

**IHR neues Wohnglück inmitten der traumhaften Natur -  
270m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3.500m<sup>2</sup> Eigengrund.**



**Objektnummer: 6352/1798**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Ungarn
<b>PLZ/Ort:</b>	9314 Egyed
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 1854265  
H +4367761616848











## Objektbeschreibung

**Sind Sie auf der Suche nach Ruhe und Natur? Dann sind Sie hier genau richtig!**

Der charmante Bungalow mit **269,17m<sup>2</sup> Nutzfläche** verfügt über ca. **3.490m<sup>2</sup> Eigengrund** mit asphaltierter Zufahrt und ausreichend PKW - Stellplätzen inkl. Starkstromanschluss. Stilvolles Ambiente, lichtdurchströmte Räume und historische Antiquitäten sorgen auf Anhieb für Begeisterung. Ein gut durchdachter Grundriss sowie Platz zum Entfalten und Wohlfühlen machen dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem.

Die Immobilie verfügt über **vier getrennte Schlafzimmer**, zwei Badezimmer sowie einen geräumigen Essbereich mit vollausgestatteter **Küche samt Küchengeräte** und Tresen. Genießen Sie das heimelige Flair, welches besonders das Wohnzimmer mit **edlem Kamin** und Holzdecke ausstrahlt. Aufgrund der ruhigen Wohnlage und einem absoluten **Gartenparadies** eignet sich das Neubauhaus perfekt für Familien mit Kindern.

### ***Highlights auf einen Blick:***

- > Hochwertiger Ziegel Massivbau
- > Neue Fenster mit Doppel-/ Dreifachverglasung
- > Gesamt 269,17m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss
- > Beheizung mittels Gaszentralheizung via Radiatoren
- > Grundstücksfläche ca. 3.490m<sup>2</sup> (unverbaubarer Blick)
- > Nach Wunsch teil-/ oder vollmöblierte Übergabe
- > Absolute Ruhelage mit fußläufiger Infrastruktur
- > Zirka eine Stunde zur Grenze nach Österreich
- > Vier getrennte Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küchenraum
- > Wien und Budapest ca. 1h 40 Min, Bratislava ca. 1h. 8 Min entfernt

### **Kostenübersicht:**



Kaufpreis: € 235.000€

zzgl. Ablöse: Verhandelbar

### **Lage & Infrastruktur:**

Die idyllisch gelegene Gemeinde Egyed, liegt zirka eine Stunde von der Grenze zu Österreich entfernt und bietet Ihnen den perfekt Rückzugsort in die friedvollen Natur. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto bequem den Bahnhof Egyed - Rábacsanak sowie einen Supermarkt, Tankstellen, Kindergärten, Postfiliale sowie zahlreiche Bushaltestellen. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bieten sich zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im Freien - Entfliehen Sie dem Stadtrubel und genießen das Landleben in vollen Zügen!

**Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um keinen Fixbetrag, dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.**

Sie sind neugierig geworden und an einer Führung durch diese traumhafte Immobilie Interessiert? Dann vereinbaren sie jetzt Ihren Besichtigungstermin unverbindlich unter [+43 677 61510881](tel:+4367761510881)

**Alles aus einer Hand, denn als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

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.