

**Historisches Haus mit großem Grundstück. - Zentral in  
Beled. - Ca. 30 Min. zur Grenze nach AT.**



**Objektnummer: 574**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Ungarn                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9343 Beled            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1848                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 210,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 210,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 210,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Keller:</b>           | 70,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 268.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

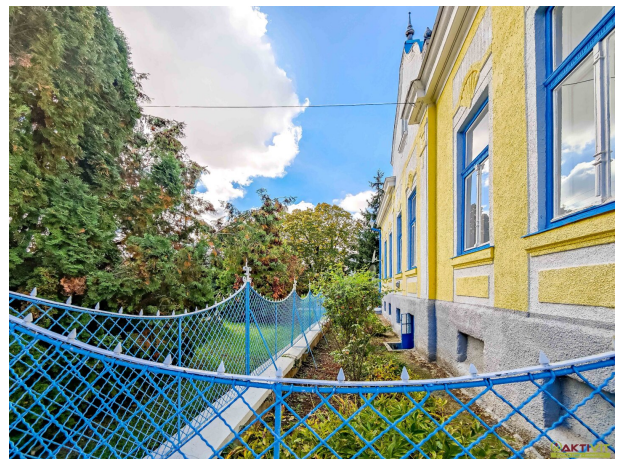
## Ihr Ansprechpartner

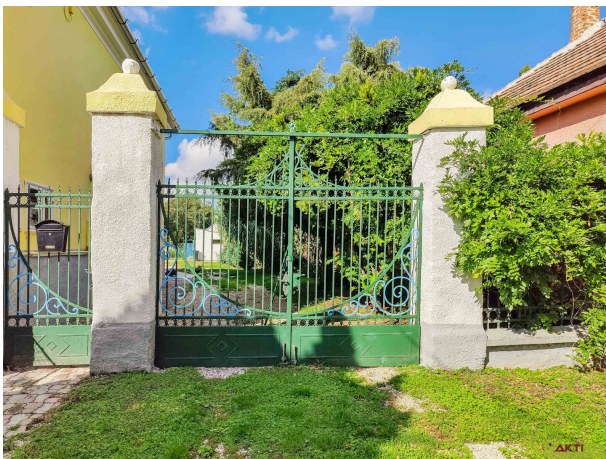


**Wilhelm Rossmair**

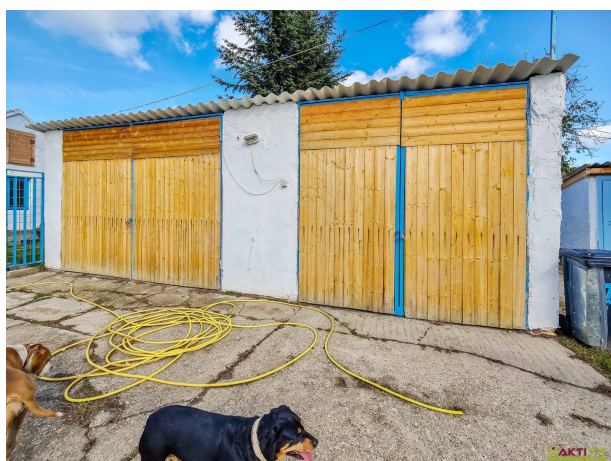
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481



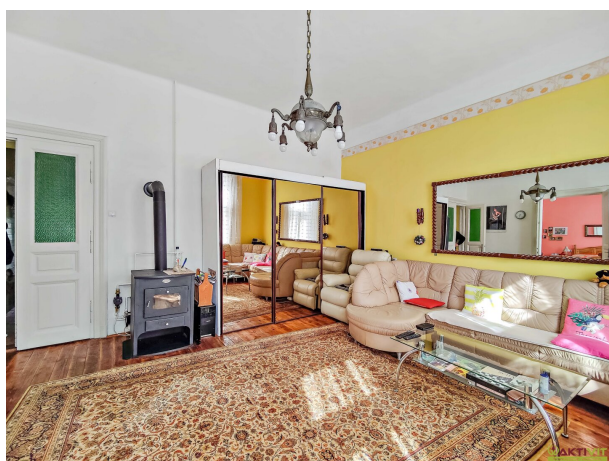


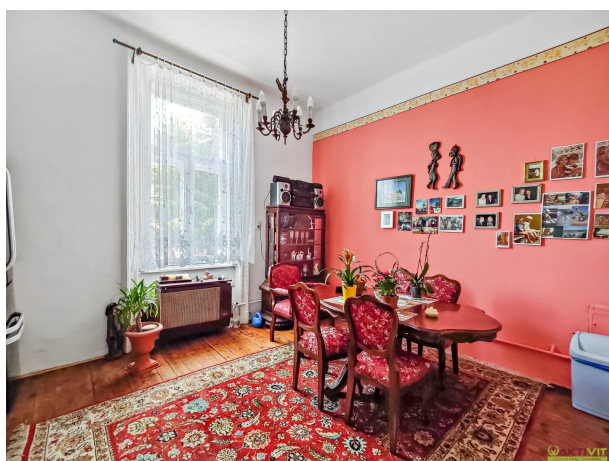








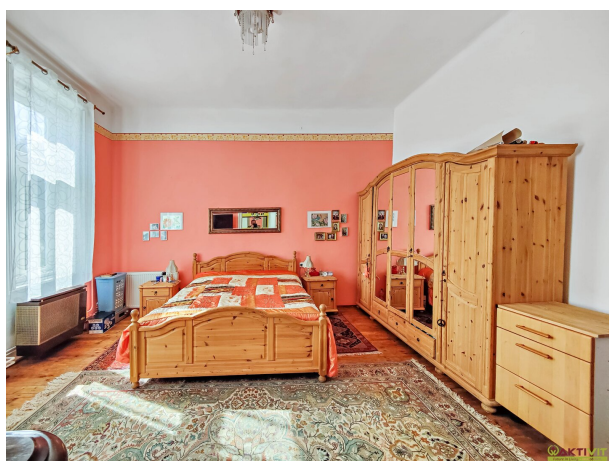






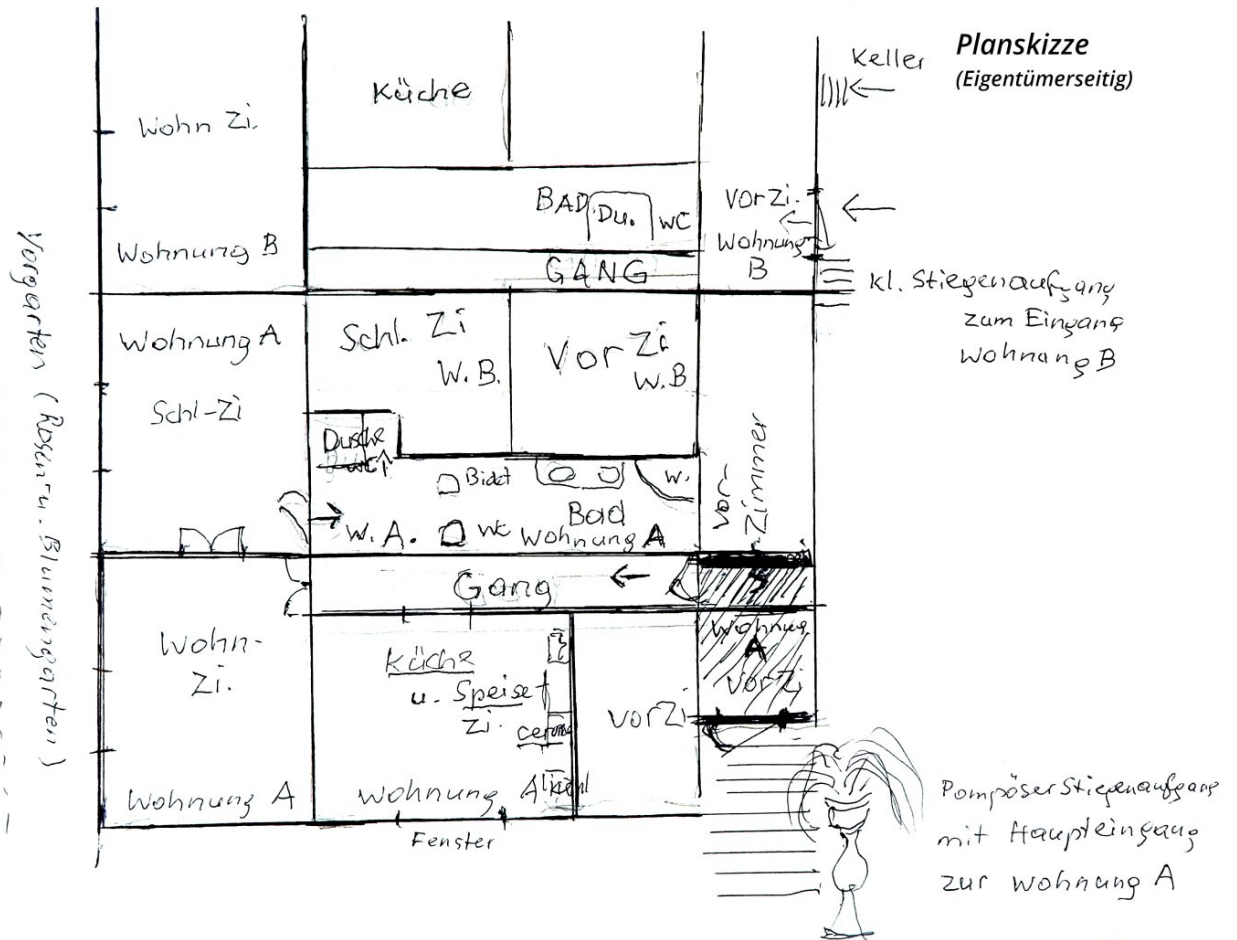












## Objektbeschreibung

Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage in Beled, nur rund 30 Minuten von der Grenze zu Österreich entfernt.

Das Haus wurde im Laufe der Zeit teilweise renoviert und bietet Potential zur optischen Sanierung.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Zentrale Lage mit Infrastruktur fußläufig.
- Nur ca. 30 Min zur Grenze nach Österreich
- Wien und Budapest < 1h 30 Min Fahrzeit, Bratislava ca. 1h.
- Großes Grundstück mit Baupotential inklusive.
- Zwei getrennte Wohneinheiten (Verbindung möglich).
- Ideal für Tierhaltung (z.B. Pferde) und weitere Nutzungen
- Rohdachboden und Keller für extra Stauraum.

### **DAS HAUS.**

Das Haus verfügt insgesamt über rund 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Hinzu kommen der Keller mit rund 70 m<sup>2</sup> und der Rohdachboden mit weiterer Nutzfläche.

Insgesamt verfügt das Haus über 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder und 3 WC.

Aktuell ist die Wohnfläche auf zwei Wohneinheiten (1x ca. 60 m<sup>2</sup> und 1x ca. 140 m<sup>2</sup>) geteilt.

Eine Verbindung zu einer großen Wohneinheit ist möglich.

Zwei Garagen-Stellplätze sowie ein Nebengebäude mit 80 m<sup>2</sup> weiterem Stauraum sind vorhanden.

## **DIE BAULICHKEIT UND DIE TECHNIK.**

Das Haus wurde ursprünglich laut Denkmal 1848 errichtet.

Im Laufe der Zeit wurden diverse Renovierungen und Umbauten durchgeführt.

Zuletzt wurde 2022 eine neue Heizung sowie in einem Teil neue Fenster verbaut.

Die Beheizung erfolgt aktuell mit Gas-Zentralheizung sowie Holz und Kohle im Heizofen.

Die Betriebskosten exkl. Heizung und Strom betragen rund € 35,- monatlich.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück hat ein Ausmaß von rund 5.640 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Diese ist zu 30 % bebaubar, somit ist noch eine erhebliche Baureserve vorhanden.

Ein eigener Brunnen für Wasser ist neben dem öffentlichen Wasseranschluss zusätzlich vorhanden.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

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.