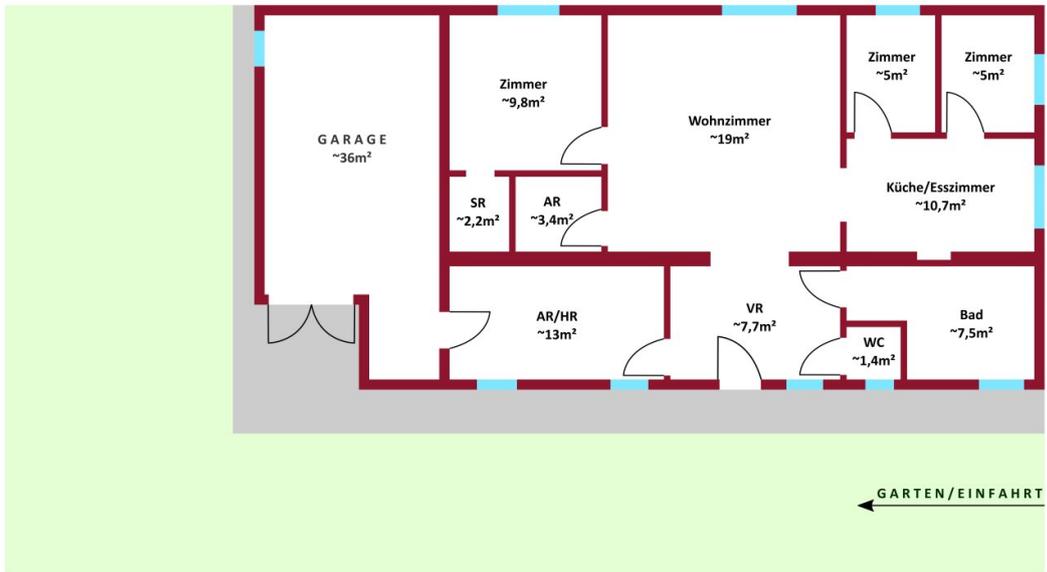
T +43 699 150 979 02  
H +43 699 150 979 02

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

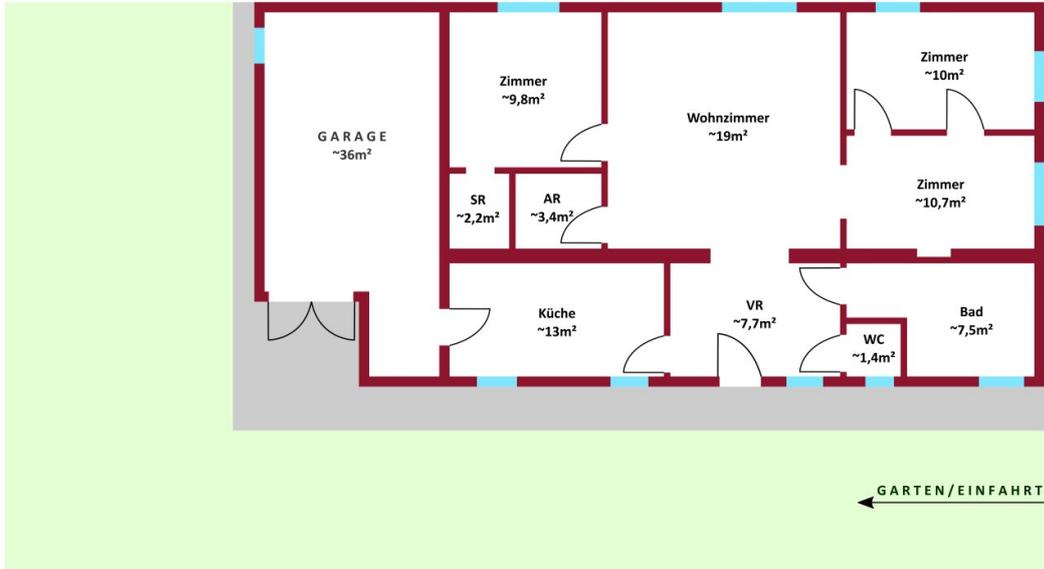






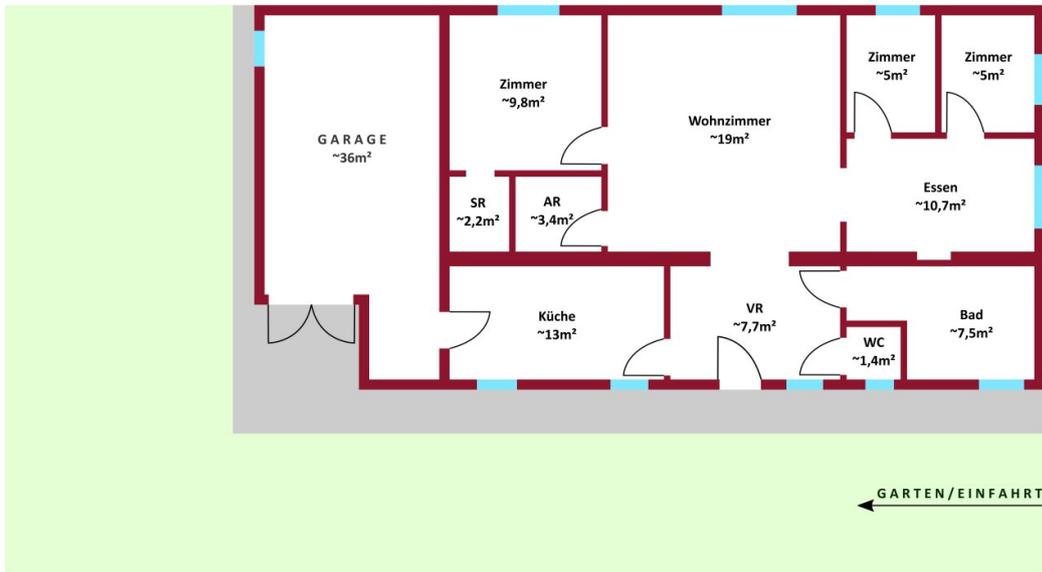


Faustskizze



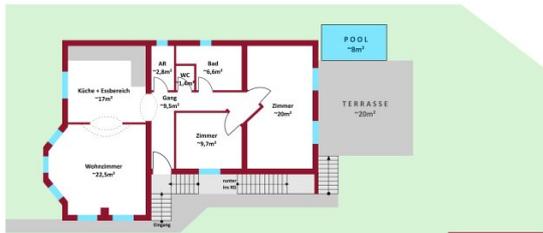
Faustskizze

**PLAN ALTERNATIV**

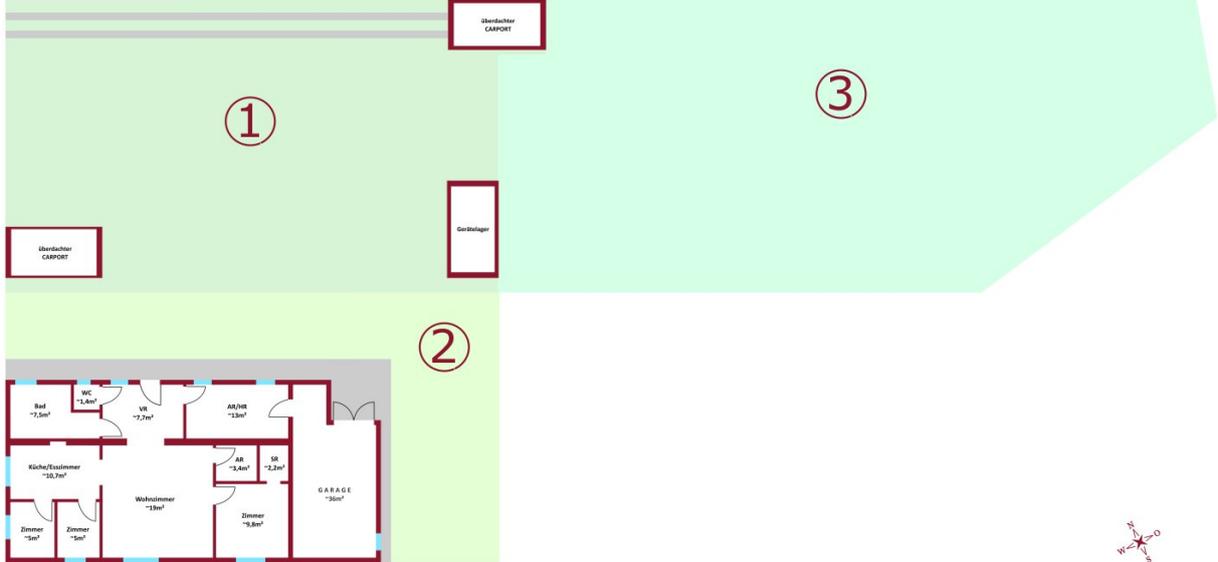


Faustskizze

**PLAN ALTERNATIV**



Faustskizze



## Objektbeschreibung

### Wunderschönes, frisch saniertes Haus mit vielfältigem Potenzial direkt neben der Grenze in Ungarn!

Das Haus besticht durch ein **großzügiges Wohnzimmer** sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Das helle Badezimmer überzeugt mit sowohl einer **Dusche als auch einer Badewanne** – ideal für Komfort im Alltag. Zusätzlich stehen zwei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung – **ideal als Hobbyraum, Home-Office, Abstellraum, kleine Bibliothek** oder ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Zwei Räume – viele Möglichkeiten! Die aktuelle Küche verfügt über alle Anschlüsse und bietet Platz für eine gemütliche Essecke. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Küche in den derzeitigen Abstell-/Heizraum zu verlegen – auch dort sind alle nötigen Anschlüsse vorhanden. So ließe sich zusätzlicher Raum im Hobbybereich gewinnen. Die **großzügige Garage mit ca. 36 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Raum für ein großes Fahrzeug oder zwei kleinere Autos. Alternativ lässt sich der Platz ideal als **Werkstatt, Hobby- oder Bastelbereich** nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Ein Haus – viele Gestaltungsoptionen!

### Gyönyör?, frissen felújított ház sokoldalú lehetőségekkel az osztrák határ mellett!

A ház tágas nappalijával és hangulatos hálósobájával nyögöz le. A világos fürdőszoba zuhanyzóval és káddal is rendelkezik – ideális a mindennapi kényelemhez. Emellett két rugalmasan használható helyiség is rendelkezésre áll – tökéletes hobbiszobának, otthoni irodának, tárolónak, kis könyvtárnak, vagy éppen az Ön egyedi igényei szerint. Két helyiség – számtalan lehetőség! A jelenlegi konyha minden szükséges csatlakozással felszerelt, és egy kényelmes étkezéssarok kialakítására is alkalmas. Alternatívaként lehetőség van a konyha áthelyezésére a jelenlegi tároló-/kazánhelyiségbe – ott is minden szükséges csatlakozás adott. Így további hely szabadítható fel a hobbi célú területen. A tágas, kb. 36 m<sup>2</sup>-es garázs elegendő helyet kínál egy nagyobb jármű vagy két kisebb autó számára. Alternatív megoldásként a helyiség kiválóan használható műhelyként, hobbiszobaként vagy barkácstérként – teljes mértékben az Ön igényei szerint.

Egy ház – számtalan kialakítási lehetőség!

### Zusätzliche Kaufoption:

Direkt angrenzend besteht die Möglichkeit, zwei weitere Grundstücke mit Bestandsimmobilien zu erwerben. Diese können einzeln, kombiniert oder auch gemeinsam mit dem angebotenen

Grundstück gekauft werden – ganz nach Ihrem Bedarf und Wunsch. Angebot auf Anfrage!

### **További vásárlási lehetőség:**

Közvetlenül szomszédosan lehetőség van két további, meglévő ingatlannal rendelkező telek megvásárlására. Ezek külön-külön, kombinálva, vagy akár az ajánlott telekkel együtt is megvásárolhatók – teljes mértékben az Ön igényei és kívánságai szerint. Ajánlat kérésre elérhető!

### **Lage / fekvés**

Das Grundstück befindet sich ca. 4,5 km von der österreichisch-ungarischen "kleinen" Grenze entfernt und ist ohne Autobahnbenutzung in 5 Autominuten erreichbar. Der Bahnhof Hegyeshalom ist ca. 3 Autominuten entfernt: man ist mit dem Zug in ca. in 44-54 Minuten in Wien.

Freizeitliebhaber aufgepasst! Ca. 1,4 km entfernt befindet sich der Stettner-See, der sich im Laufe der Jahre zu einem angesehenen Freizeitpark und Spielplatz entwickelt hat. Freizeit-Liebhaber werden hier oft mit vielfältigen Programmen wie Angelwettbewerbe, Eislaufen oder auch Weinverkostungen erwartet. Mit ca. einer halben Stunde Autofahrt sind auch mehrere Ausflugsziele und Großstädte erreichbar: z.B. Bratislava, der Neusiedlersee oder Győr.

Ideal für Jene, die aus der hektischen Großstadt raus wollen, eine ruhige Entspannungsoase für das ganze Jahr oder über das Wochenende suchen.

Az ingatlan az osztrák-magyar "kis" határtól kb 4,5 km-re található, autópálya használata nélkül 5 perc alatt elérhető autóval. Hegyeshalom vasútállomás kb 3 perc autóra van: vonattal kb 44-54 perc alatt lehet eljutni Bécsbe.

A szabadidő szerelmesei figyelem! Körülbelül 1,4 km-re található a Stettner horgásztó, amely az évek során köztisztelőként álló vidámparkká és játszótérre fejlődött. A szabadidő szerelmeseit gyakran változatos programokkal várják, például horgászversenyekkel, korcsolyázással vagy éppen borkóstolóval. Körülbelül fél óra alatt elérhető autóval több kirándulóhely és nagyváros: például Pozsony, Fertő-tó vagy Győr.

Ideális azoknak, akik szeretnék elszakadni a nyüzsgő várostól, és egy csendes oázisra vágnak a kikapcsolódásra egész évben vagy hétvégén.

## **Kostenübersicht:**

- Kaufpreis: € 195.000,-
- Provision: 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis

**Gerne steht Ihnen Frau Iringo Kaszas-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)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <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