

Landhaus im Nationalpark Neusiedler See – UNESCO Welterbe



Objektnummer: 1760/1460

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9434 Sarród
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kleindl

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 14
H +43 699 1188 7600

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





AKTUELLER AUSBAUZUSTAND



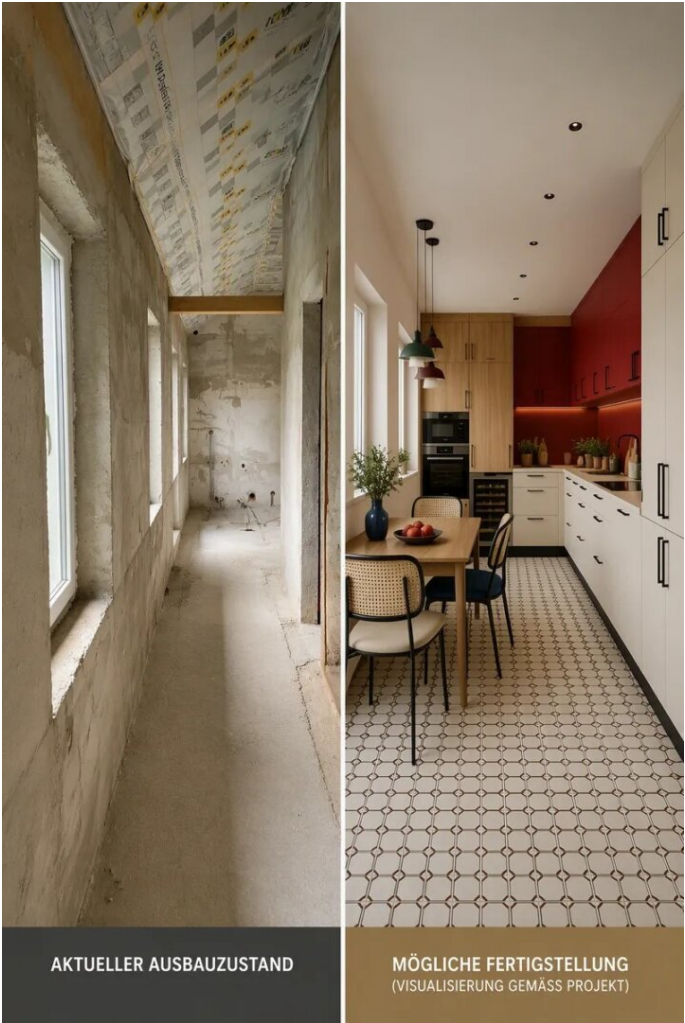
MÖGLICHE FERTIGSTELLUNG
(VISUALISIERUNG GEMÄSS PROJEKT)



AKTUELLER AUSBAUZUSTAND



MÖGLICHE FERTIGSTELLUNG
(VISUALISIERUNG GEMÄSS PROJEKT)



AKTUELLER AUSBAUZUSTAND

MÖGLICHE FERTIGSTELLUNG
(VISUALISIERUNG GEMÄSS PROJEKT)



AKTUELLER AUSBAUZUSTAND

MÖGLICHE FERTIGSTELLUNG
(VISUALISIERUNG GEMÄSS PROJEKT)

**UMFANGREICH SANIERTES
LANDHAUS
MIT AUSBAUPOTENZIAL**

**DIE TEUERSTEN INVESTITIONEN
BEREITS ERLEDIGT**

Neues Dach inkl. Dämmung

Neue Fenster

Neue Außentüren

Neue Elektroinstallation

Luft-Wasser-Wärmepumpe vorhanden

Technikraum bereits fertiggestellt

Heizungskonzept vorhanden

Privatverkauf ohne Maklerprovision

FLÄCHEN & POTENZIAL

BEREICH	GRÖSSE
Wohnfläche	ca. 98 m ²
Technikraum / Hauswirtschaftsraum	ca. 16,5 m ²
Dachgeschoss-Reserve	ca. 40-45 m ²
Grundstück	ca. 2.060 m ²

**POTENZIELLE
GESAMTNUTZFLÄCHE
BIS CA.**

145-160 m²

IHRE VORTEILE

Potenzielle Gesamtnutzfläche bis ca. 145-160 m²

Eigener Brunnen vorhanden

2.060 m² Eigentumsgrundstück

Ideal für Gärten, Obstbäume und Selbstversorgung

Nationalpark Neusiedler See

Nur wenige Minuten von Österreich entfernt

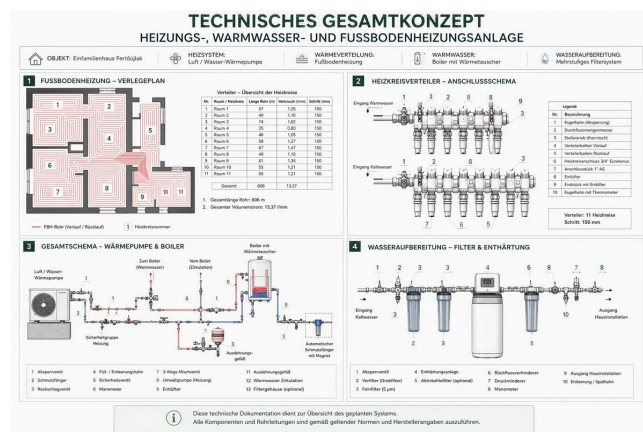
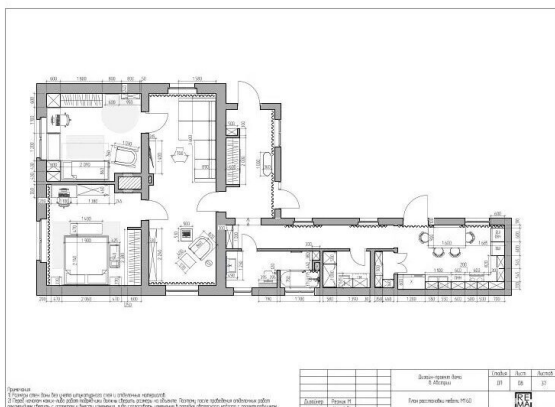
Privatverkauf ohne Maklerprovision

FERTÖÖZLAK
Ungarn

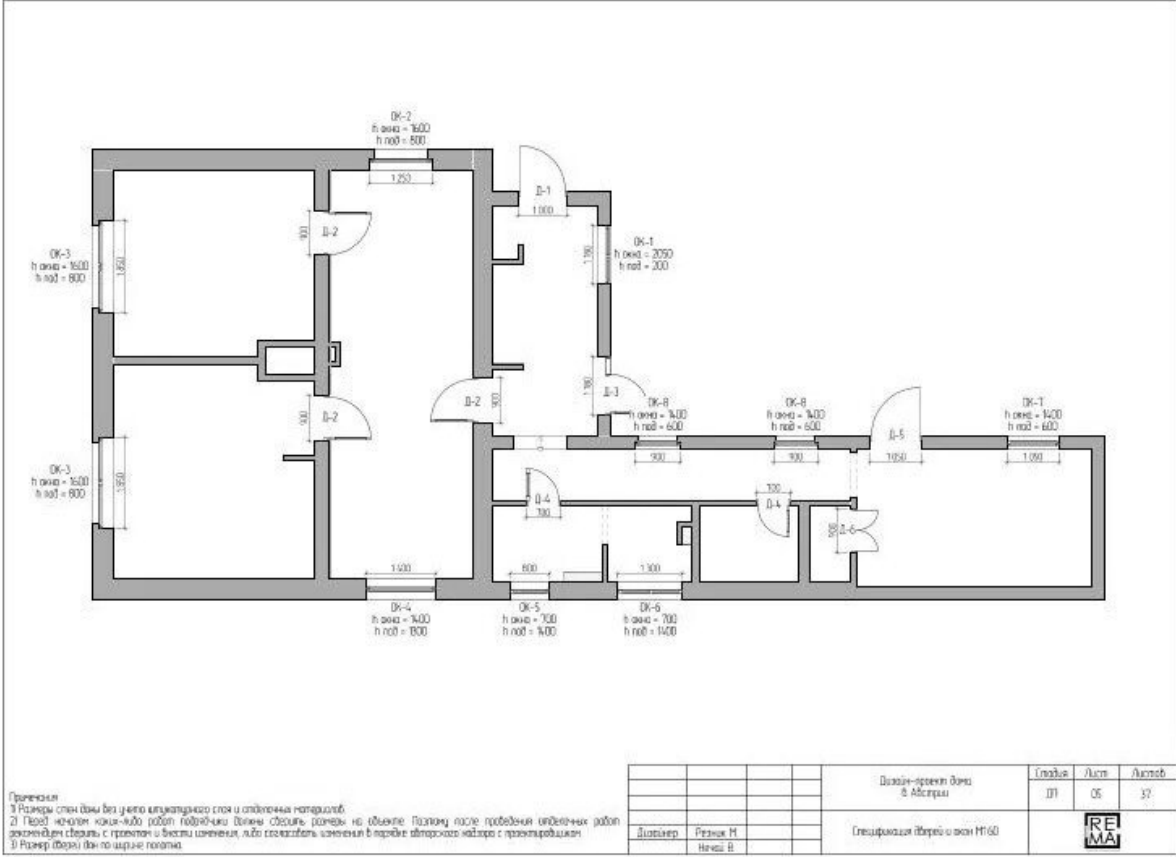
NATIONALPARK
NEUSIEDLER SEE

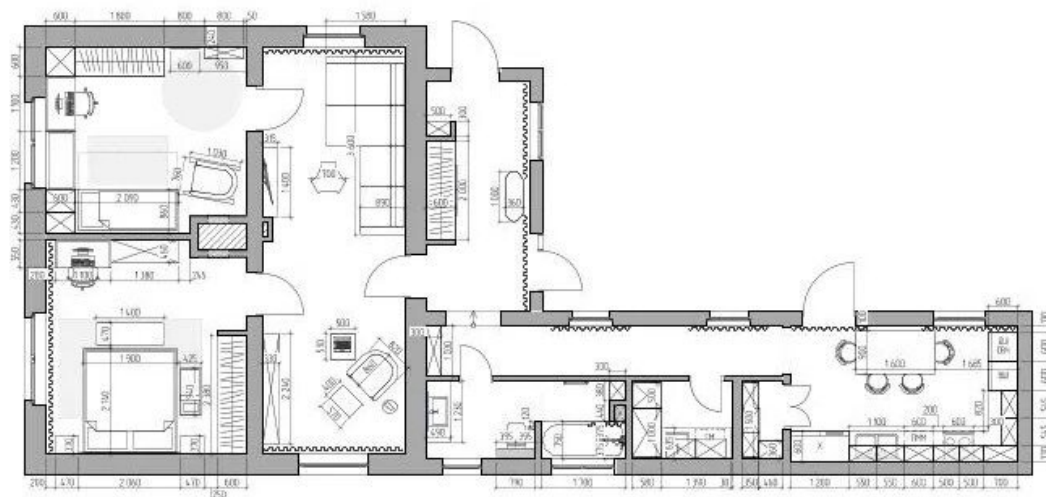
NUR WENIGE MINUTEN
VON ÖSTERREICH ENTFERNT

PRIVATVERKAUF
OHNE MAKLERPROVISION









Примечания:
 1) Размеры стен даны без учета штукатурного слоя и отделочных материалов.
 2) Перед началом каких-либо работ подрядчики должны сверить размеры на объекте. Поскольку после проведения отделочных работ рекомендуется сверить с проектом и внести изменения, либо согласовать изменения в порядке авторского надзора с проектировщиком.

Дизайн-проект дома в Алматы				Состав	Лист	Автомат
				ДП	06	37
План расстановки мебели М160				REMA		
Дизайнер	Резник М					
	Начис В					

TECHNISCHES GESAMTKONZEPT

HEIZUNGS-, WARMWASSER- UND FUSSBODENHEIZUNGSANLAGE



OBJEKT: Einfamilienhaus Fertőújlak



HEIZSYSTEM:
Luft / Wasser-Wärmepumpe



WÄRMEVERTEILUNG:
Fußbodenheizung

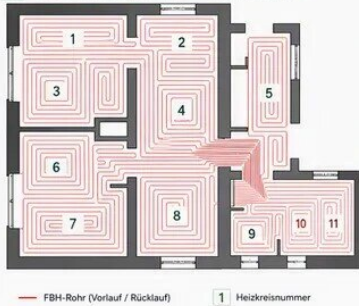


WARMWASSER:
Boiler mit Wärmetauscher



WASSERAUFBEREITUNG:
Mehrstufiges Filtersystem

1 FUSSBODENHEIZUNG – VERLEGEPLAN

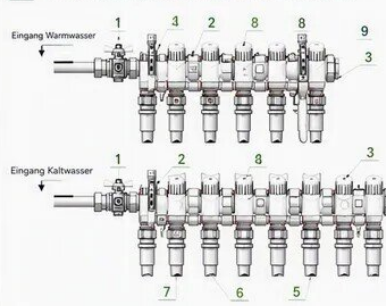


Verteiler – Übersicht der Heizkreise

Nr.	Raum / Heizkreis	Länge Rohr (m)	Verbrauch (l/min)	Schritt (mm)
1	Raum 1	57	1,25	150
2	Raum 2	49	1,10	150
3	Raum 3	74	1,62	150
4	Raum 4	35	0,80	150
5	Raum 5	46	1,05	150
6	Raum 6	58	1,27	150
7	Raum 7	67	1,47	150
8	Raum 8	49	1,10	150
9	Raum 9	61	1,34	150
10	Raum 10	55	1,21	150
11	Raum 11	55	1,21	150
Gesamt:		606	13,37	

1. Gesamtlänge Rohr: 606 m
2. Gesamter Volumenstrom: 13,37 l/min

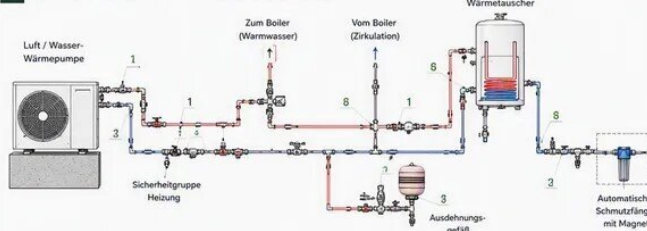
2 HEIZKREISVERTEILER – ANSCHLUSSSCHEMA



Nr.	Bezeichnung
1	Kugelhahn (Absperrung)
2	Durchflussmengenmesser
3	Stellantrieb (thermisch)
4	Verteilerbalken Vorlauf
5	Verteilerbalken Rücklauf
6	Heizkreisanschluss 3/4" Eurokonus
7	Anschlussstück 1" AG
8	Entlüfter
9	Endstück mit Entlüfter
10	Kugelhahn mit Thermometer

Verteiler: 11 Heizkreise
Schritt: 150 mm

3 GESAMTSCHEMA – WÄRMEPUMPE & BOILER



- | | | | |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1 Absperrventil | 4 Füll- / Entleerungshahn | 7 3-Wege-Mischventil | 11 Ausdehnungsgefäß |
| 2 Schmutzfänger | 5 Sicherheitsventil | 8 Umwälzpumpe (Heizung) | 12 Warmwasser Zirkulation |
| 3 Rückschlagventil | 6 Manometer | 9 Entlüfter | 13 Filtergehäuse (optional) |

4 WASSERAUFBEREITUNG – FILTER & ENTHÄRTUNG



- | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 Absperrventil | 4 Enthärtungsanlage | 6 Rückflussverhinderer | 9 Ausgang Hausinstallation |
| 2 Vorfilter (Grobfilter) | 5 Aktivkohlefilter (optional) | 7 Druckminderer | 10 Entleerung / Spülhahn |
| 3 Feinfilter (5 µm) | | 8 Manometer | |



Diese technische Dokumentation dient zur Übersicht des geplanten Systems.

Alle Komponenten und Rohrleitungen sind gemäß geltender Normen und Herstellerangaben auszuführen.

Objektbeschreibung

Landhaus im Nationalpark Neusiedler See – UNESCO Welterbe

Dieses Objekt hat Potential, nur wenige Kilometer von der österreichischen Grenze ist es prädestiniert für Ferien und Freizeit, aber auch als Hauptwohnsitz mitten in der Natur.

Es wurde 2024 aufwändig und professionell kernsaniert und erweitert. Komplett neue Spannbeton-Bodenplatte samt Fundamentsanierung. Neuer Dachstuhl, neue Tondacheindeckung inklusive Dämmung. Neue Fenster und Außentüren. Neue Elektroinstallation. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Fußbodenheizung ist vorbereitet. Die Planungsunterlagen für die schlüsselfertige Fertigstellung sind vorhanden.

Das Haus bietet ca.100 m² Wohnfläche in einer Ebene (siehe Grundriss) und einen separaten Technikraum 16 m². Ausbaufähiges Dachgeschoss mit ca.40 m² Nutzfläche. Sämtliche kommunale Anschlüsse sind vorhanden, zusätzlich ein Brunnen für die Gartenbewässerung.

Das Grundstück misst 2.060 m², Naturgarten mit Baumbestand.

Ortsbeschreibung:

Ein absoluter Geheimtipp für Ruhe suchende Naturliebhaber ist die kleine Ansiedlung Fertőujlak, die auf älteren Landkarten auch als „*Mexiko Puszta*“ verzeichnet ist. Der Ort liegt unmittelbar an der Grenze zu Österreich, mitten in der Kernzone des Nationalparks Neusiedlersee/Seewinkel, welcher von der UNESCO zum Weltnaturerbe erklärt wurde. Der dörfliche Charakter ist noch sehr ursprünglich erhalten. Die umgebende steppenartige Landschaft mit ihren Salzlacken ist als Brutgebiet für Graugänse und andere seltene Vogelarten einzigartig in Mitteleuropa. Rund um das Dorf grasen Gaurind-, Wasserbüffel- und Schafherden. Durch strenge Naturschutzbestimmungen ist hier eine besondere Lebensqualität auch für die Zukunft garantiert. Es gibt keinen Durchzugsverkehr, die Zufahrt ist ausschließlich über eine Sackstraße von ungarischem Gebiet aus möglich. Ein direkter Radweg führt nach Österreich ins nur 3 km entfernte Apetlon und weiter nach Illmitz mit seinem Seebad, dem Yachthafen und der Schiffsstation.

Eckdaten:

Kaufpreis: 149.000,- Euro

Wohnfläche: 100 m² / 4 Zimmer / 1 Bad, 1 WC / Nutzfläche: 155 m²

Bautyp: Neubau 2024 / Objekttyp: Landhaus / Zustand: Erstbezug

Grundstück: 2.060 m²

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.