

**Doppelgrundstück | neue Küche | Pool | Brunnen | niedrige Betriebskosten | großzügiger Garten | 2 Carports**



**Objektnummer: 16843**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Ungarn
<b>PLZ/Ort:</b>	9222 Hegyeshalom
<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>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



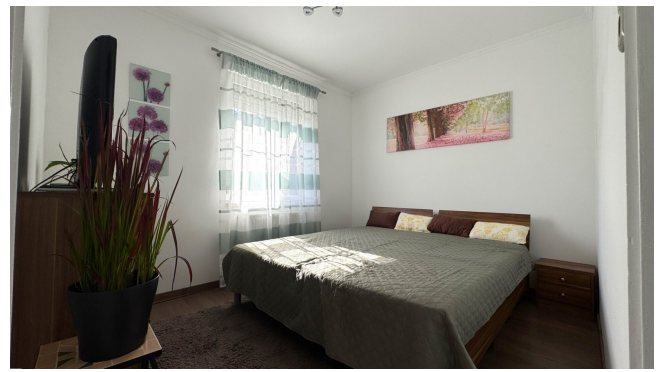
### Iringo Kaszas-Potsa

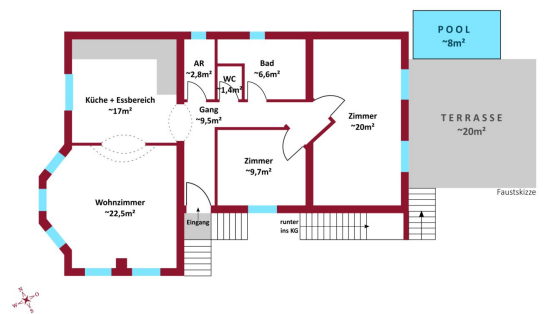
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

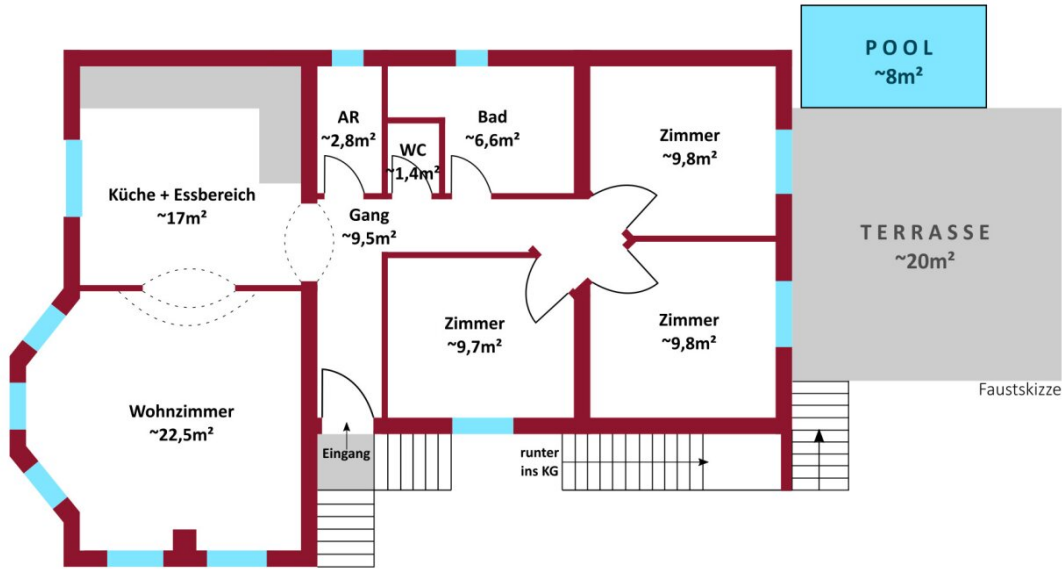
T +43 699 150 979 02  
H +43 699 150 979 02

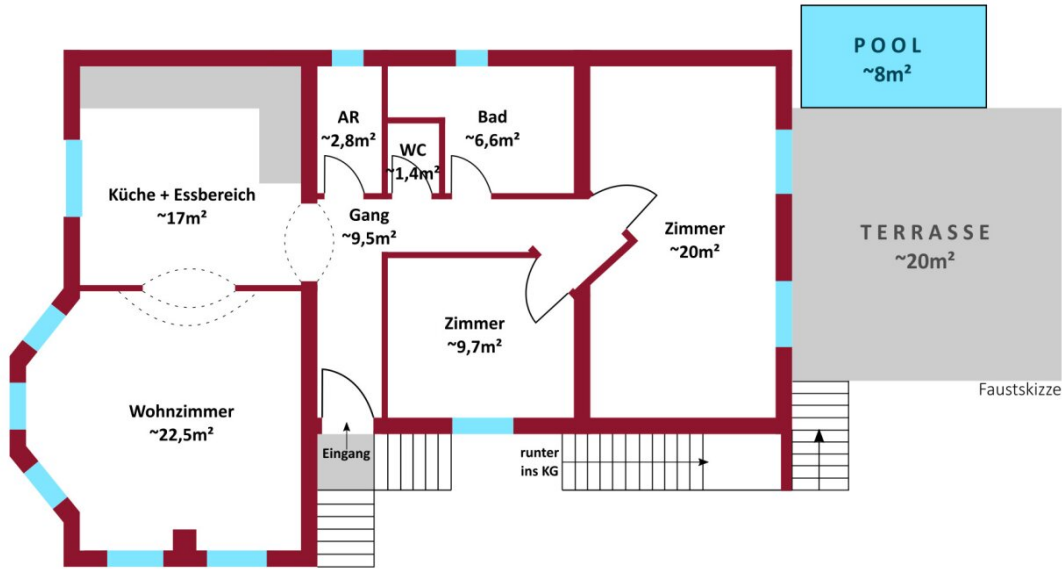




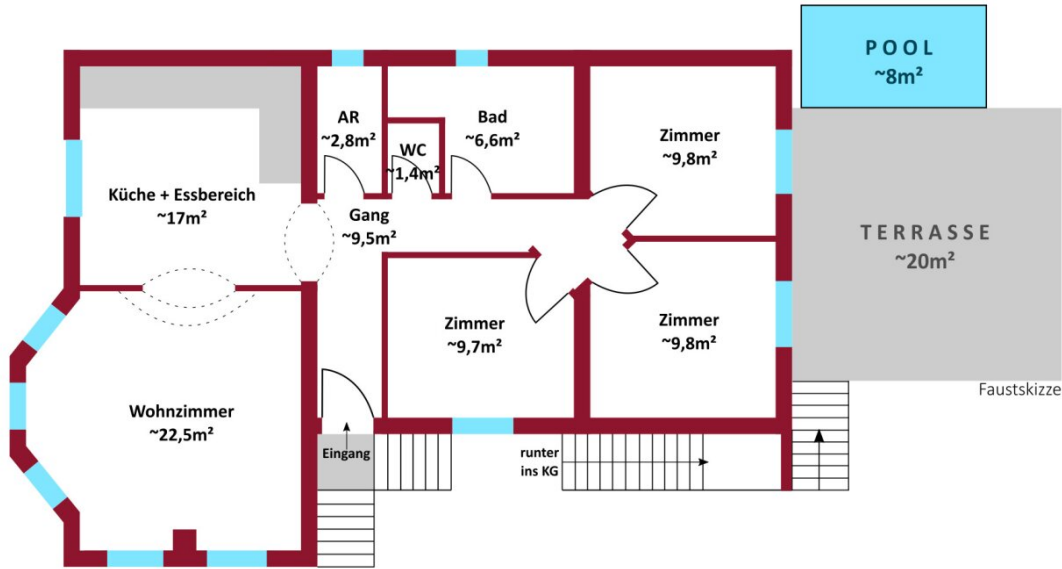








Faustskizze



Faustskizze



## Objektbeschreibung

Dieser **charmante** und **moderne** 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**, eine 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 Schwimmbaden 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 étkezővel, tágas fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, külön WC és spájz. A házhoz tartozik egy részleges pince is.

A gyönyörű, tágas teraszon egy **4x2 méteres, beépített medence** kapott helyet, amely tökéletes lehet egy frissítő csobbanásra a szaunázást követően – például, **ha a pincében sauna kerül kialakításra**. A kertben **két kocsibeálló** és egy **fúrt 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 lehetőség**: Közvetlenül szomszédosan lehetőség van két további, meglévő

ingatlan rendelkez? telek megvásárlására. Ezek külön-külön, kombinálva, vagy akár az ajánlott telekkel 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 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 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 Stettner horgásztó, amely az évek során köztisztelőként álló vidámparkká és játszótérre fejlődött. 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 vágnak a kikapcsolódásra egész évben vagy hétvégén.

**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 <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <7.500m

Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Polizei <4.500m

Geldautomat <7.500m

Bank <7.500m

Post <8.500m

### **Verkehr**

Bus <7.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap