+Großzügiges Wohnanwesen mit neuwertigem Zubau, großer Scheune und 3.350 m² Grundstück in Újkér!+



Objektnummer: 8290

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9472 Újkér
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	357,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	2.000,00 m²
Keller:	19,72 m²
Kaufpreis:	169.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf

















































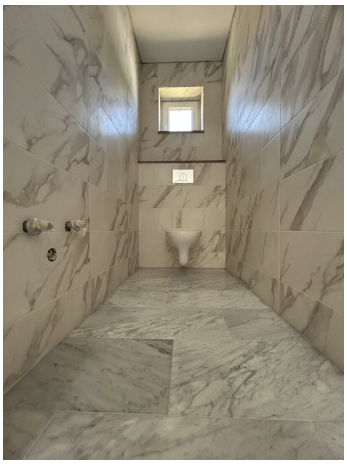










































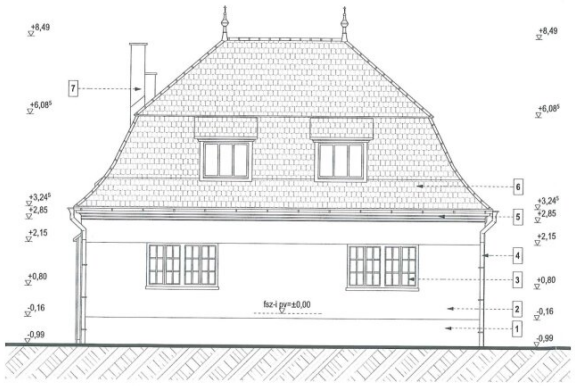








FELMÉRÉSI DÉLKELETI HOMLOKZAT M 1:100



FELMÉRÉSI DÉLNYUGATI HOMLOKZAT M 1:100

Az épület Sopron Megyei Jogú Város Polgármestere Hivatalának építési hatósága

2013 -05- 24

Építésügyi engedélyezési

JOGERŐRE EMELKEDETT

Sopron, 2013 -05- 27

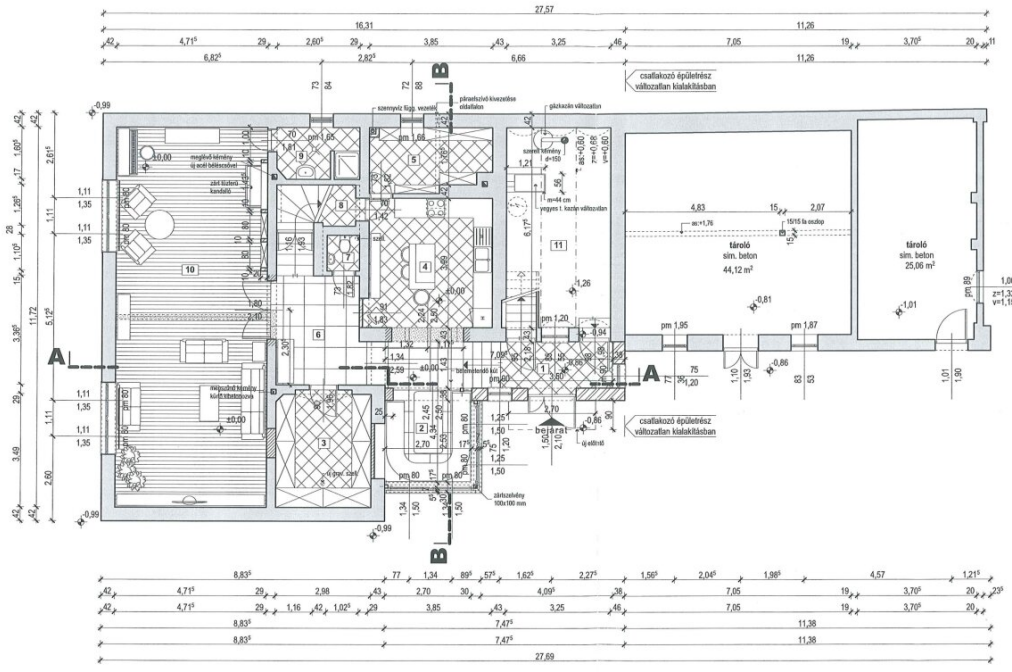
Polgármesteri Hivatal 134. SOPRON

Meglévő, jelölt felületképzések:

1	vakolt lábazat
2	vakolt falazat, törtfehér színben
3	műanyag tokszerkezetű nyílászárók, fehér színben
4	horganyzott acéllemez eresz- és lefolyócsatorna
5	falazott párkány vakolva, törtfehér színben
6	égetett agyagcserép héjazat
7	kémény, vakolva, fehér meszeléssel
8	vakolt falazat, homok színben
9	bádog felületképzés
10	szerelt kéménytest
11	fa tokszerkezetű nyílászárók, fehér színben

FELMÉRÉSI TERV

Családi lakóépület átalakításának építési engedélyezési tervdokumentációja	építés helye:	9472 Újkér, Alszopori u. 17.	Hrsz.:748 2013. december
	építtető:	Vojnicsek Edmund és Vojnicsek Elisabeth Ausztria, Pottendorf, Wiener Str. 4.	
	felelős tervező: 9/1-tervÉp-2002 *Építészirroda*	Varga Rita 9700 Szombathely, Lovas u. 9. É3-18-178 Magyar Építész Kamara 18-178 Tel./fax: 94/323-907 mobiltel.: 30/9467-567	



TERVEZETT FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

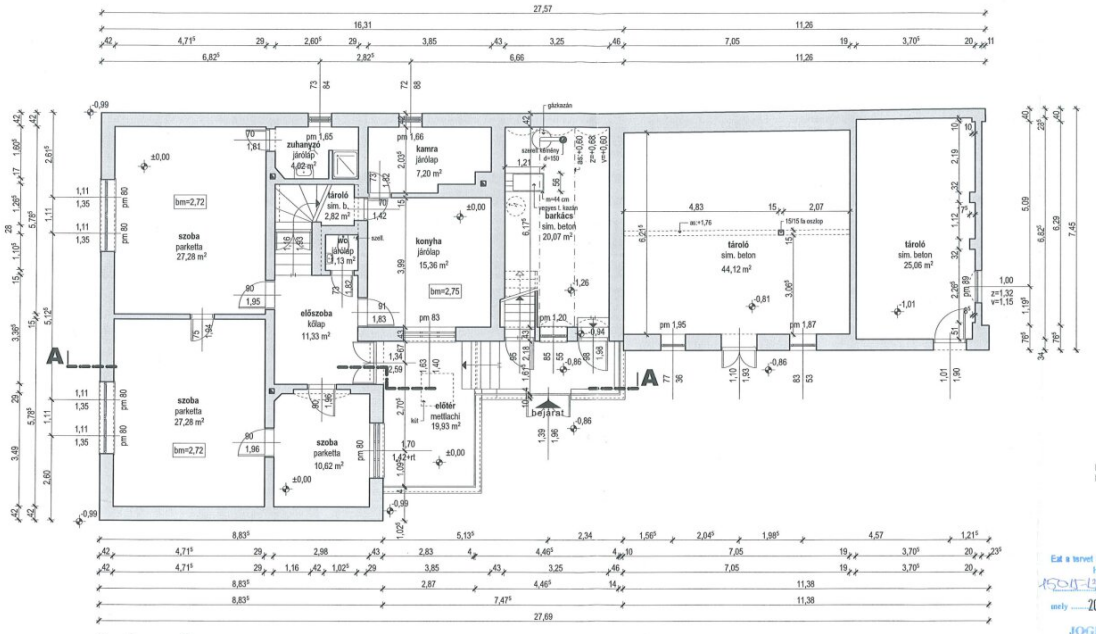
Anyagjelölések:

- meglévő, megmaradó szerkezetek
- elbontandó szerkezetek
- új beton pincefalazó elem
- új POROTHERM N+F 38 kézi falazóblokk
- új könnyűszerkezetes falak
- vasbeton szerkezetek
- fa szerkezetek

A megadott méretek a helyszínen ellenőrizendők!
A megadott falvastagságok vakolattal együtt értendők!

Családi lakóépület átalakításának építési engedélyezési tervdokumentációja	építés helye:	9472 Újkér, Alszoport u. 17.	Hrsz.:749 2012. december
	építtető:	Vojnicsek Edmund és Vojnicsek Elisabeth Ausztria, Pottendorf, Wiener Str. 4.	
	felelős tervező:	Varga Rita 9700 Szombathely, Lovas u. 9.	
		É3-18-178 Magyar Építész Kamara 18-178	
		Tel./fax: 94/323-907 mobiltel.: 30/9467-567	

Építésziroda



FELMÉRÉSI FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

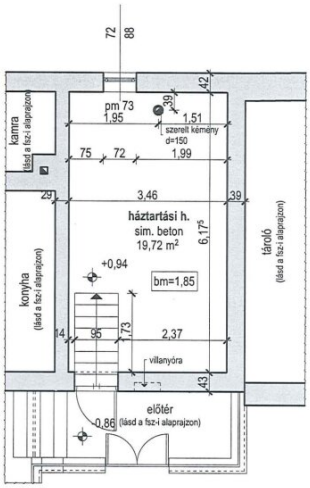
Meglévő épület hasznos lakásterület: 166,75 m²
Meglévő épület hasznos alapterület: 235,93 m²

Ezt a tervet Sopron Megyei Jogú Város Polgármester Hivatal elnöknő építési hatósága
A/2015-13/2013. számú határozatával jóváhagyta.
mely 2013-05-24
JOGERŐRE EMELKEDETT.
Sopron, 2013-05-27

FELMÉRÉSI TERV

Családi lakóépület átalakításának építési engedélyezési tervdokumentációja	építés helye: 9472 Újkér, Alszopori u. 17.	Hrsz.:749	2012. december
	építtető:	Vojnicsek Edmund és Vojnicsek Elisabeth Ausztria, Pottendorf, Wiuner Str. 4.	
	felelős tervező: Építész 2002 Építésziroda	Varga Rita 9700 Szombathely, Lovas u. 9. É3-18-178 Magyar Építész Kamara 18-178 tel./fax: 94/323-807 mobiltel.: 30/9467-567	

A megadott méretek a helyszínen ellenőrizendők!
A megadott falvastagságok vakolattal együtt értendők!



FELMÉRÉSI MAGASFÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

Ezt a tervet Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteren Hivatal elsőfokú építési hatósága ISOS-13/2013. határozatával engedélyezte. mely ...2013-05-24..... -n Sopron,.....2013-05-27

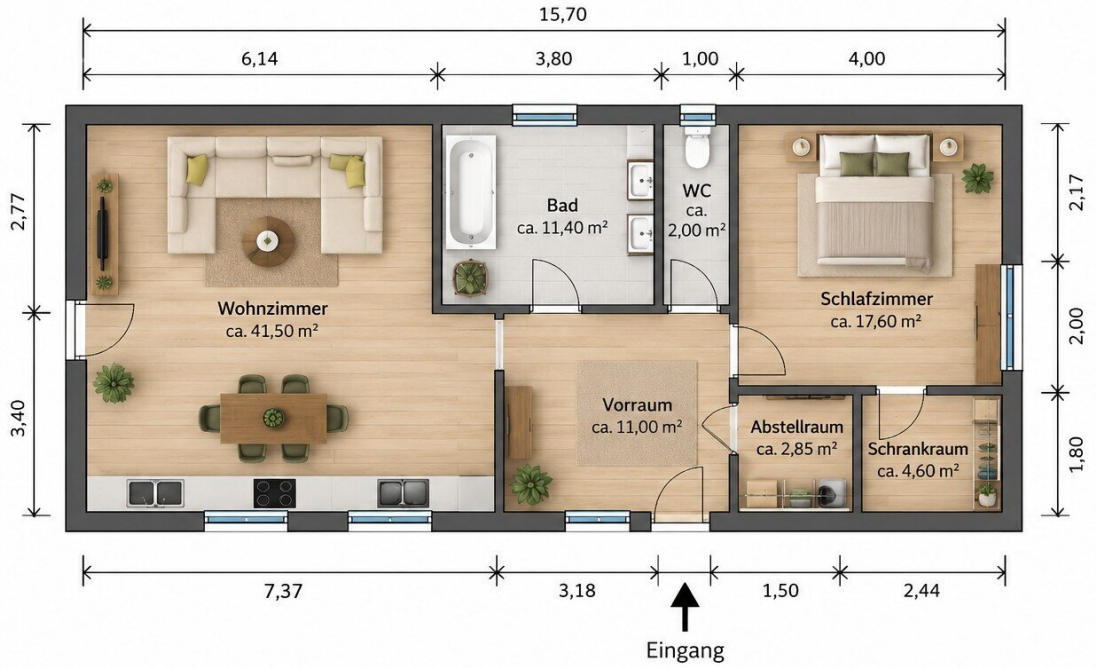
A megadott méretek a helyszínen ellenőrizendők!
A megadott falvastagságok vakolattal együtt értendők!

FELMÉRÉSI TERV

Családi lakóépület átalakításának építési engedélyezési tervdokumentációja	építés helye:	9472 Újkér, Alszopori u. 17. Hrsz.:749	2012. december
	építtető:	Vojnicsek Edmund és Vojnicsek Elisabeth Ausztria, Pottendorf, Wiener Str. 4.	
	felelős tervező: *V-teRy 2002 Építésziroda*	Varga Rita 9700 Szombathely, Lovas u. 9. É3-18-178 Magyar Építész Kamara 18-178 Tel./fax: 94/323-907 mobiltel.: 30/9467-567	

Zubau NEU

ca. 91 m²



Wohnfläche (Zubau NEU)

Wohnzimmer	41,50 m²
Bad	11,40 m²
WC	2,00 m²
Vorraum	11,00 m²
Schlafzimmer	17,60 m²
Abstellraum	2,85 m²
Schrankraum	4,60 m²
Summe	**91,00 m²**



Objektbeschreibung

In ruhiger Lage der westungarischen Gemeinde **Újkér** erwartet Sie ein außergewöhnlich großzügiges Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. **3.350 m²** befinden sich ein Wohnhaus aus den 1950er-Jahren, ein **neuwertiger Zubau** sowie eine **sehr große Scheune**, die zusätzliches Potenzial für Lager-, Hobby- oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das ursprüngliche Wohnhaus verfügt über zwei Wohnebenen und befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand**. Besonders interessant ist der bereits errichtete, neuwertige Zubau mit ca. **91 m²**, moderner Raumaufteilung und **Fußbodenheizung**.

Insgesamt stehen damit rund **357 m² Fläche im Wohnbereich** zur Verfügung (ca. 165 m² EG + ca. 101 m² DG + ca. 91 m² Zubau; Angaben laut Eigentümer).

Erdgeschoss – ca. 165 m²

Das sanierungsbedürftige Erdgeschoss bietet großzügige Raumverhältnisse und insbesondere mit dem ca. **55 m² großen Wohnzimmer** viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung umfasst: Eingangsbereich ca. 6,7 m², Esszimmer ca. 12,3 m², Garderobe ca. 10,6 m², Küche ca. 15,5 m², Zimmer ca. 7,1 m², Diele ca. 9,8 m², WC ca. 1,1 m², Lagerraum ca. 2,8 m², Badezimmer mit Dusche ca. 4 m² sowie Wohnzimmer ca. 55 m².

Dachgeschoss – ca. 101 m²

Auch das Dachgeschoss ist sanierungsbedürftig und bietet aufgrund seiner Aufteilung zahlreiche Möglichkeiten für eine großzügige Familien-, Gäste- oder Arbeitszone.

Hier befinden sich ein Vorraum mit ca. 18,7 m², Gästezimmer ca. 18,9 m², Kinderzimmer ca. 18,6 m², Garderobe I ca. 8,2 m², Badezimmer ca. 10,4 m², Schlafzimmer ca. 18,9 m² sowie zwei weitere Garderoben mit ca. 4 m² und ca. 3,4 m².

Neuwertiger Zubau – ca. 91 m²

Ein besonderes Highlight ist der **neuwertige Zubau mit Fußbodenheizung**. Die zeitgemäße Raumaufteilung eignet sich sowohl als komfortabler eigenständiger Wohnbereich als auch als moderne Erweiterung des bestehenden Wohnhauses.

Der Zubau umfasst einen Vorraum mit ca. 11 m², Abstellraum ca. 2,85 m², separates WC ca. 2 m², großzügiges Badezimmer ca. 11,4 m², einen offenen **Wohn-/Essbereich mit ca. 41,5 m²**, Schlafzimmer ca. 17,6 m² sowie einen Schrankraum mit ca. 4,6 m².

Großzügiges Grundstück mit eigenem Brunnen

Eine zusätzliche Besonderheit des ca. **3.350 m² großen Grundstücks** ist der vorhandene **eigene Brunnen mit einer Tiefe von ca. 23 Metern**. Gerade bei einem Grundstück dieser Größe stellt ein eigener Brunnen eine interessante zusätzliche Ausstattung dar und kann – abhängig von Wasserqualität, Fördermenge, technischer Ausführung und den örtlichen Bestimmungen – beispielsweise für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Zusammen mit der **sehr großen Scheune**, dem weitläufigen Grundstück, dem neuwertigen Zubau und dem umfangreichen Altbestand entsteht eine Liegenschaft mit außergewöhnlich vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung des Anwesens erfolgt über eine **Zentralheizung mittels Holzofen**

Lage & Infrastruktur – grenznah und unweit der Therme Bük

Ein weiterer Pluspunkt der Liegenschaft ist die **attraktive Lage im westungarischen Grenzgebiet**. Durch die Nähe zu den Grenzübergängen **Kópháza/Sopron** in Richtung Österreich sowie **Zsira/Lutzmannsburg** ist die österreichisch-ungarische Grenze (15-20min) gut erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie auch für Käufer, die regelmäßig zwischen Österreich und Ungarn pendeln oder die Vorzüge beider Regionen nutzen möchten.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage einen besonderen Vorteil: Die bekannte **Thermen- und Kurstadt Bük mit der Therme Bükfürd?** befindet sich in gut erreichbarer Nähe. Die Region rund um Bük ist für ihr Thermalwasser, ihre Wellnessangebote sowie ihre touristische Infrastruktur bekannt.

Újkér selbst bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage und ist über die **Hauptstraße 84** gut an das regionale Straßennetz angebunden. Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und hausärztliche Versorgung befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung. Der Bahnhof in **Egyházasfalu** ist laut vorliegenden Angaben etwa 4 km entfernt.

Für die Kurzfassung **„Highlights auf einen Blick“** würde ich ergänzen:

- ca. **3.350 m² Grundstück**
- Wohnhaus aus den 1950er-Jahren mit großem Entwicklungspotenzial
- **neuwertiger Zubau mit ca. 91 m² und Fußbodenheizung**
- insgesamt rund **357 m² vorhandene Wohn-/Nutzflächen im Wohngebäude**

- **sehr große Scheune**
- **eigener, ca. 23 m tiefer Brunnen**
- Zentralheizung mittels Holzofen
- gute Anbindung über die Hauptstraße 84
- **Nähe zur österreichischen Grenze**
- Grenzübergänge über **Kópháza/Sopron sowie K?szeg/Rattersdorf** gut erreichbar
- **Therme Bük/Bükfürd? in der Region**
- Bahnhof in Egyházasfalu ca. 4 km entfernt
- interessant als großzügiger Familienwohnsitz, Mehrgenerationenobjekt oder für Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück

Fazit

Eine Liegenschaft für Menschen, die **außergewöhnlich viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten** suchen. Die Kombination aus sanierungsfähigem Altbestand, neuwertigem Zubau, großem Grundstück und umfangreicher Scheunenfläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten.

Der bereits modern ausgeführte Zubau ermöglicht einen komfortablen Wohnbereich, während der Altbestand nach einer entsprechenden Sanierung zusätzlich umfangreiche Wohnflächen zur Verfügung stellt.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf und darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich vor Ort präsentieren zu dürfen.

+++ Irrtümer und Druckfehler vorbehalten+++

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43 (0)660 3 817 517

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at