

Nahe der österreichischen Grenze! Idyllisches Einfamilienhaus mit Pool im Dreiländereck in Ungarn

9174 Dunaszeg (Ungarn), Landhaus zum Kauf

Objekt ID: 3296



Wohnfläche ca.: **123,64 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **440.000 EUR**

Nahe der österreichischen Grenze! Idyllisches Einfamilienhaus mit Pool im Dreiländereck in Ungarn

Objekt ID	3296
Objekttypen	Ferienimmobilie, Haus, Landhaus
Adresse	(Mosonmagyaróvár) 9174 Dunaszeg Gyor-Moson-Sopron Ungarn
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	123,64 m²
Grundstück ca.	1.485 m²
Nutzfläche ca.	171,41 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	25 m²
Gartenfläche ca.	1.400 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1998
Zustand	vollsanziert
Erschließung	vollerschlossen
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Alarmanlage, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garten, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Neubau, Parkettboden, Rollladen, Separates WC, Swimmingpool, Tageslichtbad, Terrasse, Vollmöbliert, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m²	2.566,94 EUR



Monatliche Kosten netto	60,00 EUR
Monatliche Kosten brutto	60,00 EUR
Kaufpreis	440.000 EUR
Betriebskosten brutto	60,00 EUR



Objektbeschreibung

Wenige Kilometer von der österreichischen Staatsgrenze entfernt - im Dreiländereck Ungarn, Österreich und Slowakei - gelangt in der Gemeinde Dunaszeg in Ungarn, in absoluter Ruhelage mitten im Naturschutzgebiet Szigetköz (Kleine Schüttinsel / Mali Zitny ostrov) ein stilvolles Einfamilienhaus zum sofortigen Verkauf. Das Haus hat eine **Nutzfläche von ca. 171 m2** und befindet sich auf einem **ca. 1.485 m2 großen Eigengrund**.

Die Liegenschaft wurde im Jahre 2001 professionell und mit viel Liebe zum Detail im regionaltypischen Stil renoviert. Im ca. 1.400 m2 großen, mediterran ausgestalteten Garten befindet sich eine ca. 25 m2 große Terrasse, ein **Outdoor-Pool mit ca. 37 m2** sowie ein **Biotop mit wunderschönen Seerosen**.

Man betritt das Objekt über das Foyer oder über die unter Arkaden gelegene Veranda und gelangt so zentral in alle Räume des Erdgeschosses, wie den ca. 27 m2 großen, bis hin zum Dach geöffneten, lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich mit offenem Kamin und Blick hinauf zur Galerie, die ca. 6 m2 große Küche, ein ca. 21 m2 großes Wohnzimmer, ein ca. 23 m2 großes Schlafzimmer, ein ca. 11 m2 großes Gästezimmer, das Wannenbad mit Toilette sowie eine separate Gästetoilette.

Über eine Treppe erreicht man das Obergeschoss und gelangt über die Galerie in ein helles Wohn- und Arbeitszimmer sowie zu einem zur Zeit noch unausgebauten Teil des Dachbodens mit der Möglichkeit der Erweiterung der Wohnfläche.

Der großzügige, liebevoll gepflegte Garten mit überdachten Sitzgelegenheiten unter den Arkaden oder in der Laube beinhaltet außerdem noch **ein Gewächshaus, einen gemauerten Grillplatz, einen eigenen Ziehbrunnen sowie Parkplätze für zwei Autos**.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- + ca. 2,40 m2 Foyer
- + ca. 26,00 m2 Wohn-Ess-Bereich mit offenem Kamin
- + ca. 6,00 m2 teilweise offene Küche
- + ca. 20,50 m2 Wohnzimmer
- + ca. 23,00 m2 Schlafzimmer
- + ca. 11,00 m2 Gästezimmer
- + ca. 3,50 m2 Abstellraum / Speisekammer
- + Badezimmer mit Toilette
- + separate Gästetoilette



Dachgeschoss

- + ca. 30 m2 Galerie und Arbeitszimmer
- + ca. 40 m2 Rohdachboden

Gartenbereich

- + ca. 1.400 m2 Garten
- + ca. 25 m2 Terrasse
- + ca. 37 m2 Outdoor-Pool
- + Ziehbrunnen
- + Grillplatz
- + Gewächshaus
- + zwei Stellplätze

Ausstattung

- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + vollmöbliert inkl. Haushaltsgeräte
- + komplett ausgestattete Küche mit Küchengeräten
- + Badezimmer mit Eckbadwanne, Waschbecken, Handtuchwärmer, Toilette und Waschmaschinen-Anschluss
- + offener Kamin
- + Gasetagenheizung
- + Fußbodenheizung
- + Beschattung
- + Weinkeller



+ Alarmanlage

Lage und Infrastruktur

Dieses Objekt befindet sich im nordwestlichen Teil der ungarischen Region Pannonien, unweit der Städte Sopron, Mosonmagyaróvár und Győr in der Gemeinde Dunaszeg am Ende einer ruhig gelegenen Straße, mitten im wunderbaren Naturschutzgebiet Szigetköz am Ufer der Mosoni-Donau.

Durch die ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung z. B. an die Autobahn A4 und M1 erreicht man Wien in ca. 60 Minuten, Bratislava und Budapest.

Die Region zählt zum UNESCO Weltkulturerbe und bietet nicht nur Kultur und Tradition, historische Städte mit ihren Sehenswürdigkeiten, Heil- und Thermalbäder, sondern ebenso eine wunderbare Natur- und Wasserwelt, welche sich bestens für Kanutouren und Wanderungen eignet.

Sonstiges

Das Haus wird komplett möbliert und mit Gartengeräten verkauft.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.





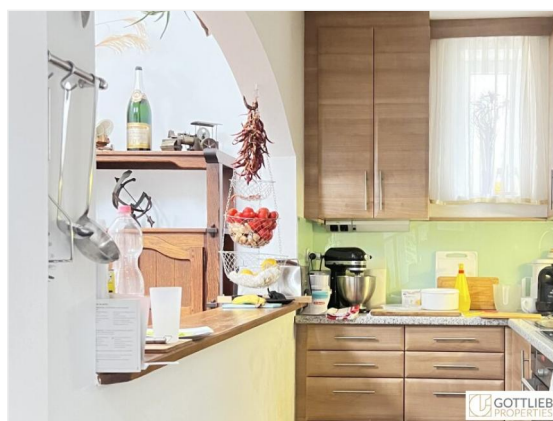
Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



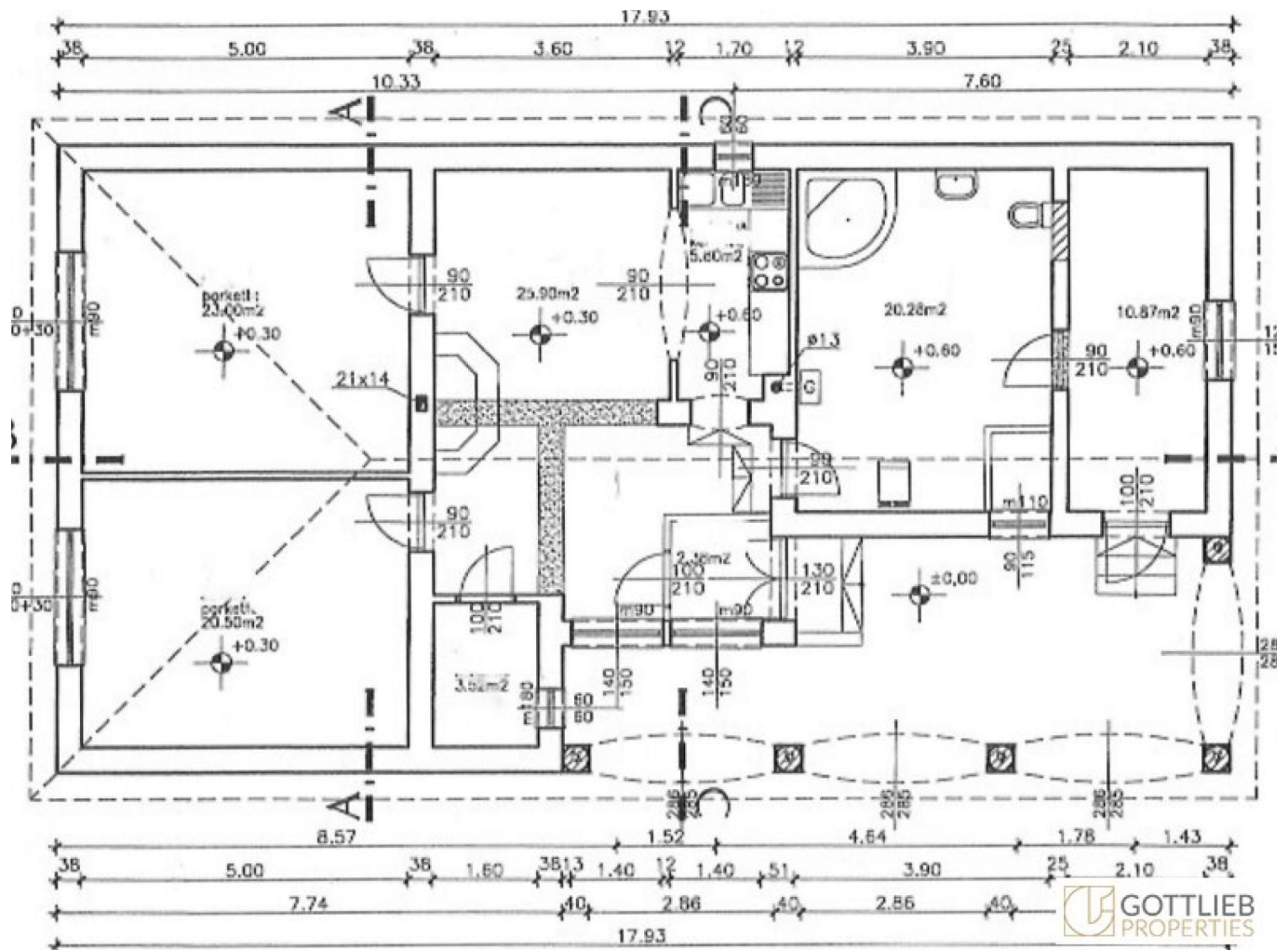
Bild



Bild



Grundriss



Grundriss

