

**WOW! | wunderschöner, uneinsehbarer, großzügiger Garten | mit Pool | niedrige Betriebskosten | perfekte Raumaufteilung | mit Terrasse, 2 Carports und Brunnen! |**



Haupteingang

**Objektnummer: 14898**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2425 Nickelsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	89,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,16 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Iringo Potsa

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 150 979 02

H +43 699 150 979 02

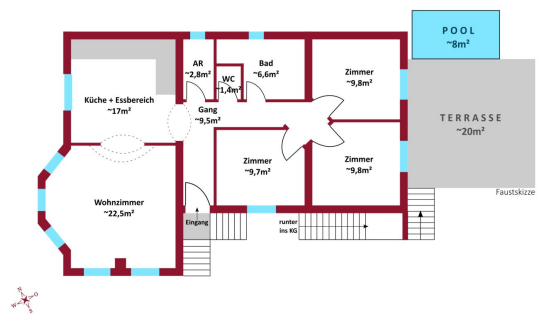
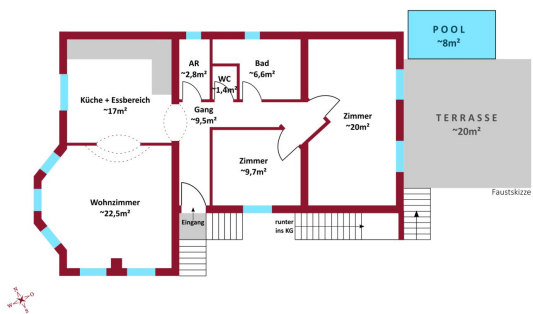




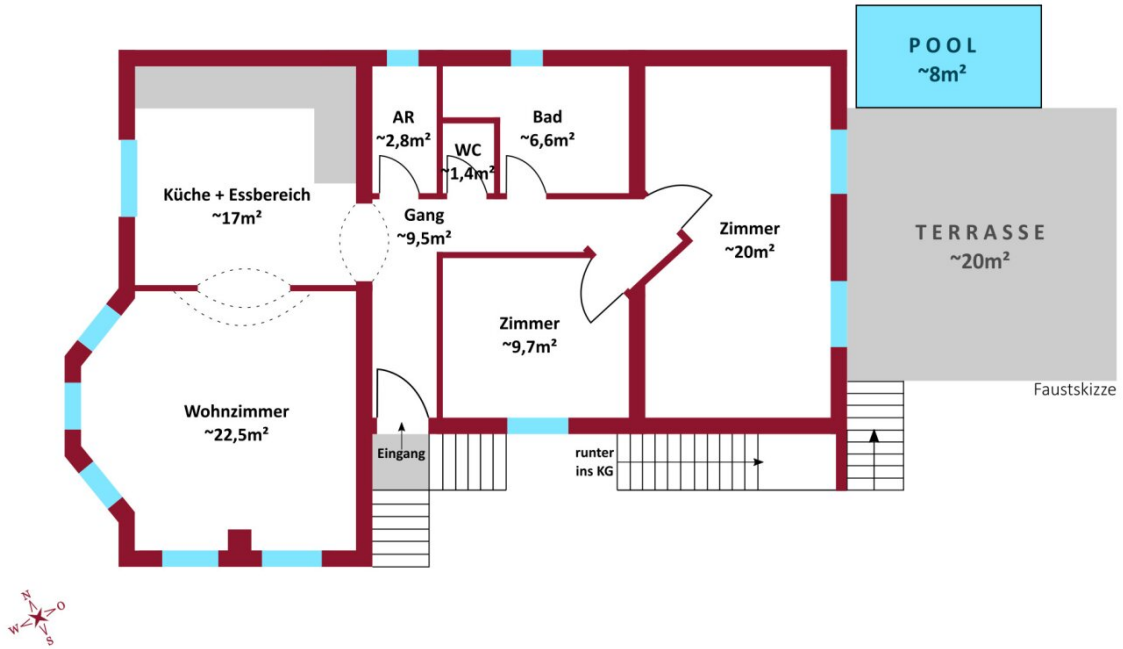


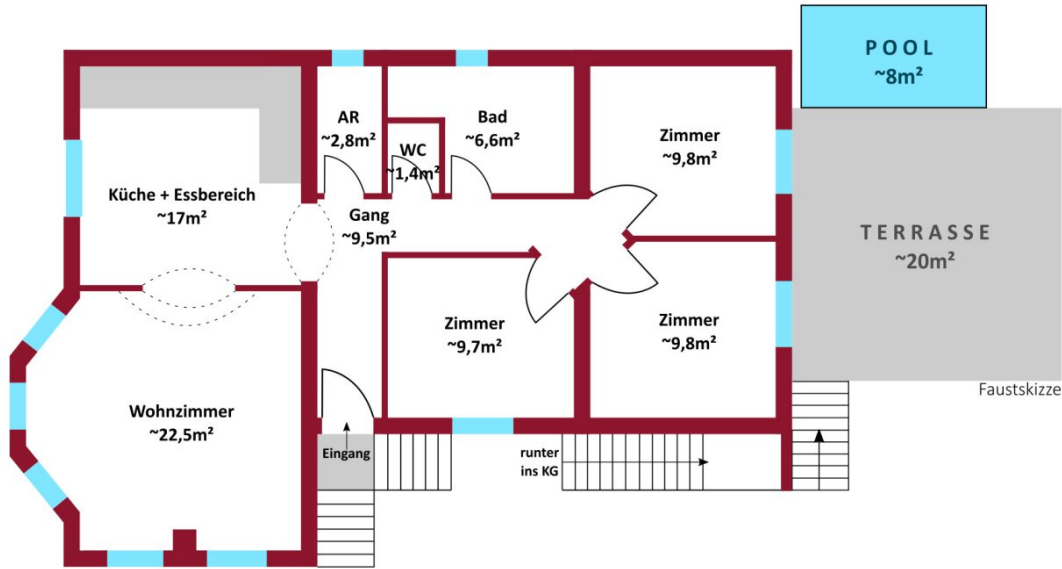












Faustskizze



## Objektbeschreibung

Dieser **charmante** und **moderne** 3-Zimmer Neubau liegt **in Ungarn direkt an der österreichischen Grenze** und hat eine Wohnfläche von **ca. 90m<sup>2</sup>**. Zudem ist ein **Umbau auf ein 4-Zimmer-Haus** möglich!

Das Haus aus dem Jahre 2007 wurde in Ytong Bauweise errichtet und verfügt über eine **perfekte Aufteilung**: derzeit besteht es aus 2 Zimmern, einem geräumigen Wohnzimmer mit **Kachelofen**, eine komplett ausgestattete Küche mit Essbereich, einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separater Toilette und Abstellraum. Das Haus ist auch teils unterkellert.

Im **wunderschönen** und **geräumigen Garten** ist ein kleiner aber feiner **4x2m Pool**, **zwei Carports** und ein **Brunnen**. Das Haus wird **komplett möbliert** angeboten.

Die **Betriebskosten** betragen insgesamt nur **ca. 50,- EUR/Monat!**

Ez a **hangulatos** és **modern 3 szobás** ház **Magyarországon, közvetlenül az osztrák határ mellett** található és **kb.90m<sup>2</sup> lakóterülettel** rendelkezik. Továbbá **4 szobás** házzá átalakítás is lehetséges!

A 2007-es ház Ytong építési módszerrel épült és **tökéletes felosztású**: 2 szoba, tágas nappali **cserépkályhával**, teljesen felszerelt konyha étkezővel, tágas fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, külön WC és spájz. A házhoz tartozik egy részleges pince is.

A gyönyörű, tágas kertben egy **4x2m-es medence**, két kocsibeálló és egy fűtő kút is található. A házat teljes bútorzattal kínáljuk.

A teljes üzemeltetési költség mindössze **kb. 50 EUR/hó!**

### Lage / fekvés

Das Grundstück befindet sich ca. 4,5 km von der österreichisch-ungarischen "kleinen" Grenze entfernt und ist ohne Autobahnbenutzung in 5 Autominuten erreichbar. Der Bahnhof Hegyeshalom ist ca. 3 Autominuten entfernt: man ist mit dem Zug in ca. in 44-54 Minuten in Wien.

Freizeitliebhaber aufgepasst! Ca. 1,4 km entfernt befindet sich der Stettner-See, der sich im Laufe der Jahre zu einem angesehenen Freizeitpark und Spielplatz entwickelt

hat. Freizeit-Liebhaber werden hier oft mit vielfältigen Programmen wie Angelwettbewerbe, Eislaufen oder auch Weinverkostungen erwartet. Mit ca. einer halben Stunde Autofahrt sind auch mehrere Ausflugsziele und Großstädte erreichbar: z.B. Bratislava, der Neusiedlersee oder Győr.

Ideal für Jene, die aus der hektischen Großstadt raus wollen, eine ruhige Entspannungsoase für das ganze Jahr oder über das Wochenende suchen.

Az ingatlan az osztrák-magyar "kis" határtól kb 4,5 km-re található, autópálya használata nélkül 5 perc alatt elérhető autóval. Hegyeshalom vasútállomás kb 3 perc autóra van: vonattal kb 44-54 perc alatt lehet eljutni Bécsbe.

A szabadidő szerelmesei figyelem! Körülbelül 1,4 km-re található a Stettner horgásztó, amely az évek során köztisztelőben álló vidámparkká és játszótérre fejlődött. A szabadidő szerelmeseit gyakran változatos programokkal várják, például horgászversenyekkel, korcsolyázással vagy éppen borkóstolóval. Körülbelül fél óra alatt elérhető autóval több kirándulóhely és nagyváros: például Pozsony, Fertő-tó vagy Győr.

Ideális azoknak, akik szeretnék elszakadni a nyüzsgő várostól, és egy csendes oázisra vágnak a kikapcsolódásra egész évben vagy hétvégén.

#### **Kostenübersicht:**

- Kaufpreis: € 289.000,-
- Provision: 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis

**Gerne steht Ihnen Frau Iringo Potsa für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 150 979 02 zur Verfügung.**

**Kérdés esetén keressen bizalommal a +43 699 150 979 02-es telefonszámon.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <500m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap