

Einfamilienhaus auf Hügel mit Teichblick - provisionsfrei



8_Garten

Objektnummer: 2275_7346

Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9142 Rábapatona
Baujahr:	ca. 1995
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	139,00 m ²
Nutzfläche:	177,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	88,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 102,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	230.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



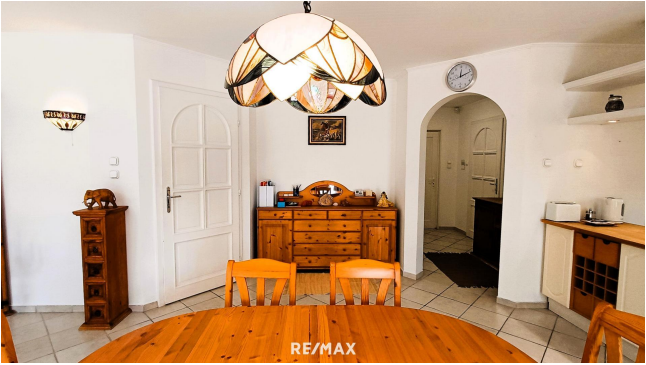
DI (FH) Thomas Jank

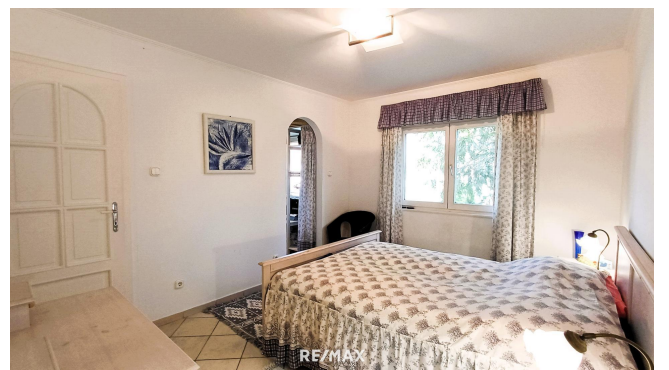
RE/MAX Style
Ruster Straße 85 Top 0.05
7000 Eisenstadt

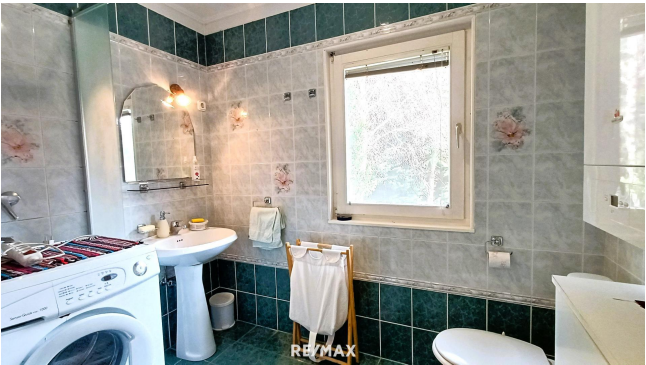
H +43 677 640 73 200

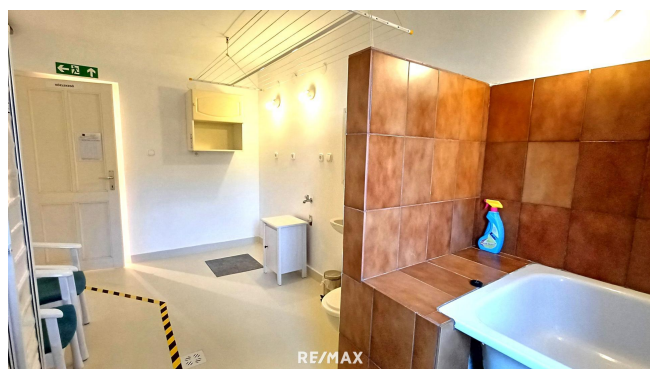
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



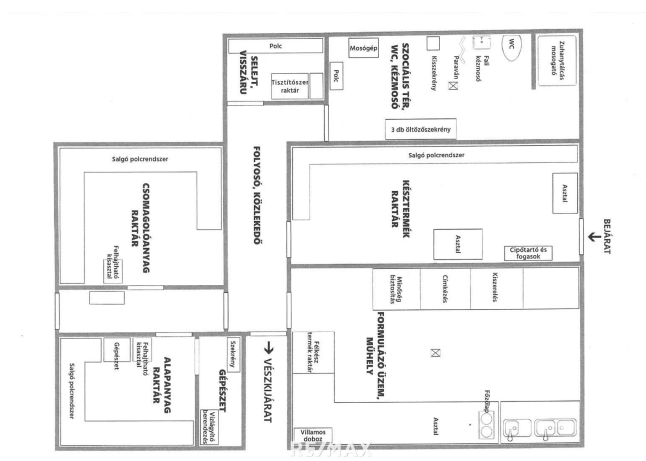
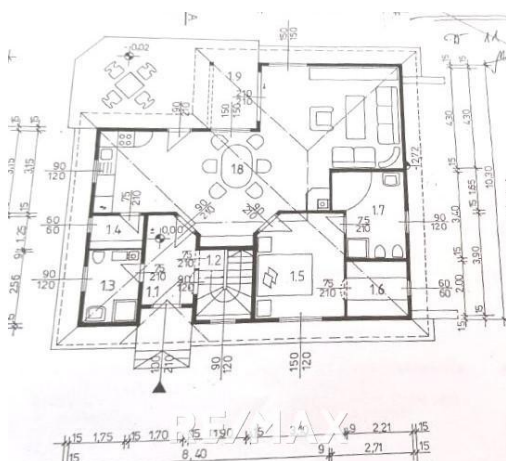












Objektbeschreibung

Der repräsentative Bungalow steht leicht erhöht auf einem Hügel mit einer 24 m² großen nach Süden ausgerichteten Terrasse mit Blick auf viel Grün auf ca. 2000 m² Grund. Erstellt vom bekannten Qualitäts-Fertighaushersteller Wolf aus Österreich im Jahre 1995, bietet es ein komfortables Zuhause auf ca. 90 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und einem voll ausgebauten Untergeschoss in Massivbauweise mit zusätzlichen 50 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss erwartet sie ein heller offener Wohnraum mit integrierter Küche, Ess- und Wohnbereich und zwei Zugängen zur Terrasse. Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide und einen direkten Zugang zum Bad mit WC, Dusche und Eckbadewanne. Neben der Küche befindet sich eine Speis. Vom Vorraum erreicht man ein Gästebad mit Dusche und WC sowie die Garderobe und Stiege zur unteren Etage.

Das Untergeschoss wurde gerade neu umgebaut, hat 2 eigene Zugänge und wurde für die Herstellung von Kosmetikartikeln behördlich genehmigt. Hier gibt es 3 ebenerdige belichtete Räume. Eine Nutzung als Büro, aber auch zu Wohnzwecken ist natürlich möglich.

Terrasse und Garten laden zum Verweilen ein. Trotz des sonnigen und warmen pannonischen Wetters existiert aufgrund des parkähnlich angelegten Grundstücks, der Waldnähe und dem benachbarten großen Naturteich ein sehr angenehmes Mikroklima.

Das Objekt wurde mit einer zentralen Staubsauganlage und einem Wasserenthärterssystem im gesamten Haus ausgestattet. Energetisch ist das Gebäude in einem sehr guten Zustand. Dank der Fußbodenheizung in beiden Etagen, einer modernen Kombitherme und zusätzlicher Isolierung an der Aussenfassade sind die Unterhaltskosten sehr gering.

Das sehr geschmackvoll eingerichtete Haus kann samt der hochwertigen Möblierung und Einrichtung übernommen werden.

Rabapatona mit seinen ca. 3000 Einwohnern und der Nähe zur 18 km entfernten Großstadt Győr ist ein sehr beliebter Wohnort, die Einwohnerzahl stieg in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um 20%. Der deutschsprachige Bevölkerungsanteil liegt mittlerweile bei 1%. Die auf dem Gemeindegebiet befindliche Raab, der drittgrößte Fluss Ungarns mit unzähligen Mäandern führt durch wunderschöne, vielfach unberührte Naturlandschaften und lädt zum Wassersport ein.

Infrastrukturell hat der Ort neben Schule, Kindergarten, Sportplatz für den Freizeitbereich auch Sportplatz, Kunstrasenplatz, Fitnessstudio, eine Bibliothek zu bieten. Bäckerei, Konditorei, ein kleiner Supermarkt, Apotheke und weitere Geschäfte bereichern den Ort. Sehenswürdigkeiten sind die Römisch-katholische Kirche, Dreifaltigkeits-Statue, Friedhofskapelle, Heimatmuseum, Marien-Säule, Weltkriegsdenkmal und eine ehemals historische Mühle-heute Café.

Die Autobahn M85 mit direkter Abfahrt und die Schnellstraße 85 verbinden den Ort mit 3 europäischen Hauptstädten unter anderthalb Stunden, in Österreich und am Wiener Flughafen

ist man in 1 Stunde. Dies macht den Ort attraktiv als Lebensmittelpunkt oder als Ferien- bzw. Wochenendobjekt.

Entfernungen

Wien: 1h20min / 125 km

Flughafen Schwechat: 1h / 110 km

Győr: 20min / 20 km

Bratislava: 50min / 82 km

Eisenstadt: 1h / 105 km

Budapest: 1h20 min / 140 km

Balaton (Balatonfüred): 1h30min / 115 km

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen. Ich behalte mir das Recht vor, bei entsprechender Nachfrage den Verkauf über ein digitales Angebotsverfahren abzuwickeln.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen.

A reprezentatív, emelt szinten álló bungaló egy dombon található, délre néz?, 24 m²-es terasszal, amely kb. 2000 m²-es telken helyezkedik el, sok zöldterületre nyíló kilátással. Az osztrák Wolf, ismert és kiváló minőségű kőművesmester által 1995-ben épített ingatlan kb. 90 m² lakóteret kínál a földszinten, valamint egy teljesen kiépített, tömör falazatú, további 50 m² lakóterületet biztosító alagsort.

A földszinten világos, nyitott tér fogadja Önt, amelyben egybe van építve a konyha, az étkező és a nappali, két kijárat a teraszra. A hálószoba saját gardróbbal és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik a fürdőszobához, amely WC-vel, zuhanyzóval és sarokkáddal van felszerelve. A konyha mellett egy kamra található. Az előszobából elérhető egy vendégfürdő zuhanyzóval és WC-vel, valamint a gardrób és a lépcső, amely az alsó szintre vezet.

Az alagsor frissen került átépítésre, két külön bejáratral rendelkezik, és hatóságilag jóváhagyott kozmetikai termékek elállítására. Itt három természetes fénnel megvilágított, földszinti szintű helyiség található. Az alagsor használható irodaként vagy lakóterként is.

A terasz és a kert kapcsolódásra csábít. A napsütéses, meleg pannon időjárás ellenére a parkosított telek, az erdő közelsége és a szomszédos nagy természetes tó miatt kellemes

mikroklíma alakult ki.

Az ingatlan központi porszívórendszerrel és vízlágyító rendszerrel van felszerelve az egész házban. Energetikai szempontból az épület kiváló állapotban van. A padlófűtés mindkét szinten, a modern kombikazán és a külső homlokzati hőszigetelés révén a fenntartási költségek rendkívül alacsonyak.

Az ízlésesen berendezett ház akár a teljes, magas minőségű bútorzattal és felszereléssel együtt is átvehető.

Rabapatonna mintegy 3000 lakosával és a 18 km-re fekvő nagyváros, Győr közelségével kedvelt lakóhely. Az elmúlt 10 évben a lakosságszám 20%-kal nőtt. A német ajkú lakosság aránya ma már 1%. A településen átfolyó Rába, Magyarország harmadik legnagyobb folyója, számos kanyarral, érintetlen természeti tájakon vezet keresztül, és kiváló lehetőséget nyújt vízi sportokra.

A település infrastruktúráisan jól ellátott: iskola, óvoda, sportpályák, műfüves pálya, fitnessterem, könyvtár, pékség, cukrászda, kis szupermarket, gyógyszertár és egyéb üzletek is rendelkezésre állnak. Nevezetességei közé tartozik a római katolikus templom, a Szentháromság-szobor, temetőkápolna, helytörténeti múzeum, Mária-oszlop, világháborús emlékmű és egy történelmi vízimalom, amely ma kávézóként üzemel.

Az M85-ös autópálya közvetlen lehajtójával és a 85-ös gyorsforgalmi úttal a település három európai fővárossal is másfél órán belül összeköttetésben van. Bécs és a bécsi repülőtér egy órán belül elérhető, ezáltal Rabapatonna ideális állandó lakhelynek, nyaralónak vagy hétvégi háznak.

Távolságok:

- Bécs: 1 óra 20 perc / 125 km
- Schwechat repülőtér: 1 óra / 110 km
- Győr: 20 perc / 20 km
- Pozsony: 50 perc / 82 km
- Kismarton (Eisenstadt): 1 óra / 105 km
- Budapest: 1 óra 20 perc / 140 km
- Balaton (Balatonfüred): 1 óra 30 perc / 115 km

Az ingatlanra vonatkozó adatok az általunk rendelkezésre bocsátott információkon alapulnak. Az ebből eredő esetleges hibákért felelősséget nem vállalunk. Részletes kérdések a megtekintés során tisztázhatók, illetve utólagos tájékoztatás keretében megválaszolásra kerülnek.

A megadott ár irányár, a végleges vételár ettől eltérhet – akár magasabb, akár alacsonyabb lehet. Fenntartom a jogot arra, hogy megfelelő érdeklődés esetén digitális ajánlattételi eljárás keretében történjen az értékesítés.

Megértésüket kérjük, hogy tulajdonosi igazolási kötelezettségünk miatt csak a teljes cím megadásával érkező érdeklődéseket tudjuk feldolgozni. Felhívjuk a figyelmet a fogyasztóvédelmi törvény (FAGG) értelmében kibírt irányelvekre.

Angaben gemäß
gesetzlichem Erfordernis:
Heizw 102.0
ärmeb7 kWh
edarf: /(m²a)
Klass C

e Heiz
wärm
ebeda
rf:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!