

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: CM226



Exklusives Immobilienpaket mit Wohnhaus, Teich & Naturparadies – 4 Ha Privatsphäre...



Preis:	450.000 € (≈ 163.485.000 Ft)
Wohnfläche ca.:	120 m ²
Grundstück ca.:	39.867 m ²
Haustyp:	Landhaus
Provision:	2,54 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Kaufobjekt: 3 zusammenhängende Grundstücke mit Wohnhaus

Gesamtfläche: 39.867 m²

Wohnhaus: 2-geschossig, in gutem Zustand

Ein Naturparadies für Visionäre

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Wohnen, Natur und Gestaltungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau. Auf insgesamt 39.867 m² erstreckt sich ein idyllisches Ensemble, bestehend aus drei zusammenhängenden Grundstücken, das absolute Ruhe, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Hauptgrundstück (31.759 m²) beherbergt ein charmantes zweistöckiges Wohnhaus in gutem Zustand – ideal als Hauptwohnsitz, Ferienhaus oder als Basis für Ihre individuellen Projekte. Alle Anschlüsse wie Wasser, Strom, Gas und Kanalisation wurden vor nur 4 Jahren vollständig erneuert.

Highlight: Ein traumhafter Teich – Ihr eigenes Naturrefugium

Der Mittelpunkt des Anwesens ist ein großer, gepflegter Teich, der nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine umgebende Pflanzenvielfalt besticht. Zahlreiche seltene und exotische Pflanzenarten machen diesen Ort zu einer wahren Oase.

Der Teich ist fischreich und perfekt zum Angeln geeignet – ein Paradies für Naturfreunde und Hobbyangler.

Zusätzliche Grundstücke

Neben dem Hauptgrundstück gehören zwei angrenzende Zierteich-Grundstücke (jeweils ca. 4.053 m² und 4.055 m²) zum Paket. Alle drei Grundstücke werden ausschließlich gemeinsam verkauft.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Anwesen eröffnet Ihnen nahezu unbegrenzte Möglichkeiten:

Privates Refugium für Ruhe und Erholung

Garten- und Gemüseanbau für Selbstversorger

Freizeit- und Naturoase mit Angel- und Erholungsbereich

Tierhaltung oder landschaftsgestalterische Projekte im Rahmen der Vorschriften

Bebaubarkeit:

EXPOSÉ



Max. Bebauung: 3 % = ca. 953 m² Erdgeschossfläche

GFZ 0,03, somit insgesamt max. ca. 953 m² Nutzfläche auf allen Etagen. (ca. 10 Einfamilienhäuser mit 200 m² Wohnfläche, 2 Etagen)

Besondere Merkmale

Keine direkten Nachbarn – erster Nachbar ca. 400 m entfernt

Absolute Privatsphäre & Ruhe

Zufahrt direkt bis zum Grundstück

Verkehrsanbindung: nur 5–7 Minuten zur Autobahn M1 → schnelle Erreichbarkeit von Budapest, Győr und Wien

Lage & Erreichbarkeit

Das Anwesen liegt inmitten der Natur und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung:

Budapest: ca. 100 km

Győr: ca. 40 km

Wien: ca. 160 km

Fazit:

Ein einzigartiges Naturjuwel mit großem Gestaltungsspielraum – perfekt für Naturliebhaber, Selbstversorger, Visionäre oder Investoren, die einen besonderen Ort für exklusive Projekte suchen.

Lage:

Goldenes Dreieck Ungarn - Österreich - Slowakei

Wien 110 km

Bratislava 60 km

Budapest 150km

Győr 20km

Mosonmagyaróvár 20 km

Sonstiges:

Über 600 weitere Immobilien finden Sie auf unserer Hauptseite:
Immocenter-Ungarn.com

EXPOSÉ



Sie haben eine Immobilie gefunden und möchten sicher sein, dass Preis und Zustand stimmen?

Gerade im Ausland können überhöhte Preise oder versteckte Mängel auftreten. Unser Bausachverständiger prüft das Objekt vor dem Kauf und hilft, Risiken zu vermeiden.

Denn nach dem Prinzip „gekauft wie gesehen“ sind spätere Mängelrügen kaum durchsetzbar.

Auf Wunsch unsere zusätzlichen Leistungen bei dem Abschluss eines Suchauftrages:

- Suchprofil & passende Objektvorschläge
- Gemeinsame Besichtigungen
- Zustands- und Risikoabschätzung
- Begleitung bei Kaufabwicklung

In der Provision enthalten:

- Grundbuchprüfung (Lasten & Eigentum)
- Vermittlung deutschsprachiger Rechtsanwalt / Notar
- Deutsche Kaufvertragsübersetzung
- Ummeldung von Strom, Wasser, Gas, Müll etc.
- Hausbetreuung auf Wunsch im ersten Jahr

Hinweis:

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie in Deutschland oder Ungarn professionell vermarkten?

Dann kontaktieren Sie uns gerne!

Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

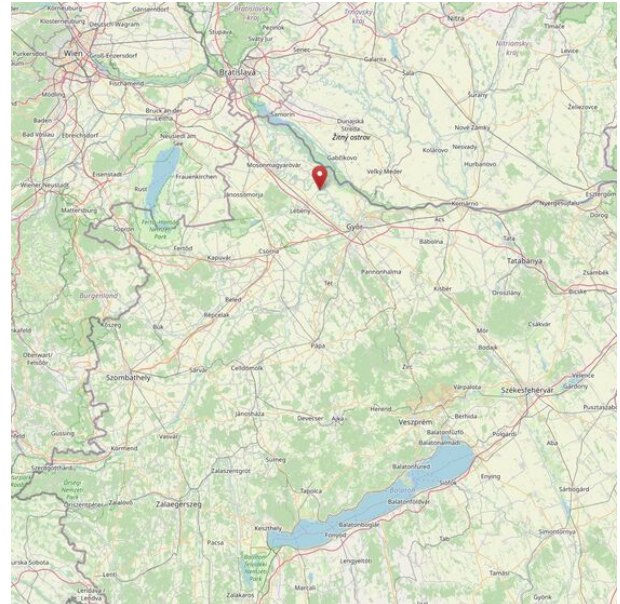
Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

EXPOSÉ

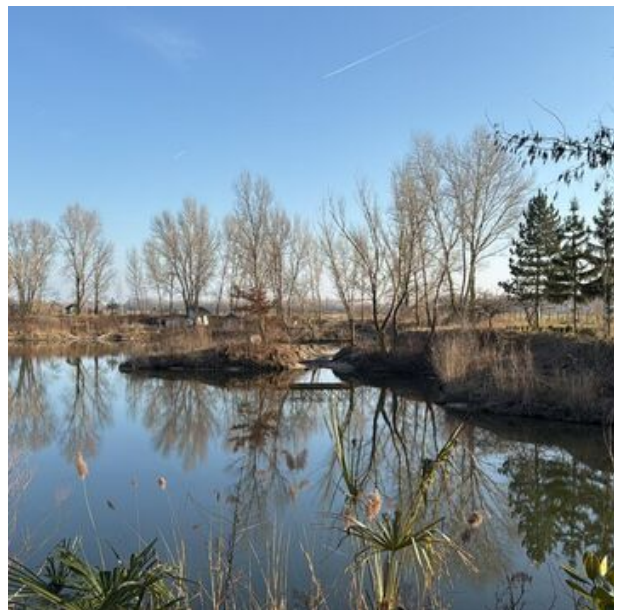


Provision:	Als Käufer zahlen Sie bei diesem Objekt 2,54 % inkl. ungarischer MwSt gegen Rechnungslegung und Unterzeichnung des Kaufvertrages. In diesem Preis enthalten ist die - Überprüfung des Grundbuchs nach Lastenfreiheit und Eigentümerrechten - Vermittlung eines deutschsprachigen Rechtsanwaltes (in HU beglaubigen Rechtsanwälte die Kaufverträge, keine Notare wie z.B. in D) - eine deutschsprachige Übersetzung des Kaufvertrages - alle Ummeldungen der Versorger wie Strom, Gas, Wasser, Müll etc.
Anmerkung:	Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
AGB:	Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.
Sonstiges:	Legen Sie ein kostenloses Gesuch an und wir informieren Sie automatisch, wenn passende Objekte eintreffen! www.immocenter-ungarn.com

EXPOSÉ



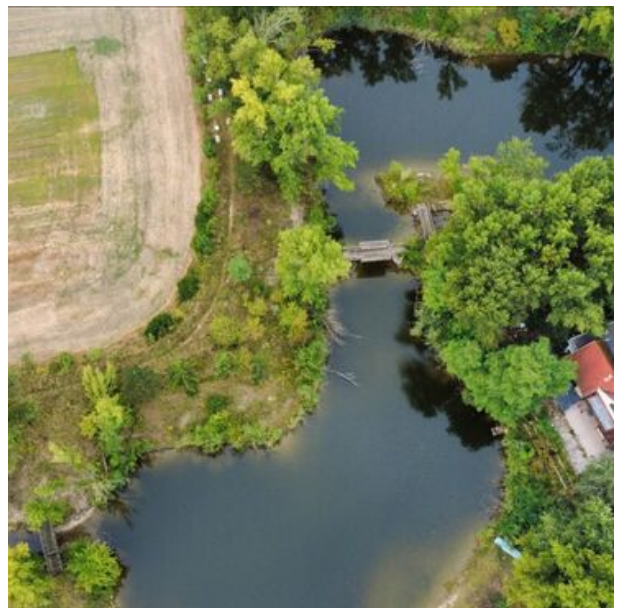
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

