

**Neujahrsaktion! PROVISIONSFREI! Winterzauber In  
UNGARN bei der Österreichischen Grenze!  
Doppelgrundstück | neue Küche | Pool | Brunnen | niedrige  
Betriebskosten | großzügiger Garten | 2 Carports**



**Objektnummer: 16554**

**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>	89,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,16 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Iringo Kaszas-Potsa

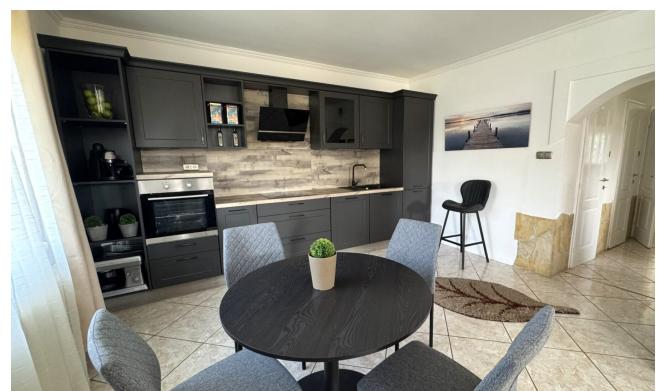
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

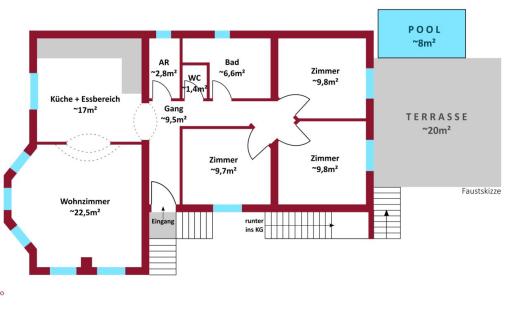
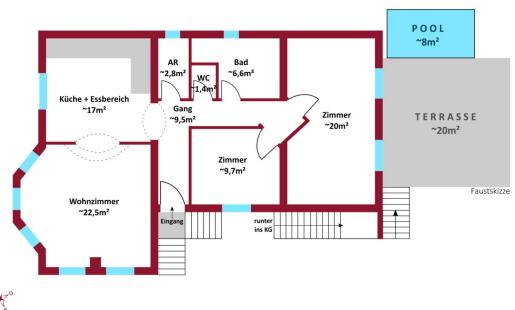
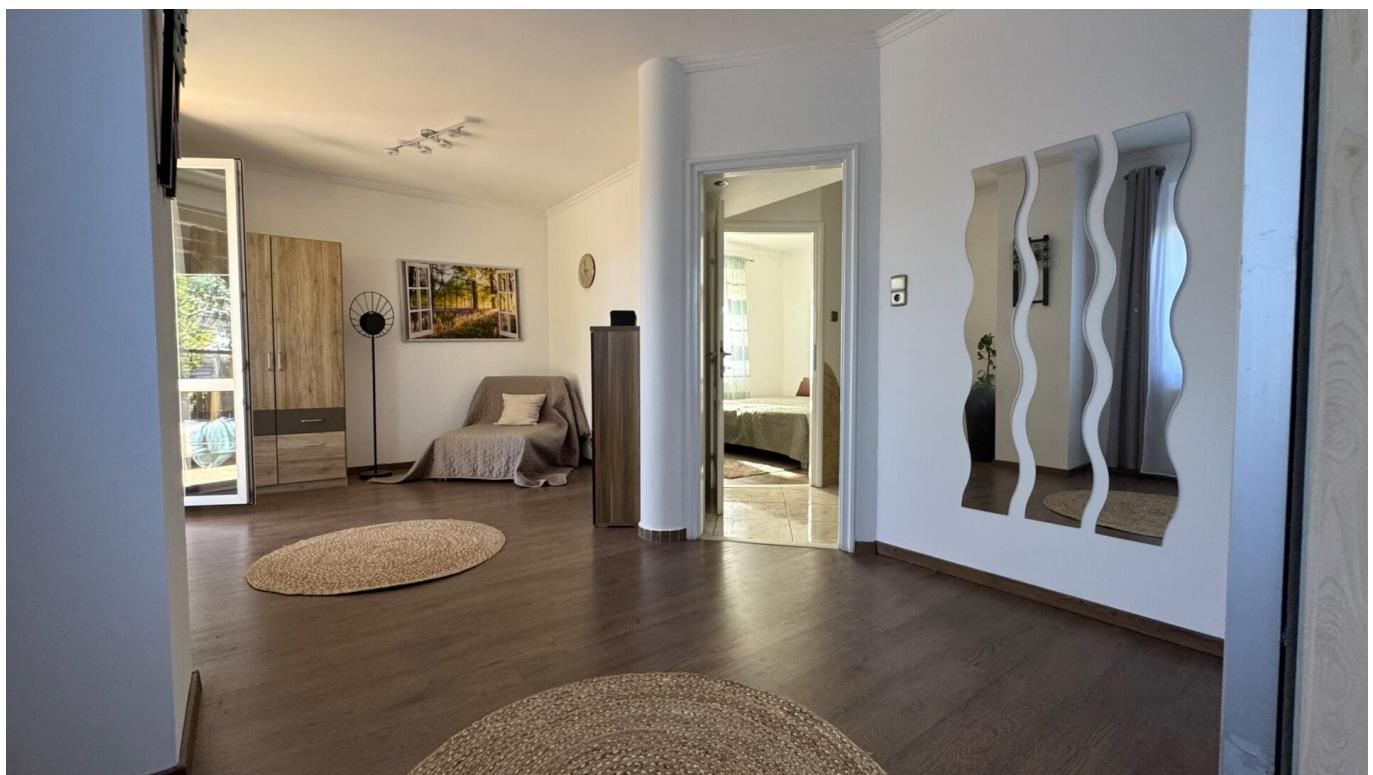
T +43 699 150 979 02  
H +43 699 150 979 02

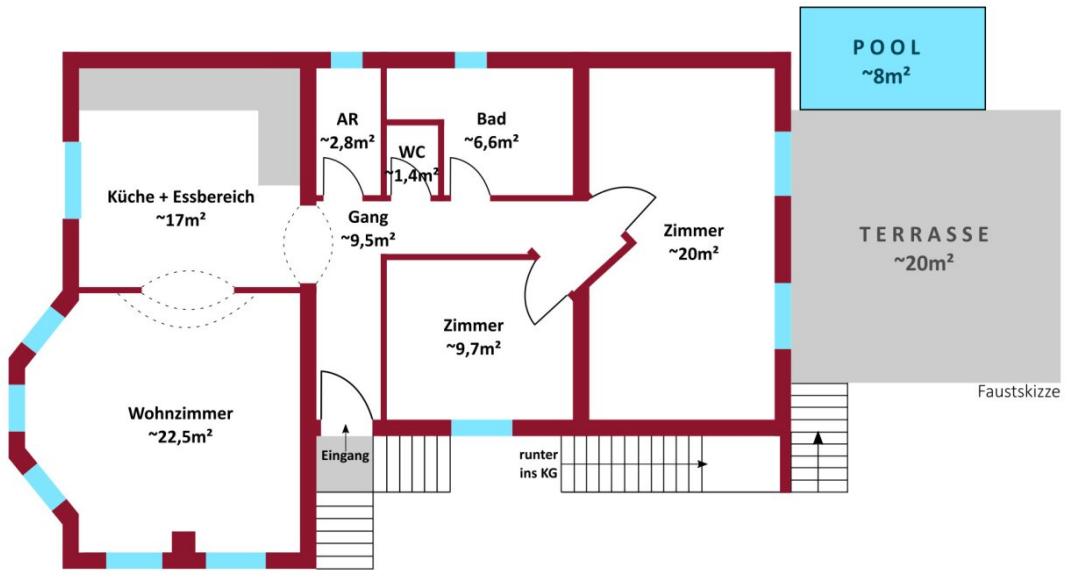
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



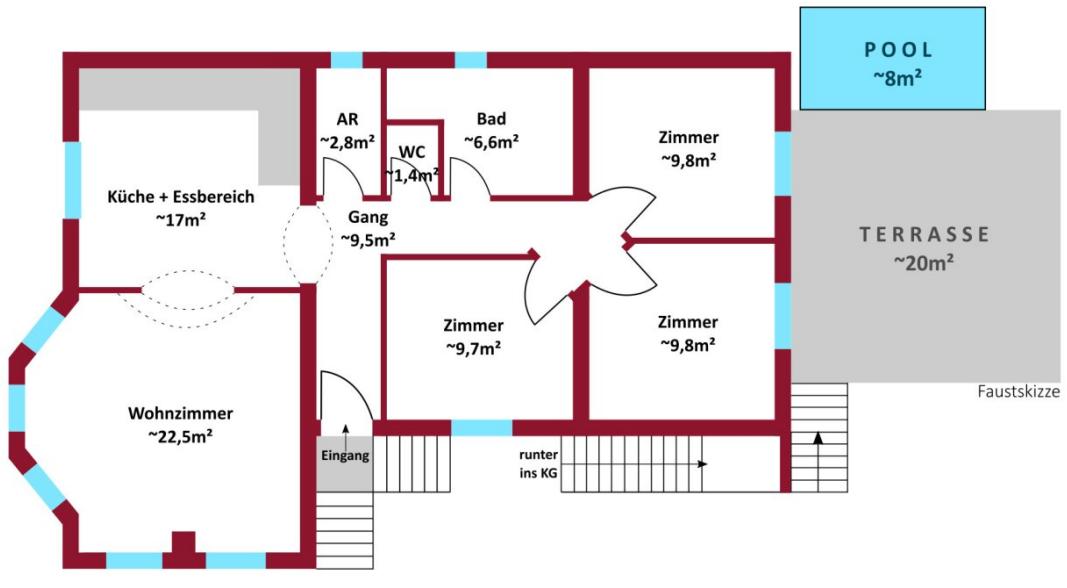








Faustskizze



## Objektbeschreibung

Dieser **charmanter und moderner** 3-Zimmer Neubau liegt **in Ungarn direkt an der österreichischen Grenze** und hat eine Wohnfläche von **ca. 90m<sup>2</sup>**. Zudem ist ein **Umbau auf ein 4-Zimmer-Haus** möglich!

Das Haus aus dem Jahre 2007 wurde in Ytong Bauweise errichtet und verfügt über eine **perfekte Aufteilung**: derzeit besteht es aus 2 Zimmern, einem geräumigen Wohnzimmer mit **Kachelofen**, einer komplett ausgestattete Küche mit Essbereich, einem großzügigen Badezimmer mit **Badewanne** und **Dusche**, separater Toilette und Abstellraum. Das Haus ist auch **teils unterkellert**.

Auf der wunderschönen, **großzügigen Terrasse** befindet sich ein **eingebautes Schwimmbecken mit den Maßen 4 x 2 Meter**, das sich ideal für eine erfrischende Abkühlung nach dem Saunagang eignet – beispielsweise, **wenn im Keller eine Sauna** eingerichtet wird. Im Garten stehen zudem **zwei Stellplätze** sowie ein **gebohrter Brunnen** zur Verfügung.

Die **Betriebskosten** betragen insgesamt nur **ca. 50,- EUR/Monat!**

Ez a **hangulatos és modern 3 szobás** ház **Magyarországon, közvetlenül az osztrák határ mellett** található és **kb.90m<sup>2</sup> lakóterülettel** rendelkezik. Továbbá **4 szobás** házzá átalakítás is lehetséges!

A 2007-es ház Ytong építési módszerrel épült és **tökéletes felosztású**: 2 szoba, tágas nappali **cserépkályhával**, teljesen felszerelt konyha étkez?vel, tágas fürd?szoba káddal és zuhanyzóval, külön WC és spájz. A házhoz tartozik egy részleges pince is.

A gyönyör?, tágas teraszon egy **4x2 méteres, beépített medence** kapott helyet, amely tökéletes lehet egy frissít? csobbanásra a szunázást követ?en – például, **ha a pincében szauna kerül kialakításra**. A kertben **két kocsibeálló** és egy **fűrt kút** is rendelkezésre áll.

A teljes üzemeltetési költség mindössze **kb. 50 EUR/hó!**

**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 lehet?ség:** Közvetlenül szomszédosan lehet?ség van két további, meglév?

ingatlannal rendelkez? telek megvásárlására. Ezek külön-külön, kombinálva, vagy akár az ajánlott telekkal együtt is megvásárolhatók – teljes mértékben az Ön igényei és kívánságai szerint. Ajánlat kérésre elérhet?!

## Lage / fekvés

Das Grundstück befindet sich ca. 4,5 km von der österreichisch-ungarischen "kleinen" Grenze entfernt und ist ohne Autobahnenutzung 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 Stettini-Angelteich, 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 Györ.

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 elérhet? autóval. Hegyeshalom vasútállomás kb 3 perc autóútra van: vonattal kb 44-54 perc alatt lehet eljutni Bécsbe.

A szabadid? szerelmesei figyelem! Körülbelül 1,4 km-re található a Stettini horgásztó, amely az évek során köztiszteletben álló vidámparkká és játszótérré fejl?dött. A szabadid? szerelmeseit gyakran változatos programokkal várják, például horgászversenyekkel, korcsolyázással vagy éppen borkóstolóval. Körülbelül fél óra alatt elérhet? autóval több kirándulóhely és nagyváros: például Pozsony, Fert?-tó vagy Gy?r.

Ideális azoknak, akik szeretnének elszakadni a nyüzsg? várostól, és egy csendes oázisra vágynak a kikapcsolódásra egész évben vagy hétvégén.

## Kostenübersicht:

- Kaufpreis: € 289.000,-

- 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