

Refugium zum Wohnen und jährlichen Umsatz Generieren - Mehrgenerationenhäuser



1.Haupthaus mit Terrasse

Objektnummer: 2279_2705

Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9142 Rábapatona
Baujahr:	ca. 2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	333,00 m ²
Nutzfläche:	584,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	3
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	12
Keller:	105,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 116,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

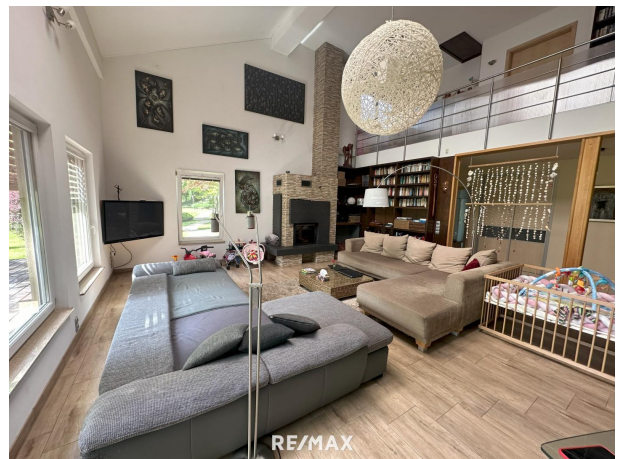
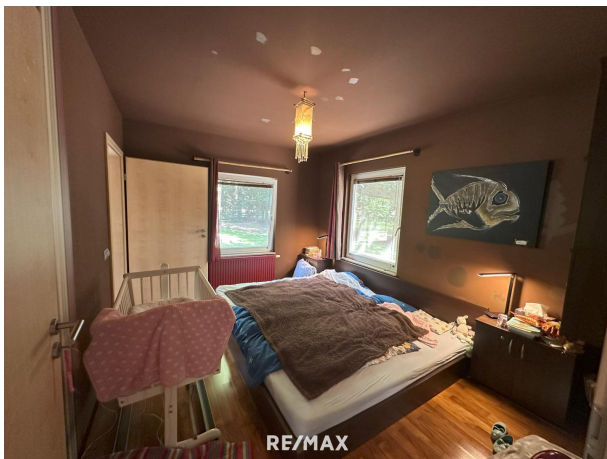
3.00 %

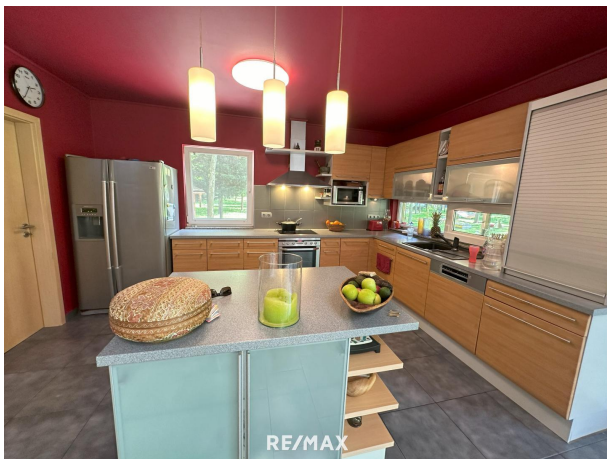
Ihr Ansprechpartner





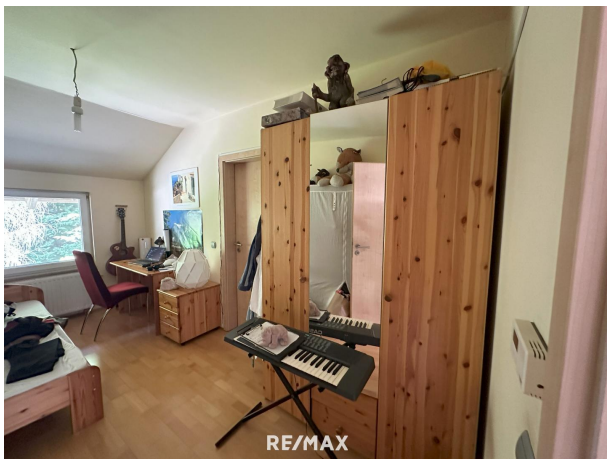


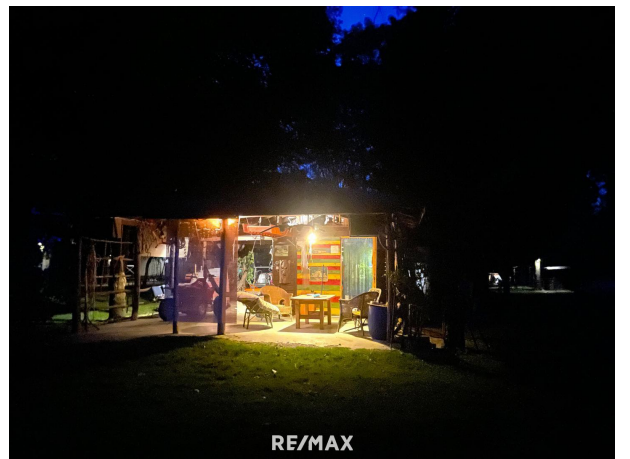


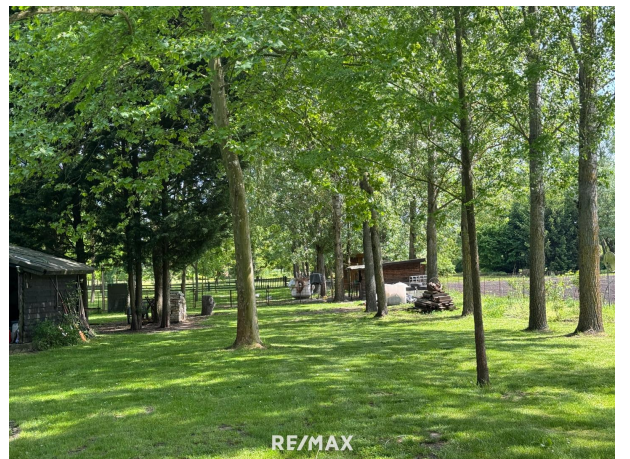


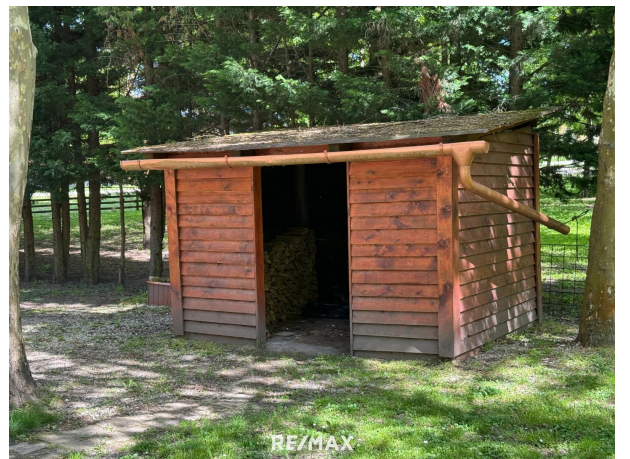


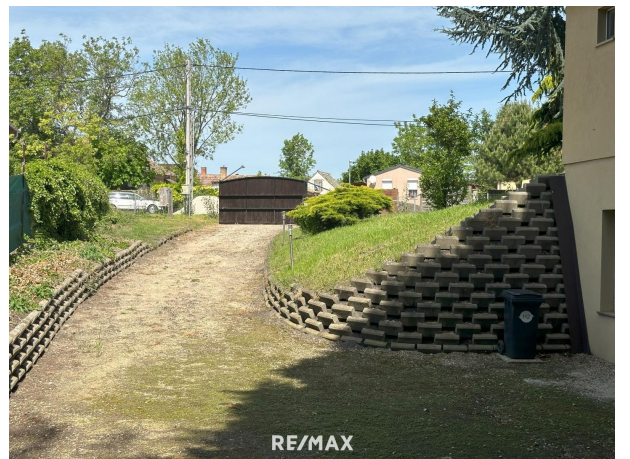
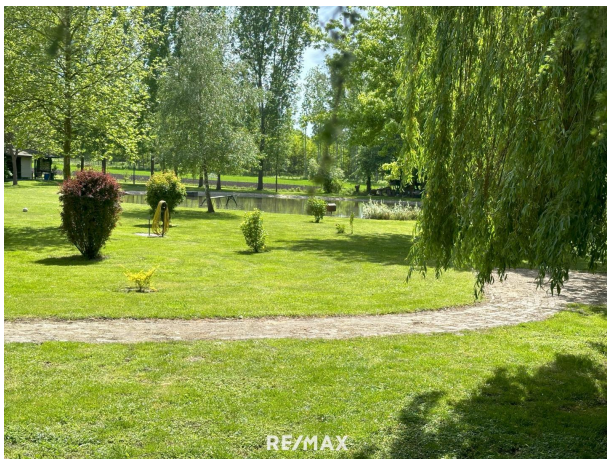


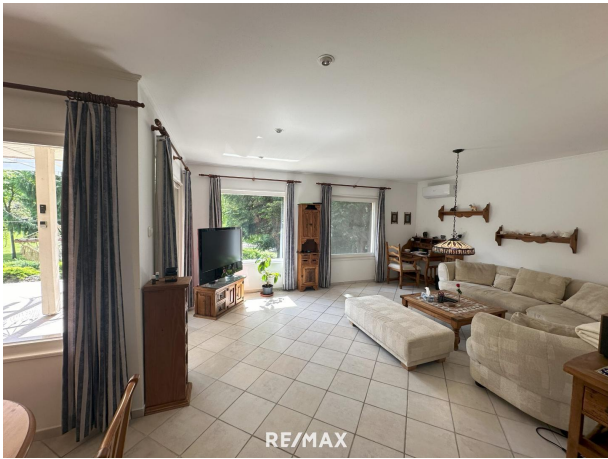






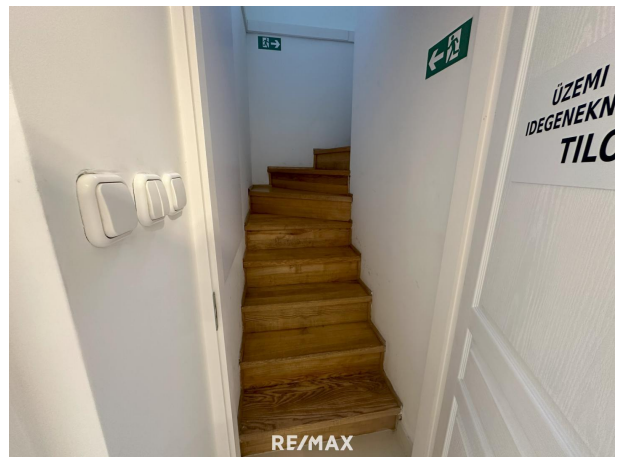
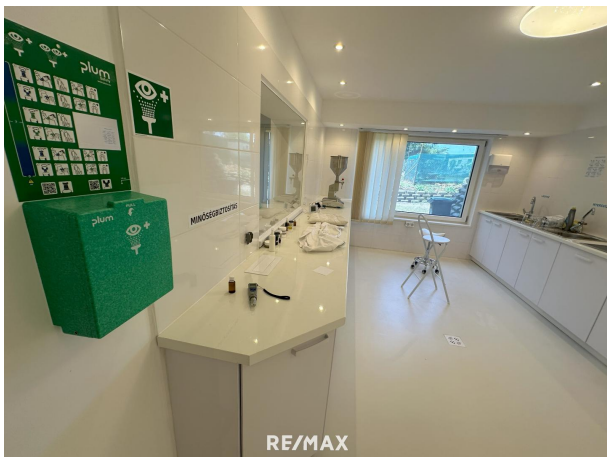






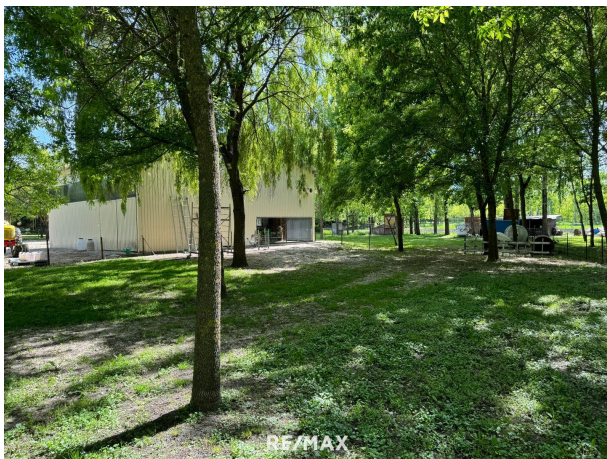


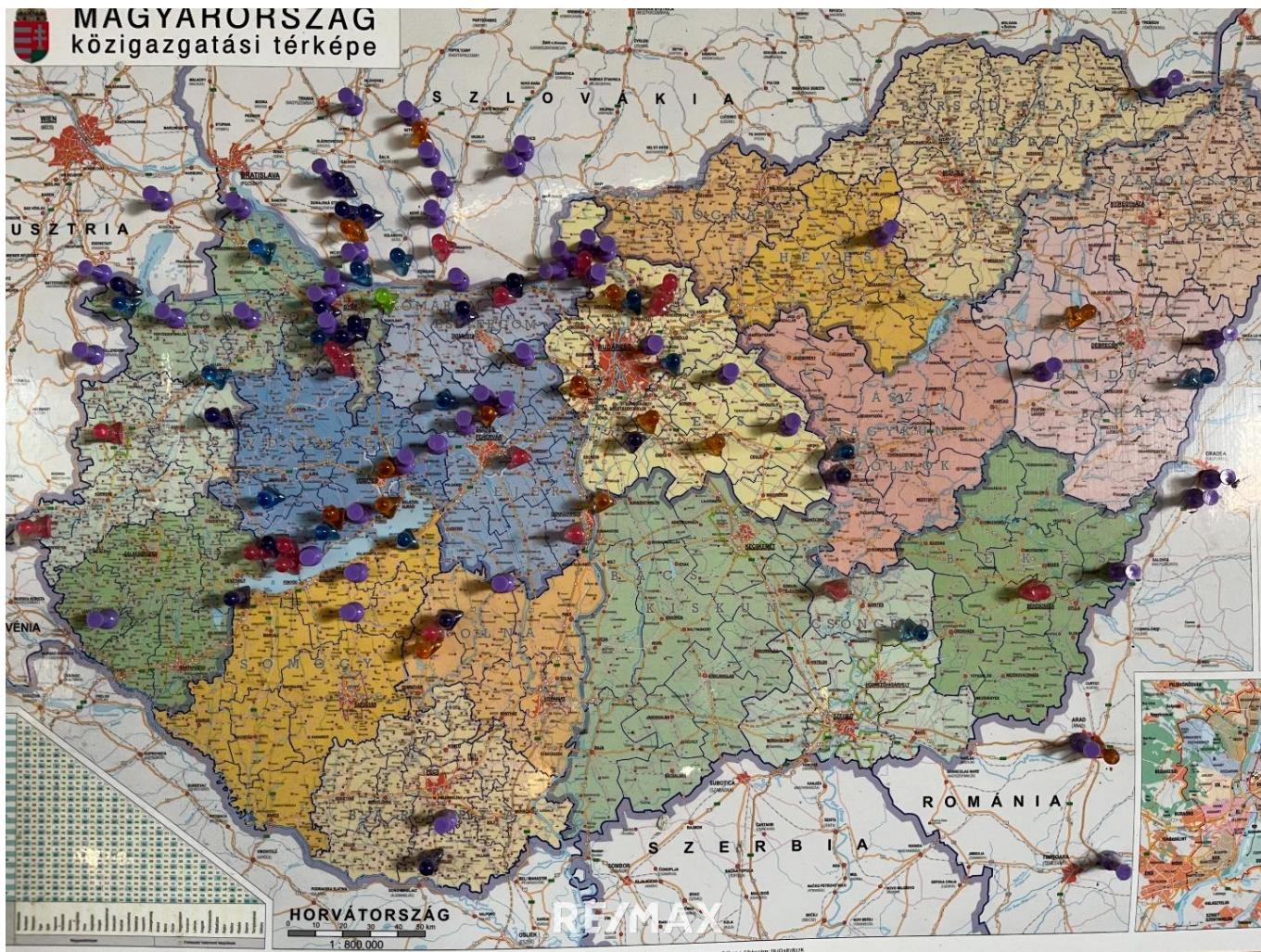
















Objektbeschreibung

Sehr großes Anwesen mit 2 Häusern und Schwimmteich! Der Verkauf wird über das neue digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.* Dieses einmalige Anwesen besteht aus 2 Wohnhäusern und einer komplett ausgestatteten Kräuterdestilliererei. Über ein elektrisches Gartentor kommt man zum Haupthaus (Haus 1), welches im Jahr 2005 errichtet wurde. Rechts davon auf einem Hügel steht das zweite Wohnhaus (Haus 2), Baujahr 1995, welches voll unterkellert ist. In dem ca. 14.606 m² großen Grundstück liegt in der Mitte ein ca. 1.000 m² Schwimmteich mit Fischbesatz. Weiters gibt es einen großen Geräteschuppen und mehrere Nebengebäude. Am linken Rand gelegen ist die Kräuterdestilliererei mit ca. 144 m² Nutzfläche.

Haus 1: Trend-Haus Bj 2005 mit ca. 240 m² Wohnnutzfläche und einer 70 m² Terrasse. Im EG gibt es einen großzügigen Wohnbereich mit Kamin, Ausgang auf die Terrasse und eine Wohnküche. Vom Vorzimmer gelangt man in den Wirtschaftsraum, eine begehbare Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und WC und in ein Schlafzimmer. Über eine Holzwendeltreppe geht es ins Obergeschoß mit einer schönen Galerie. Hier gibt es ein weiteres Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette. Ausserdem befinden sich im OG noch 3 Zimmer. Auf der Galerie steht eine Infrarotkabine, eine Massageliege und ein Solarium.

Haus 2: Wolf-Haus BJ 1995 mit ca. 93 m² Wohnfläche, ca. 40 m² Terrasse und 105 m² Keller. Im EG befindet sich ein Wohn-,Esszimmer mit offener Küche und Speis. Des weiteren gibt es ein Zimmer mit anschliessendem Badezimmer mit Eckbadewanne und Toilette. Zusätzlich ist ein Wirtschaftsraum mit Toilette vorhanden. Im Keller gibt es mehrere Räume, die zu einem Labor mit Lagerräumen und Toilette ausgebaut wurden. Der ganze Keller befindet sich auf Bodenniveau mit großen Fenstern und könnte auch auf einen Wohnbereich umgebaut werden. Die voll im Betrieb stehende Kräuterdestilliererei kann entweder als solche weiterbetrieben oder auch anderwärtig verwendet werden. Die Kräuter Destilliererei hat einen sehr großem Kundenkreis aus 3 Ländern. Dieser Betrieb hat die grösste Kapazität in Ungarn, er ist der einzige Betrieb mit Bio Zertifikat, und seit 7 Jahren tätig. Der Kundenkreis wächst von Jahr zu Jahr. Rábapátóna, etwa 14 km von Győr entfernt in Richtung Sopron entlang der Rába flussaufwärts, ist ein ruhiges, aber sich entwickelndes Dorf mit fast 3000 Einwohnern. Es gibt 3-4 verschiedene Wege, um in die nächste Stadt Győr zu gelangen, wobei die schnellste Route etwa 15 Minuten auf der Autobahn M85 beträgt. Da das Dorf etwa 4 km vom Autobahn entfernt liegt, beträgt die Fahrzeit etwa 1 Stunde nach Wien, Budapest und zum Balaton. Das Dorf ist ruhig, mit vielen Pendlern und gut ausgebauten Straßen. Vor Ort gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, eine Kneipe, eine Apotheke, ein Fitnessstudio, eine Sauna, einen Masseur, eine Arztpraxis, einen Kindergarten und eine Schule. Das Grundstück liegt an einer der äußeren Straßen des Dorfes mit Blick von seinem hinteren Teil auf einen Wald, zu dem auch eine Straße führt. Es hat ein unvergleichliches Mikroklima auf Grund der Feuchtigkeit vom Teich, der umgeben ist von grossen Laubbäumen und Kiefern. Deshalb ist der Park immer grün, und das Klima immer angenehm. Das 14.606 m² große Grundstück erstreckt sich über 4 Grundstücksnummern und ist voll erschlossen. Es gibt 3 Zufahrten zur Straße (je eine für jedes Haus und eine für die Destilliererei) sowie ein separates Wirtschaftstor in einer der hinteren Ecken und einen Zugang zum Wald. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Wohngebäude, die durch einen Kiesweg miteinander verbunden sind. Beide sind in

Leichtbauweise errichtet, eines ist ein Haus von WOLF (Haus 2) aus dem Jahr 1995, das andere ein Trend-Haus (Haus 1) aus dem Jahr 2005, beide von österreichischen Unternehmen gebaut. Das größere Haus 1 ist ein 12x12m Gebäude mit 240 m² Wohnfläche und einer 56 m² großen offenen Garage, das andere ist ein zweistöckiges Haus mit 93 m² Wohnfläche im Obergeschoss und einem 105 m² großen Labor im Untergeschoss, das von der Gesundheitsbehörde genehmigt ist. Beide Häuser sind extrem gut isoliert und in der selben Farbe verputzt. Beide haben Fußbodenheizung, moderne Gasheizkessel (2 Jahre alt), im größeren Haus 1 mit einem großen wasserführenden Kamin, der die Fußbodenheizung zusätzlich versorgt. In beiden Häusern wurden zur gleichen Zeit Zentralstaubsaugersysteme der gleichen Marke installiert, ebenso wie zentrale Wasserenthärter und in dem Haus 1 mit Kamin eine zentrale industrielle Luftbefeuchtungsanlage. Klimaanlage sind in beiden Häusern installiert. Die Bodenbeläge sind teilweise Fliesen. Im größeren Haus 1 sind die Schlafzimmer mit Holzböden versehen. Beide Häuser sind mit Bramac Betondachziegel gedeckt. An das größere Haus 1 schließt sich eine ca. 70 m² große Terrasse aus Rotkiefer an, die auf Betonpfeilern ruht. Die Terrassen beider Häuser blicken nach hinten zum Teich hin mit Südwestausrichtung. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kaufanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10) **AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!** *DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: <https://www.remax.at/dave>"DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien! *)Der Verkauf erfolgt für den Käufer mit DAVE - unserem einzigartigen offenen Angebotsverfahren: online, bequem, unbeeinträchtigt, transparent und jederzeit nachvollziehbar. Nach einer ausführlichen Besichtigung und nachdem sämtliche Unterlagen besprochen sind, erhalten Sie den Zugangslink zum Angebotsverfahren. Mit DAVE haben Sie den Überblick über die bereits abgegebenen Angebote, das aktuelle Höchstgebot sowie die verbleibende Zeit bis zum Angebotsende. Das ist DAVE - unser einzigartiges, offenes Angebotsverfahren. **ACHTUNG!!! FINANZIERUNG MUSS VORAB GESICHERT SEIN!!!** Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 116.62
: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärm C
bedarf:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: bewertung@remax-living.at
Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder office@remax-living.at.