

**+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









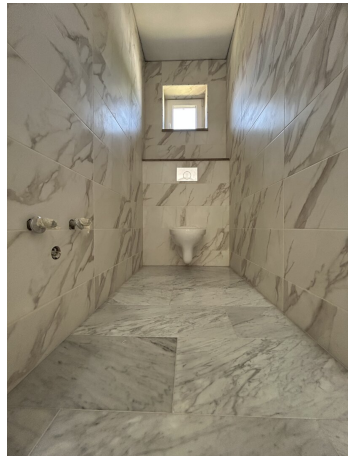


















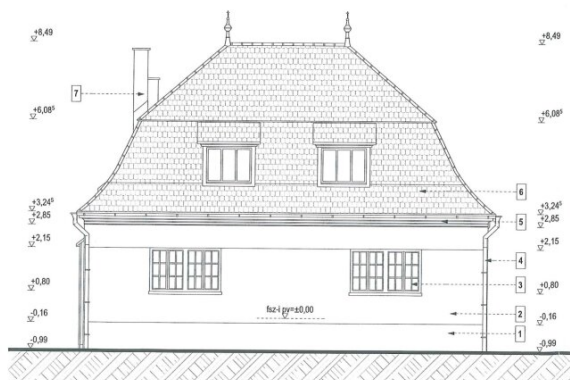








FELMÉRÉSI DÉLKELETI HOMLOKZAT M 1:100

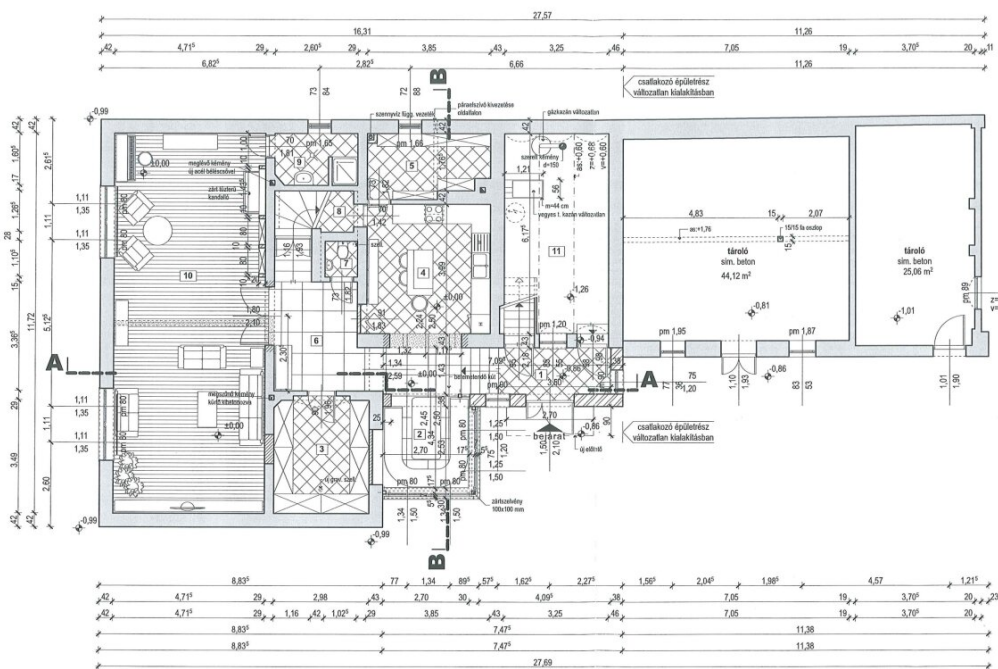


FELMÉRÉSI DÉLNYUGATI HOMLOKZAT M 1:100

Mezklévő, jelölt
felületképezések:

- 1 vakolt lábazat
- 2 vakolt falazat, türtelér szíben
- 3 műanyag lakozkezelő nyílászárók, fehér szíben
- 4 hornganyzolt acélfemaz emez- és lefolyócsatona
- 5 falazott párkány vakokva, türtelér szíben
- 6 épített agyagszerlep hűjazat
- 7 kőmőny, vakokva, fehér meszeléssel
- 8 vakolt falazat, homok szíben
- 9 bűdög felületképezés
- 10 szerelt kőmőnyfest
- 11 fa lakozkezelő nyílászárók, fehér szíben

FELMÉRÉSI TERV			
Család	építés helye: 9472 Újvár, Alszopori u. 17.	1:100-748	2018. december
lakóépület	építész: Vojnicsek Edmund és Vojnicsek Elisabeth		
átalakításának	Ausztria, Pottendorf, Wiener Str. 4.		
építési engedélyezési	tervező: Varga Rita	0700 Szombathely, Lovas u. 3.	
tervdokumentációja	É3-16-178	Magyar Építész Kamara 18-178	
	V-terv: 2002	Tel./fax: 94/323-807	mobiltel.: 30/9467-567
	Építésziroda		



TERVEZETT FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

A megadott méretek a helyszínen ellenőrizendő!
A megadott falvastagságok vakolatnál együtt értendő!

Családi lakóépület	építés helye: 9472 Újvár, Alsószőlő u. 17.	Hétsz. 749	2012. december
átalakításnak	építéskor: Vojnitsch Edmund és Vojnitsch Elisabeth		
építési engedélyezési	tervező: Ausztria, Pottendorf, Wiener Str. 4.		
tervezési dokumentációja	tervező: Varga Rita 3700 Szabolcs, Lovas u. 3.		
	tervező: ÉS-18-178 Magyar Építész Kamara 18-178		
	tervező: 14-14-2002		
	tervező: Tel./fax: 94/223 907 mobil: 309457-567		

Anyagjelölések:

- meglévő, megmaradó szerkezetek
- eltávolítandó szerkezetek
- új beton pinceszintű elem
- új POROTHERM N+F 38 külső falazólók
- új könnyűszerkezetes falak
- vasbeton szerkezetek
- fa szerkezetek

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

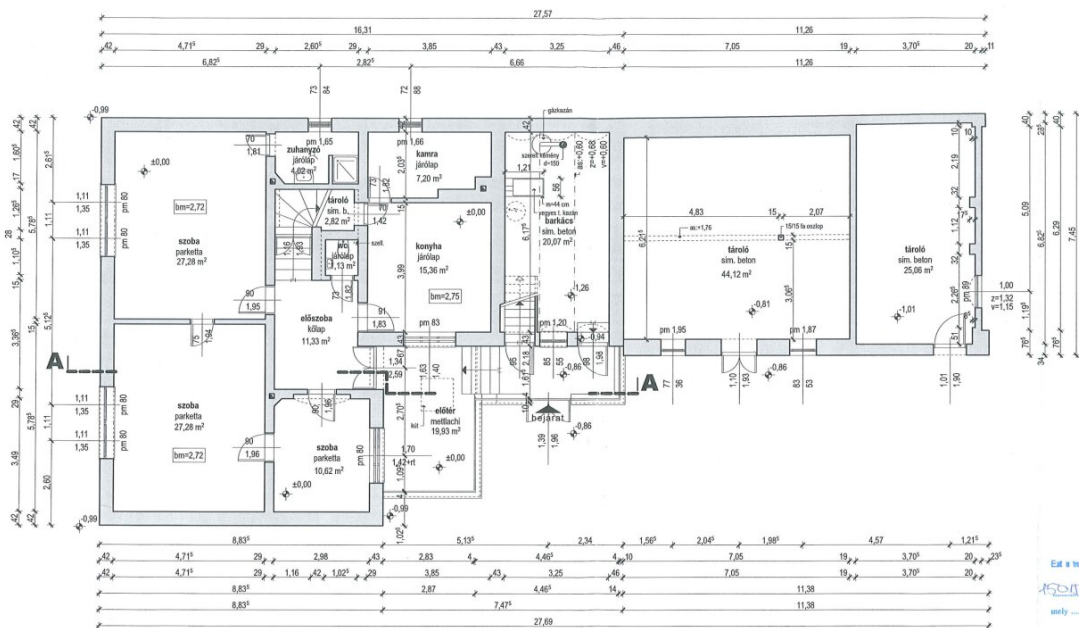
2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27

2013-05-27



FELMÉRÉSI FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

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

Ezt a tervet Szeged Megyei Igazságszolgálatánál
 2013-05-24
 JOGERŐRE EMELIK.
 2013-05-27

FELMÉRÉSI TERV

Családi lakóépület	Építés helye: 9472 Újvár, Ausztriai u. 17.	Hrsz.749	2012. december
Átalakításnak	Építők: Vojnicsok Edmund és Vojnicsok Erzsébet		
Építési engedélyezési	Ausztria, Pottendorf, Wiener Str. 4.		
tervdokumentációja	Időse: Varga Rita 9700 Szon.báthely, Lóvas u. 9.		
	Időse: E3-16-178 Magyar Építész Kamara 16-178		
	Időse: 9472 Újvár, Ausztriai u. 17.		

A megadott méretek a helyszínen ellenőrzendő!
 A megadott felvételstílusok vakolatokkal együtt értendő!

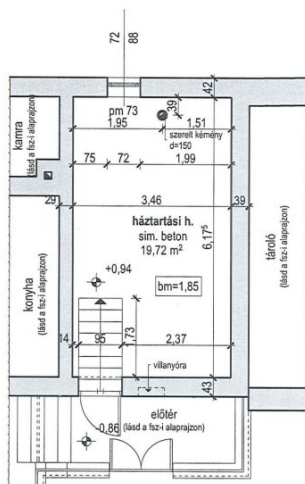
Ez a tervet Sopron Megyei Ágú Város Polgármesteri Hivatala által kiadott építési tervként fogadják el.

1501-13/2013. sz. határozattal engedélyezték.

2013. 05-24.

JOGERŐRE VONÁS

Sopron, 2013. 05-27.



FELMÉRÉSI MAGASFÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

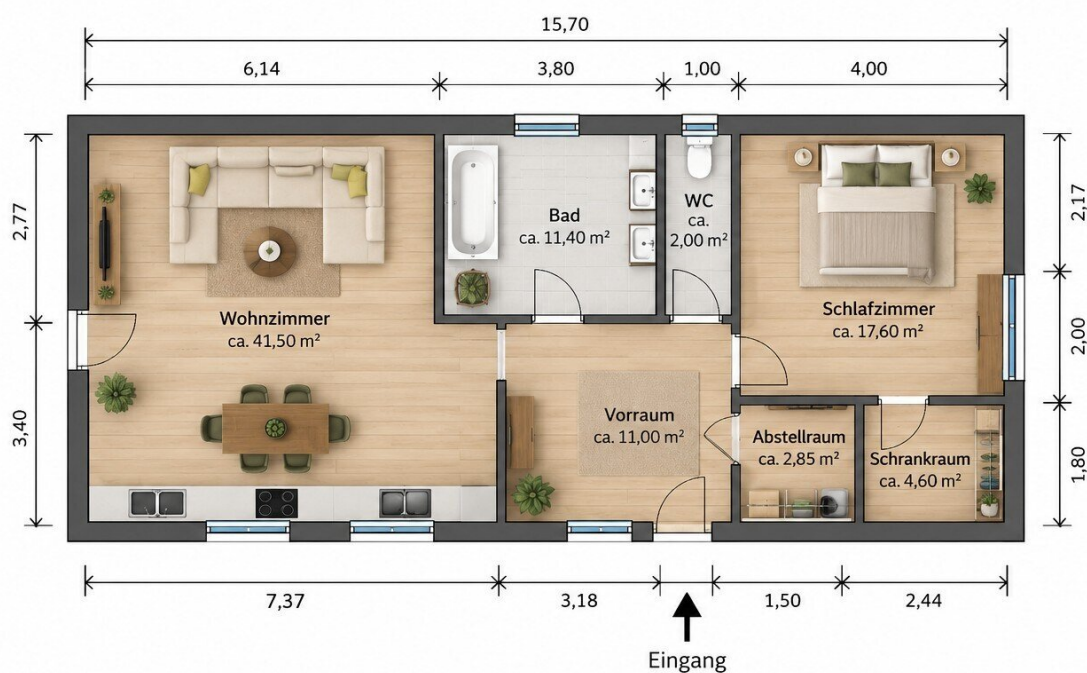
FELMÉRÉSI TERV

A megadott méretek a helyszínen ellenőrizendő!

A megadott falvastagságok vakolattal együtt értendők!

Családi lakóépület átalakításának építési engedélyezési tervdokumentációja	építés helye: 9472 Újkér, Alsópori u. 17.	Hrsz.: 749	2012. december.
	építető: 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		
	Építési engedélyezési tervdokumentációja	Tel/fax: 94/323-907 mobil: 30/9467-567	

Zubau NEU ca. 91 m²



Wohnfläche (Zubau NEU)

Wohnzimmer	41,50 m ²
Bad	11,40 m ²
WC	2,00 m ²
Vorraum	11,00 m ²
Schlafzimmer	17,60 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Schrankraum	4,60 m ²

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 Bükfürdő** 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 **Egyházasköte** 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](tel:+436603817517)

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at