

Villa Vita – 1 Hektar Privatsphäre mit Balaton-Panorama nahe Hévíz | PROVISIONSFREI



Aussicht Richtung Balaton Plattensee Panorama

Objektnummer: 1609/47218

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	8372 Cserszegtomaj
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	277,00 m ²
Nutzfläche:	432,70 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	4
Stellplätze:	3
Keller:	155,70 m ²
Kaufpreis:	650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

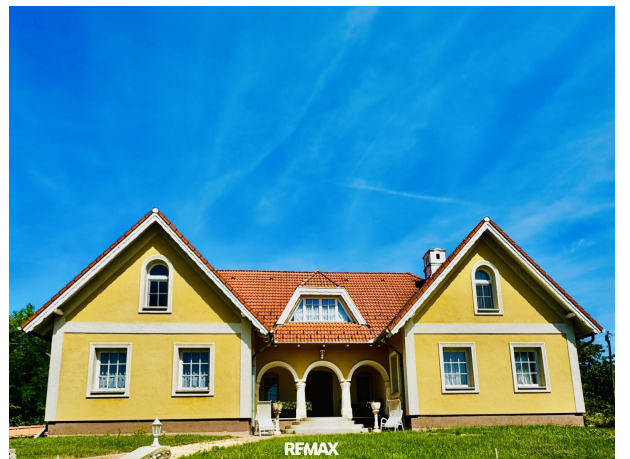


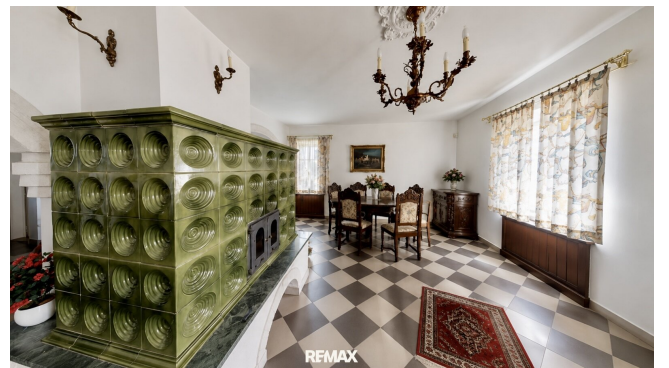
Peter Balogh

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 664 255 9001
H +43 664 255 9001

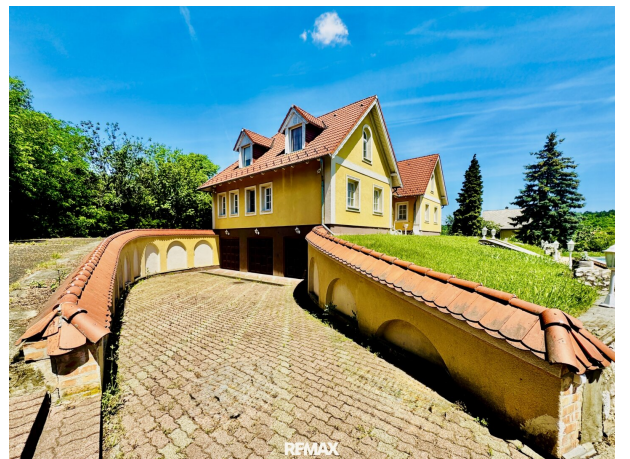
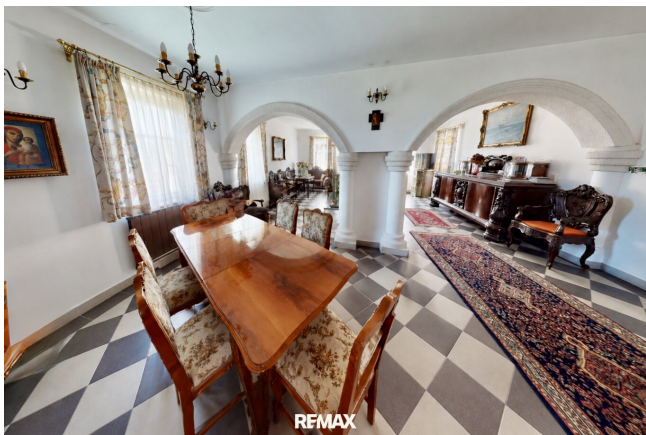
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



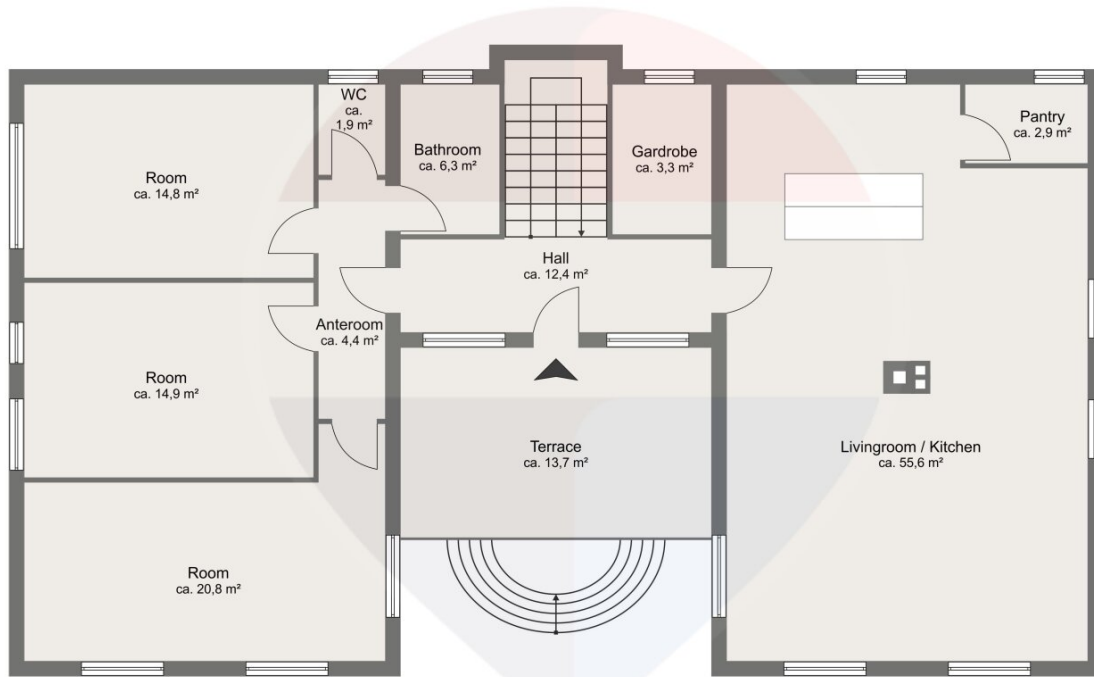






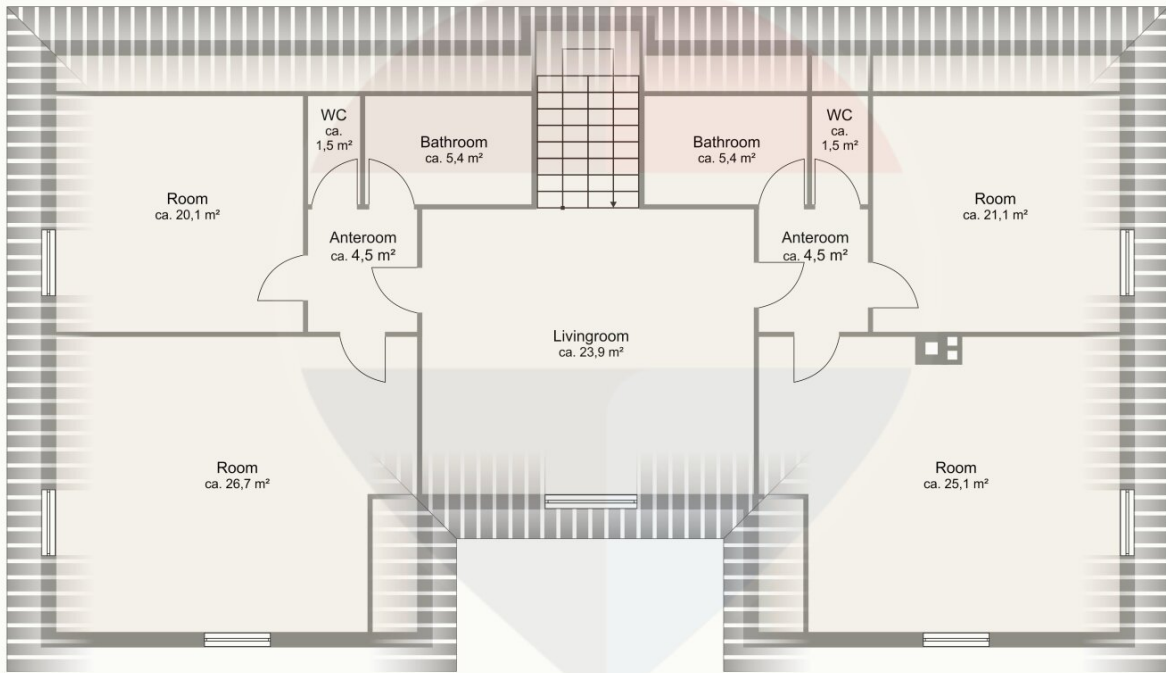






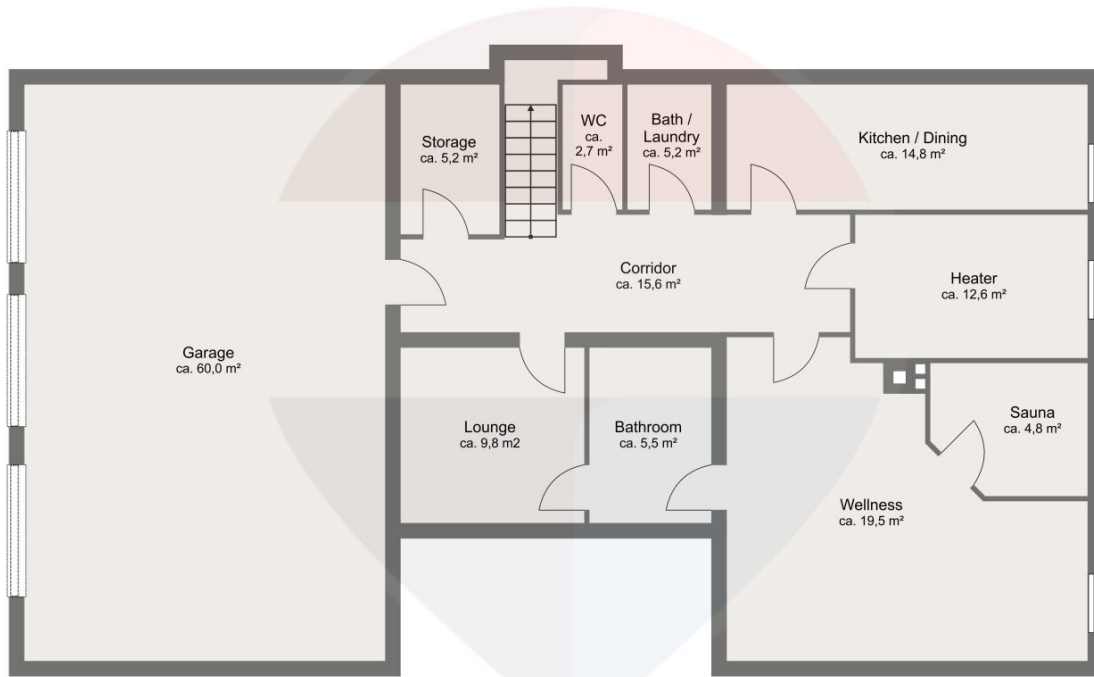
Ergeschoss

REMAX



Obergeschoss

REMAX



Kellergeschoss

REMAX





ca. Abmessungen



Objektbeschreibung

Objektübersicht

Diese außergewöhnliche Villa in Cserszegtomaj verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und einen beeindruckenden **Fernblick bis zum Balaton/Plattensee**. Auf einem rund **9.840 m² großen Grundstück** bietet das Anwesen viel Raum für Familie, Gäste, Mehrgenerationennutzung oder einen exklusiven Rückzugsort nahe Hévíz.

Die Villa verfügt über ca. **277 m² Wohnfläche**, insgesamt **9 Zimmer, 5 Bäder** und **4 WCs**. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **großzügige Garage mit 3 separaten Einfahrten**, einen **Swimmingpool, Sauna- und Wellnessbereich**, Keller mit ca. 155,7m² sowie ein separates, sanierungsbedürftiges **Bauernhaus** mit ca. 80 m².

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich an der Balaton utca in Cserszegtomaj, in **ruhiger Lage** mit **weiträumigem Grün- und Seeblick**. Die eigene **Privatstraße** führt direkt von der Balaton utca bis zum Haus und schafft eine seltene Kombination aus guter Erreichbarkeit und umfassender **Abschirmung von der Umgebung**.

Besonders attraktiv ist die **Nähe zu weltberühmten Thermalsee Hévíz und Balaton / Plattensee**: Der Thermalsee ist in etwa neun Minuten mit dem Auto beziehungsweise in rund 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Der Thermalsee von Hévíz zählt zu den prägenden Natur- und Wellnessdestinationen der Region.

Die Lage vereint **ländliche Ruhe, Panorama und Privatsphäre mit einer guten Anbindung an Hévíz, Keszthely und den Balaton**.

Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Die gepflegte Villa Vita überzeugt durch **großzügige Raumdimensionen** und eine flexible Nutzbarkeit. Neun Zimmer bieten Platz für repräsentatives Wohnen, große Familien, Gäste, Homeoffice oder individuelle Rückzugsbereiche. Die Raumlichkeiten sorgen auch bei voller Belegung für hohen Komfort.

Der Wohnbereich mit Kamin schafft eine wohnliche Atmosphäre. Die Immobilie verfügt über Zentralheizung und Kamin, die Befuerung erfolgt mittels Holz und Öl. Die massive Bauweise mit 4cm Drywith Dämmung, doppelt beziehungsweise mehrfach verglaste Fenster sowie die Nord-Süd-Ausrichtung ergänzen die solide Grundsubstanz. Die Villa verfügt über eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage, die zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Die Eigentümer haben das Haus nur selten genutzt; dadurch bietet sich nun die Gelegenheit, ein voll möbliertes Anwesen mit sofortiger Nutzungsmöglichkeit zu erwerben.

Ausstattung im Detail

Die Villa wird **inklusive der gesamten vorhandenen Möblierung und Einrichtung übergeben.**

- Balaton- und Fernblick sowie Grünblick
- Swimmingpool
- Sauna, Wellnessbereich und Fitnessraum
- Fünf Bäder mit Dusche, Badewanne, WC, Fenster und teilweise Bidet
- Vier WCs, darunter Gäste-WCs und getrennte Toiletten
- Kamin und Zentralheizung
- Küche sowie Teeküche
- Keller mit ca. 156 m² Fläche
- Panorama Terrasse
- Große Garage mit drei separaten Einfahrten
- Zusätzliche Stellplätze
- Eigene Privatstraße bis zum Haus

- Abstellräume sowie Wasch- und Trockenbereich

Außenbereich & Privatsphäre

Das **beinahe 1 Hektar große Grundstück** ist ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft. Die Kombination aus eigener privater Zufahrt, weiter Entfernung zur Straße, großzügigen Freiflächen und Panoramablick schafft ein außergewöhnlich privates Wohnumfeld.

Der Poolbereich lädt zu entspannten Sommertagen ein. Die Grundstücksgröße eröffnet zugleich Gestaltungsspielraum für Garten, Freizeit, Rückzugszonen oder individuelle Nutzungskonzepte.

Zusätzlich besteht auf dem Areal ein ca. **80 m² großes, separat gelegenes Bauernhaus**. Dieses befindet sich etwa 50 Meter vom Haupthaus entfernt, ist sanierungsbedürftig und eröffnet nach entsprechender Renovierung Potenzial als Gästehaus, Atelier, Personalunterkunft oder eigenständige Nutzungseinheit.

Die Grundstücksgröße kann darüber hinaus langfristig Entwicklungspotenzial für eine **mögliche Aufteilung des Grundstückes** oder separate Verwertung einzelner Bereiche bieten – vorbehaltlich aller behördlichen, baurechtlichen und vermessungstechnischen Prüfungen. (Siehe ehemalige 1241/1 und 1241/2 GstNr.)

Verfügbarkeit & Hinweise

Die Immobilie ist **sofort beziehbar**.

Die Immobilie präsentiert sich gepflegt, Käufer sollten jedoch je nach persönlichem Anspruch Modernisierungs- und Adaptierungsmaßnahmen einplanen.

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor.

Rechtlicher Hinweis

Die Angaben beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Aufbereitung wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität übernommen. Änderungen, Irrtümer bleiben vorbehalten. Für den Käufer provisionsfrei wird angeboten.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.