

**+++ Charmantes Landhaus mit großem Grundstück – in  
Pusztacsalád (Ungarn) +++**



**Objektnummer: 8204**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Ungarn
<b>PLZ/Ort:</b>	9373 Pusztacsalád
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehen  
Verfügung.

















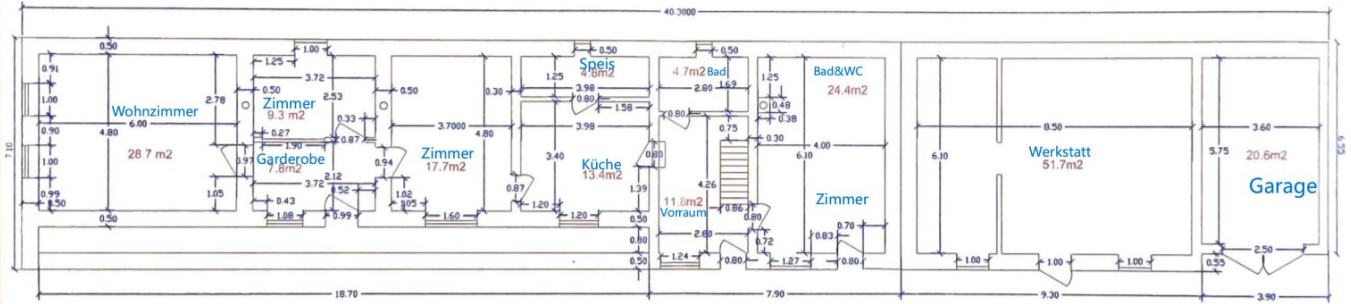












Verbaute Fläche: 284m<sup>2</sup>  
Raumfläche: 122.6 + 72.3 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### +++ Charmantes Landhaus mit großem Grundstück – vielseitiges Bauland & gepflegte Liegenschaft +++

Dieses gemütliche Wohnhaus mit charmanten Arkaden und großzügigem Garten bietet eine seltene Kombination aus idyllischer Grünruhelage und wertvollem Baulandpotenzial. Auf insgesamt **2.899 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** stehen etwa **1.000 m<sup>2</sup> als Bauland** zur Verfügung, während die restliche Fläche als Grünland gewidmet ist und viel Raum für Natur, Gartenbau oder Freizeitgestaltung bietet. Das ruhige Dörfchen Pusztacsalád liegt ca. 35-45 Minuten von der österreichischen Grenze entfernt und eignet sich somit auch ideal als Wochenenddomizil zum Entspannen.

#### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer ca 28,7m<sup>2</sup>
- Zimmer 9,3m<sup>2</sup>
- Garderobe 7,8m<sup>2</sup>
- Zimmer I 17,7m<sup>2</sup>
- Küche 13,4m<sup>2</sup>
- Speis 4,8m<sup>2</sup>
- Vorraum 11,8m<sup>2</sup>
- Bad 4,7m<sup>2</sup>
- Zimmer mit Bad & WC 24,4m<sup>2</sup>

Das Wohnhaus umfasst **122 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie **250 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und wurde nach dem Kauf im Jahr **1999 umfassend saniert**. Dabei wurde großer Wert auf nachhaltige Substanzverbesserung gelegt:

- **Mauertrockenlegung** durch vollständiges Durchschneiden der feuchten Mauern
- **Sanierter Dachstuhl** inkl. neuer Folie, Wiedereindeckung mit den bestehenden Ziegeln
- **Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge**
- **Zentralheizung** mittels Gastherme und Radiatoren
- **Fenster überarbeitet**, gestrichen sowie mit **Insektenschutz** und **Rollläden** ausgestattet
- **Anschluss an den Ortskanal**
- **Anbindung an die Ringwasserleitung**
- Bestehender **Brunnen**, der aktuell kein Wasser führt (Überprüfung empfohlen)
- SAT & WLAN im Haus

Zusätzliche Raum- und Nutzungsmöglichkeiten bieten mehrere **Nebengebäude**:

- Werkstatt 51,7m<sup>2</sup>
- Garage 20,6m<sup>2</sup>
- Ehemaliger **Saustall mit angrenzender Selch**, liebevoll zur gemütlichen **Laube** umgebaut mit ca.45m<sup>2</sup>

#### **Infrastruktur:**

Neben einen Nahversorger gibt es ein Tiefkühlservice, Postservice und ein Arztservice! Die

Therme Bück ist 15min und die Therme Hegykö ist 25min entfernt!

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Handwerker, Naturliebhaber oder Käufer mit Bedarf an großzügigen Außenflächen und zusätzlichem Entwicklungs- bzw. Gestaltungsspielraum.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses einmalige Objekt vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

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

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)