

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: IMM501



(AAA) Wundervolle Villa mit Panoramablick auf Kőszeg



Preis:	635.000 € (≈ 230.886.000 Ft)
Wohnfläche ca.:	220 m ²
Grundstück ca.:	1.530 m ²
Haustyp:	Herrenhaus



EXPOSÉ



Objektbeschreibung:

Das Haus wurde Ende der 2000er Jahre mit der gebotenen Sorgfalt und Aufmerksamkeit für maximalen Komfort gebaut.

Die Wohnnutzfläche beträgt 220 m² mit 3 Schlafzimmern, zwei großen Wohnzimmern, einer Küche, 3 Bädern und einer 110 m² großen Panoramaterrasse. (Nutzfläche ist 330 m²)

Das Haus verfügt außerdem über eine 45 m² große, überdachte Panoramaterrasse mit Ofen, Grill und Wasserkocher, die ein gemütlicher zentraler Ort für gesellige und familiäre Zusammenkünfte sein kann.

Der rustikal gestaltete Weinkeller weist auf die Gegend als berühmte Weinregion hin.

Das 1.530 m² große, gepflegte Grundstück ist terrassiert, mit wunderschönen Blumen (Rosen, Lavendel, Feigen, Ebereschen, violette Akazien...) und unzähligen immergrünen Pflanzen geschmückt und von fast 200 Leyland-Zypressen umgeben, die für ungestörte Ruhe sorgen.

Der Wellnessbereich mit finnischer und Infrarotsauna, Whirlpool und Sole-Gegenstrombecken lässt keine Wünsche offen.

Die gesamte Haustechnik ist durchdacht, hochwertig und entspricht in jeder Hinsicht den heutigen Anforderungen!

Unter der Reihenhauskonstruktion befindet sich eine geräumige Garage von 25 m², von der aus eine Treppe zum Haus hinaufführt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Innen- und Außenbereich des Hofes zu parken oder einen zusätzlichen Carport zu errichten.

Highlights und Extras des Hauses:

- ein wahrhaft ewiges Panorama der historischen Stadt
- nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt
- absolut intimer Garten und Umgebung
- ruhige, neuwertige kleine Straße
- Mindesttragfähigkeit: (monatliche Kosten)

EXPOSÉ



- o Strom: 30.000-38.000 HUF = 75 EUR (Sommer) 90 EUR (Winter)
- o Wasser: 8700HUF = 22EUR
- o Erdgas: 3000-23000HUF = 7EUR (Sommer) 60EUR (Winter)
- o Müllabfuhr: 1350HUF = 3,5EUR
- o Grundsteuer: 2125HUF = 5,3EUR

- Heizsystem: Buderus-Gaskessel
- o alternative Heizung: Holzvergaserkessel

- Wasserenthärter

- komplette Pooltechnik mit Steuerung im Keller
- o Wartungsfreier Pool!

- Infrarot-/Finnische Sauna mit LED-Stimmungsbeleuchtung, Bluetooth-Verbindung, Star Roof himmel

- Außenkamerasystem (mit 12 Kameras)

- Bewässerungssystem (eigener Brunnen auf dem Grundstück)

oTropfsystem rund um die immergrünen Pflanzen

- Klima
- elektrisches Tor
- schöner Kamin im Wohnzimmer
- Panoramaterrasse in jeder Menge

Ausstattung:

Komplett

Lage:

Kőszeg, die Perle des Voralpenlandes, liegt am Fuße des Kőszeger Gebirges, am westlichen Rand Ungarns, nur wenige Kilometer von Österreich entfernt.

Eine wahre historische Schmuckkästchen, umgeben von einem wunderschönen Naturschutzgebiet.

Im schönsten Teil dieser wunderbaren Kleinstadt am Fuße der Alpen biete ich dieses Traumhaus mit Panoramablick zu einem unschlagbaren Preis zum Kauf an!

Das Haus liegt direkt im Zentrum und dennoch in ruhiger Grünlage „über der Stadt“, in perfekter Privatsphäre von der Außenwelt. Hier erfüllen die Ruhe, die friedliche Entspannung und der Genuss des herrlichen, ewigen Panoramas alle Ihre Bedürfnisse.

Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Tierarzt, Restaurants, Cafés sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Entfernungen:

Grenzübergang (Rattersdorf): 10min / 7km

Oberwart: 37min / 36Km

Oberpullendorf: 18 min / 17 km

Wien: 1h25min / 111Km

Graz: 1h30min / 125Km

Budapest: 2 Std. 25 Min. / 225 km

Szombathely: 25 Min. / 20 km

Sonstiges:

Ganz gleich, ob Sie eine Immobilie in Ungarn kaufen möchten oder Ihre Liegenschaft verkaufen wollen: ImmoCenter Ungarn ist Ihr kompetenter und vertrauensvoller Partner direkt vor Ort. Mit unserer langjährigen Erfahrung, exzellenter Marktkennntnis und persönlicher Betreuung begleiten wir Sie sicher und transparent durch den gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess.

Tipp: Achten Sie auf unsere einzigartige A-B-C-Klassifizierung in der Überschrift unserer Objekte! Die Bedeutung dieser Einstufung finden Sie ausführlich erklärt auf unserer Startseite.

Immobiliencheck – Sicherheit vor dem Kauf

Sie haben bereits eine Immobilie gefunden und möchten sicher sein, dass Preis und Zustand stimmen? Unser zertifizierter Bausachverständiger prüft Ihre Wunschimmobilie gründlich und bewertet den angemessenen Kaufpreis. So

vermeiden Sie teure Überraschungen – denn in Ungarn gilt meist „gekauft wie gesehen“, nachträgliche Mängelrügen sind kaum durchsetzbar.

Individuelle Beratung – persönlich, unabhängig und fair

Auf Wunsch können Sie mit uns einen unabhängigen Beratungsvertrag abschließen – selbstverständlich freiwillig und nicht an ein bestimmtes Objekt gebunden. Unser Service umfasst:

- Detaillierte Erfassung Ihrer Suchkriterien in einem persönlichen Suchprofil
- Vorschläge passender Immobilien – so lange, bis Sie Ihr Wunschobjekt gefunden haben
- Gemeinsame Besichtigungen inklusive fundierter Risikoabschätzung durch unseren Bausachverständigen und Energieberater (im Umkreis von ca. 50 km um Hévíz/Keszthely)
- Betreuung und Unterstützung bei der Abwicklung aller Kauf-Formalitäten
- Vermittlung eines deutschsprachigen Notars oder Rechtsanwalts
- Bereitstellung einer deutschen Kaufvertragsübersetzung und Begleitung durch einen deutschsprachigen Anwalt
- Unterstützung bei der Ummeldung von Strom, Gas, Wasser & Co.
- Auf Wunsch: zuverlässige Hausbetreuung während Ihrer Abwesenheit

Immocenter Ungarn – sicher, kompetent und immer an Ihrer Seite.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihren Traum von einer Immobilie in Ungarn Wirklichkeit werden zu lassen!

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.

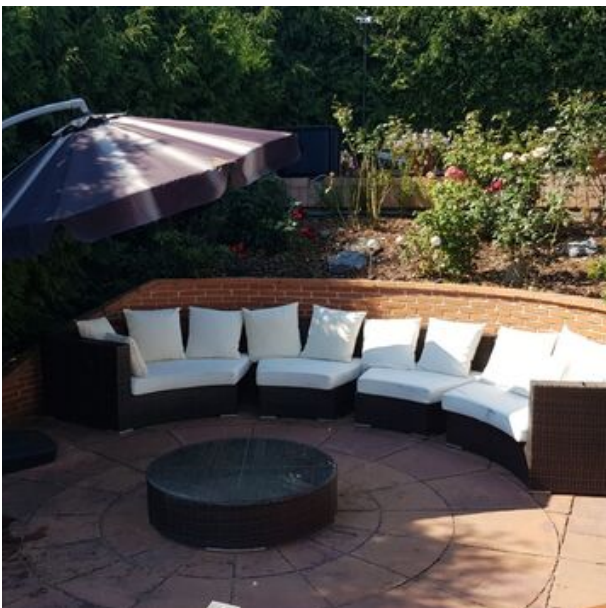
EXPOSÉ



Sonstiges:

Legen Sie ein kostenloses Gesuch an und wir informieren Sie automatisch, wenn passende Objekte eintreffen!
www.immocenter-ungarn.com

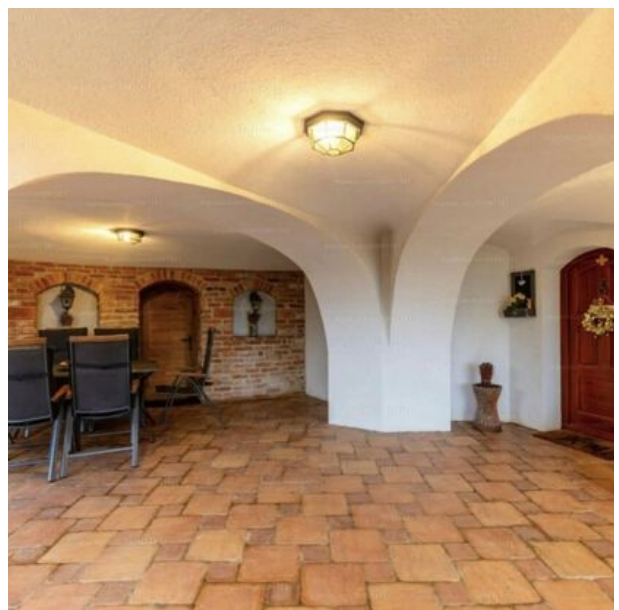
EXPOSÉ



EXPOSÉ



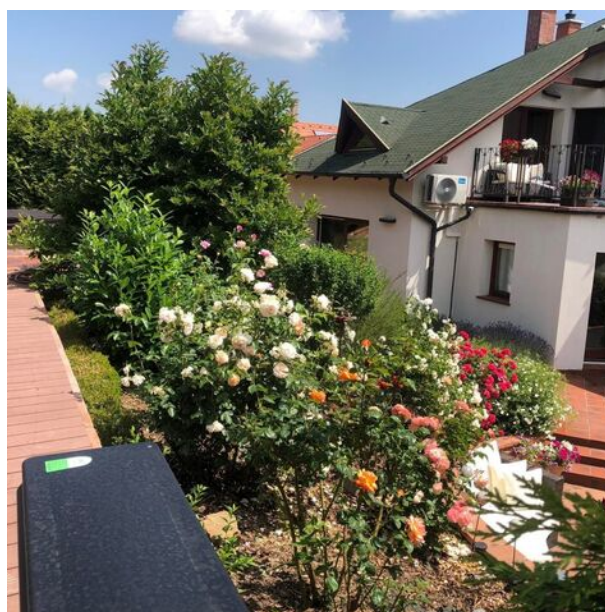
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

