

**+++ Wohnen wo andere Urlaub machen – Einfamilienhaus
mit traumhaftem Garten, Seeblick in Fertörakos +++**



Objektnummer: 8176

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9421 Fert?rákos
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	846,00 m ²
Keller:	77,00 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



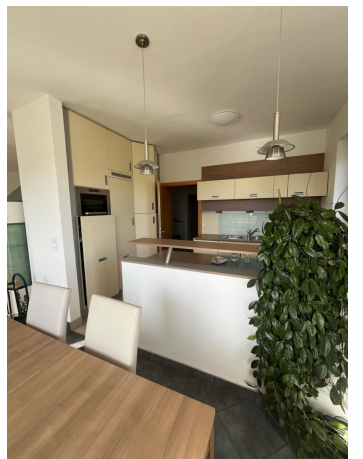
Paul Kneisz

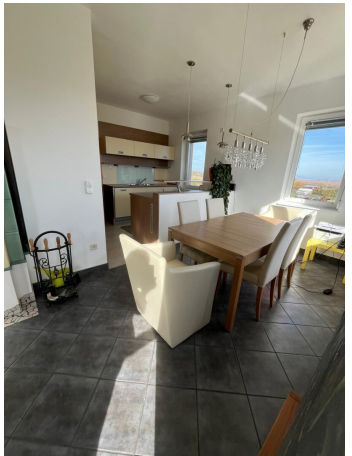
Grabner Immobilien

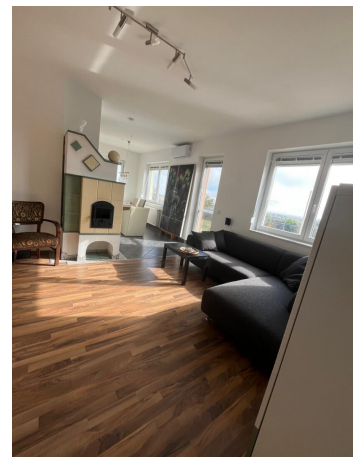






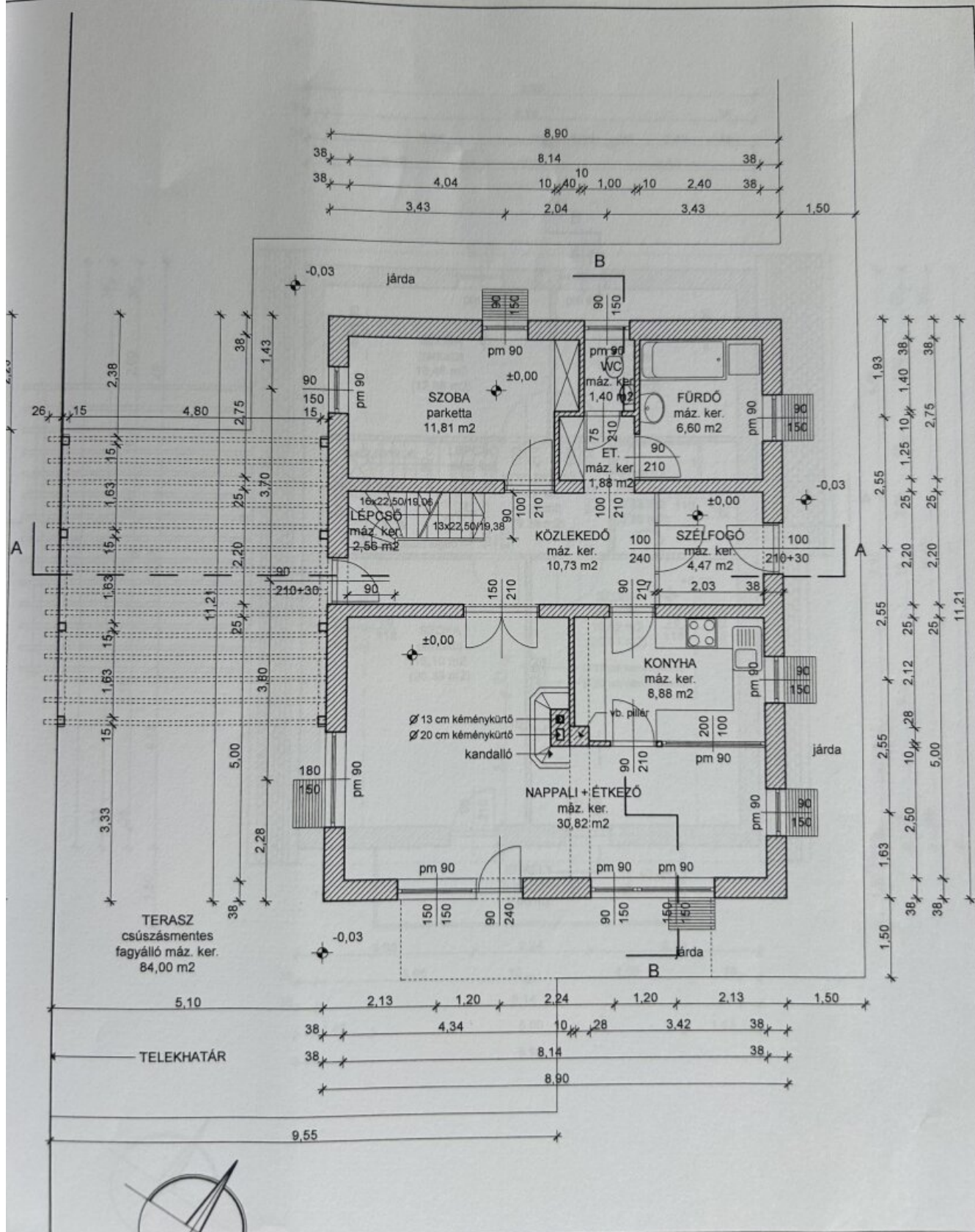


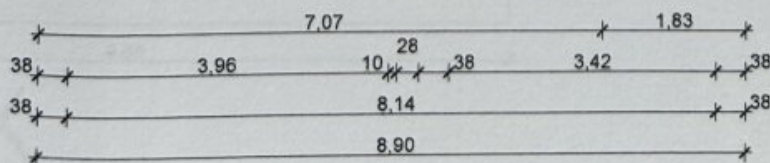
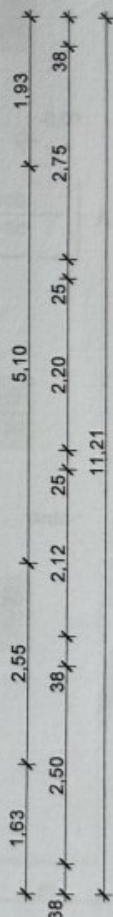
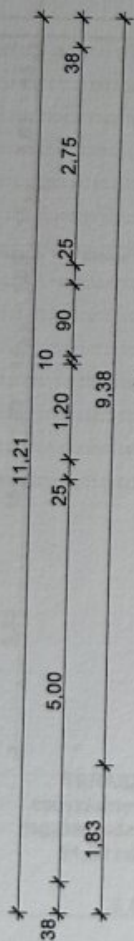
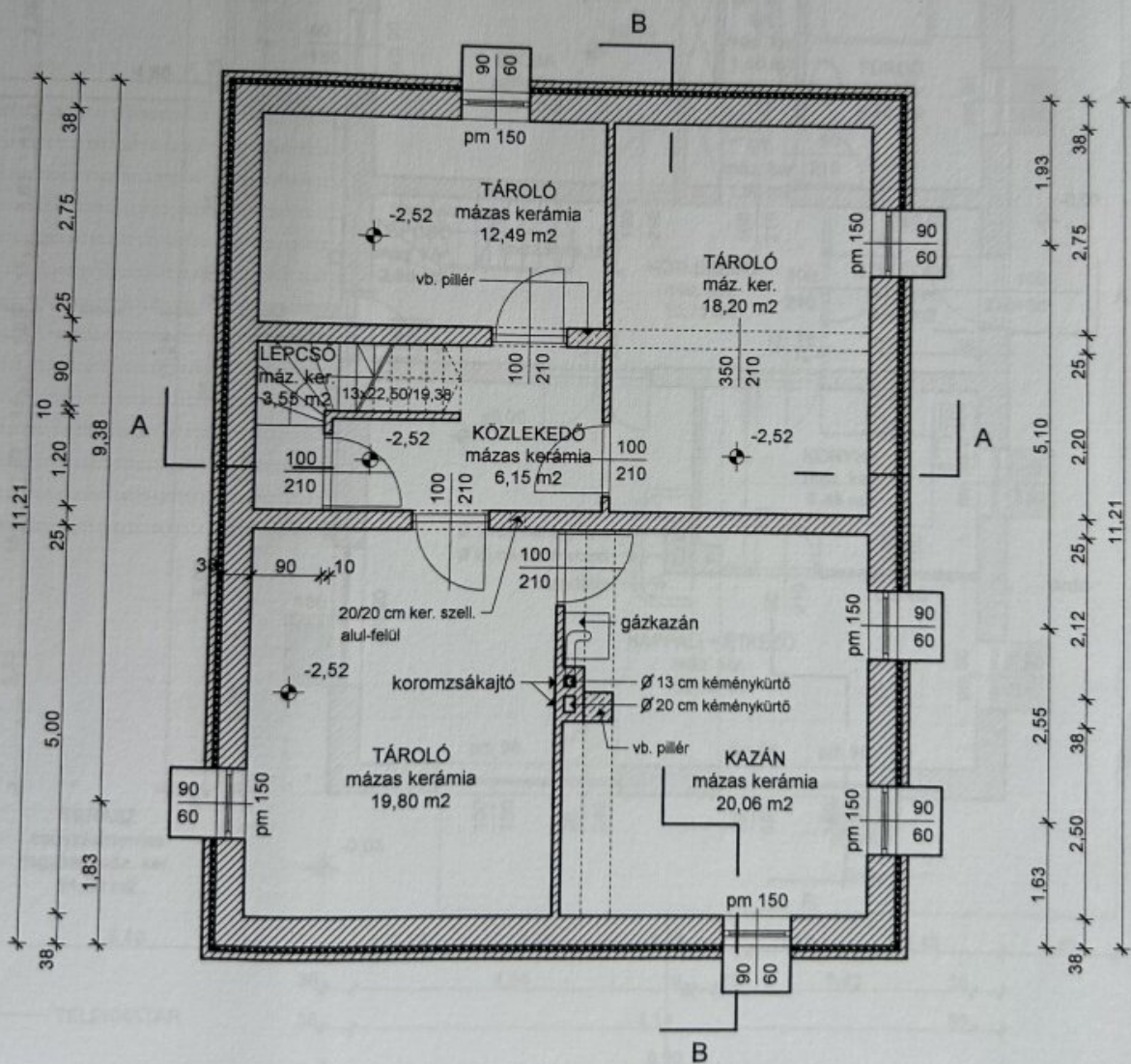
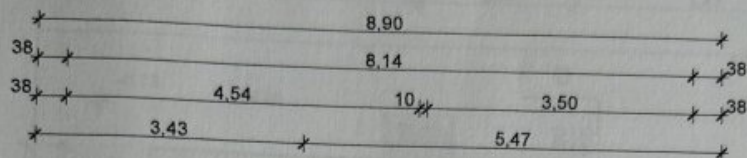












- 1 mázas kerámia 1 cm
 vasbeton lemezalap 30 cm
 szelőlőbeton 5 cm
 PE fólia 1 rtg
 talajvíznyomás elleni bitumenes tekercszig. 4 rtg
 kellőfűtés 1 rtg
 aljzatbeton, a peremek mentén megerősítve 10 cm
 kavicsréteg 15 cm
 termelt talaj

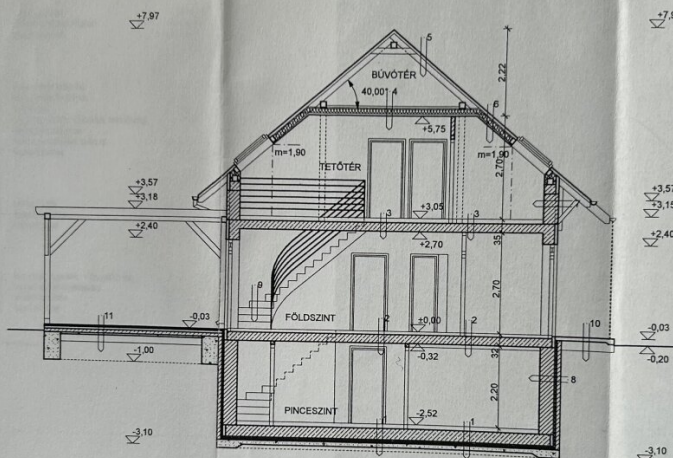
- 2 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
 aljzatbeton 5 cm
 PE fólia technológiai szigetelés 1 rtg
 léphangszigetelés 2 cm
 POROTHERM töltés 23 cm
 NIKECELL hőszigetelés 4 cm
 mennyezetvakolat 1,5 cm

- 3 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
 aljzatbeton 6 cm
 PE technológiai szigetelés 1 rtg
 léphangszigetelés 5 cm
 POROTHERM töltés 23 cm
 mennyezetvakolat 1,5 cm

- 4 búvótér 5 cm
 deszkázat 5 cm
 szűles hőszigetelés 12 cm
 PE párazáró fólia 1 rtg
 gipszkarton + lépcsős 5 cm

- 5 cserépfedés 3 cm
 lépcsős+ellenléc 5 cm
 PE fólia 1 rtg
 szarufa 15 cm
 búvótér

- 6 cserépfedés 3 cm
 lépcsős+ellenléc 5 cm
 PE fólia 1 rtg
 szűles hőszigetelés 12 cm
 PE párazáró fólia 1 rtg
 gipszkarton + lépcsős 5 cm



A-A METSZET
 M= 1:100

- 7 külső vakolat 2 cm
 POROTHERM falazat 38 cm
 belső vakolat 1,5 cm

- 8 szigetelést tartó fal 12 cm
 kiegyenlítő habarcs 1 cm
 kellőfűtés 1 rtg
 talajvíznyomás elleni bit. tekercszig. 4 rtg
 beszorító habarcs 2,5 cm
 beton pinceblokk falazat 38 cm
 belső vakolat 1,5 cm

- 9 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
 monolit vb. lépcső 15 cm
 mennyezetvakolat 1,5 cm

- 10 beton járda 10 cm
 kavicsfeltöltés 15 cm
 termelt talaj

- 11 fagyálló cs.m.ker. + fagyálló rag. 1 cm
 vasalt aljzat (lejtésadó) >12 cm
 kavicsfeltöltés 20 cm
 termelt talaj

- 1 mázas kerámia 1 cm
vasbeton lemezalap 30 cm
szereplőbeton 5 cm
PE fólia 1 rfg
talajvíznyomás elleni bitumenes tekercszig. 4 rfg
kellőfűtés 1 rfg
aljazóbeton, a peremek mentén megerősítve 10 cm
kavicsréteg 15 cm
termett talaj

- 2 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
aljazóbeton 5 cm
PE fólia technológiai szigetelés 1 rfg
lépéshangszigetelés 2 cm
POROTHERM tödém 23 cm
NIRECELL hőszigetelés 4 cm
mennyezeti vakolat 1,5 cm

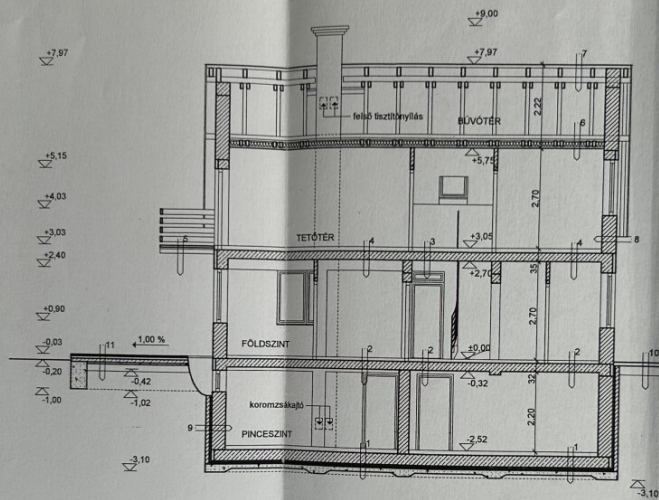
- 3 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
aljazóbeton 6 cm
PE technológiai szigetelés 1 rfg
lépéshangszigetelés 5 cm
POROTHERM tödém 23 cm
mennyezeti vakolat 1,5 cm

- 4 parketta 1,5 cm
aljazóbeton 6 cm
PE technológiai szigetelés 1 rfg
lépéshangszigetelés 5 cm
POROTHERM tödém 23 cm
mennyezeti vakolat 1,5 cm

- 5 fa pallózás 5 cm
acél zártszelvény konzol

- 6 búvótér 5 cm
deszkázat 5 cm
szálak hőszigetelés 12 cm
PE párazáró fólia 1 rfg
gipszkarton + lécezés 5 cm

- 7 cserépfedés 3 cm
lécezés+ellenléc 5 cm
PE fólia 5 cm
szarufa 1 rfg
búvótér 15 cm



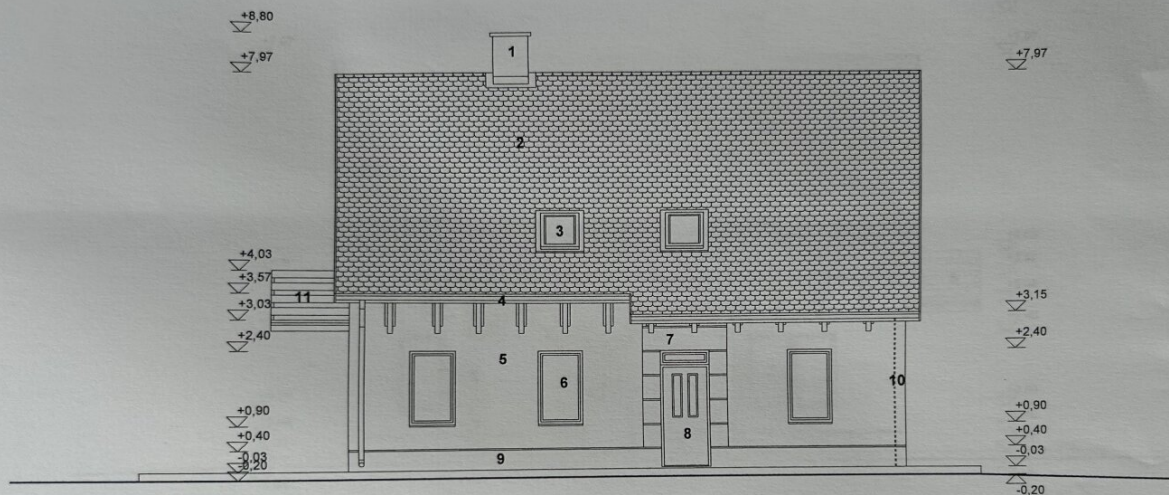
- 8 külső vakolat 2 cm
POROTHERM falazat 38 cm
belső vakolat 1,5 cm

- 9 szigetelést tartó fal 12 cm
kiegyenlítő habarcs 1 cm
kellőfűtés 1 rfg
talajvíznyomás elleni bit. tekercszig. 4 rfg
beszorító habarcs 2,5 cm
beton páncsablókk falazat 38 cm
belső vakolat 1,5 cm

- 10 beton járda 10 cm
kavicsfeltöltés 15 cm
termett talaj

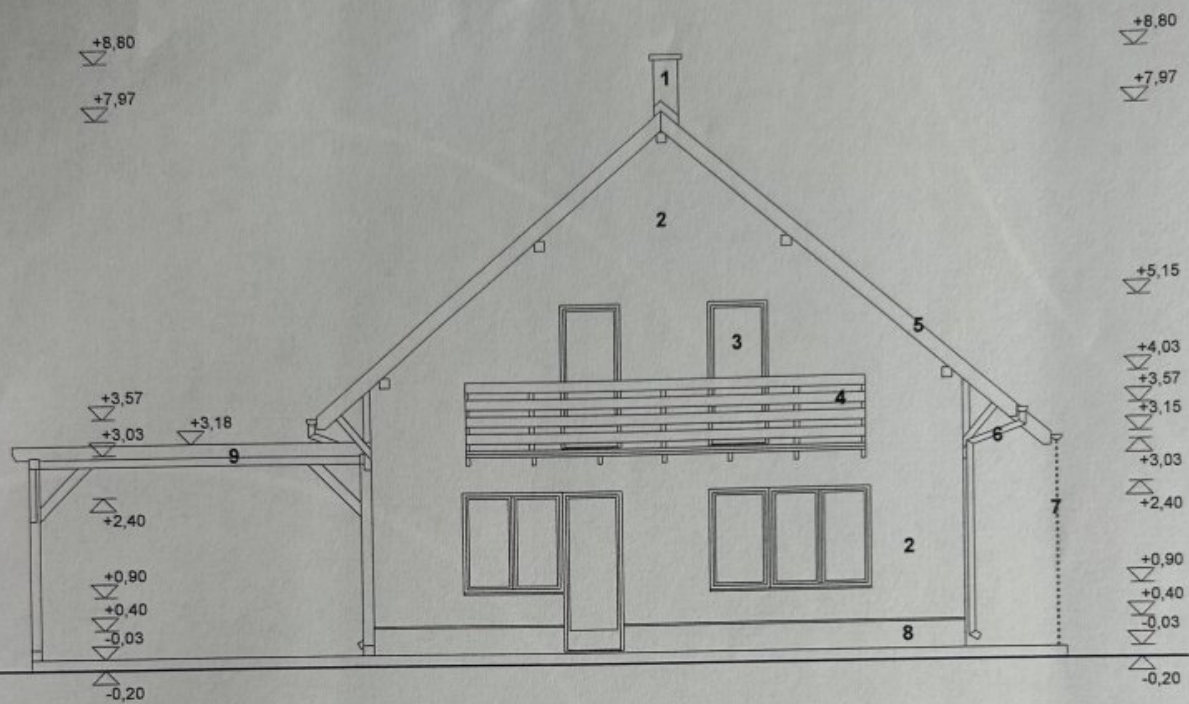
- 11 fa gyájló cs.m.ker. + fa gyájló rag. 1 cm
vasalt aljazat (újítás) >12 cm
kavicsfeltöltés 20 cm
termett talaj

B-B METSZET
M= 1:100



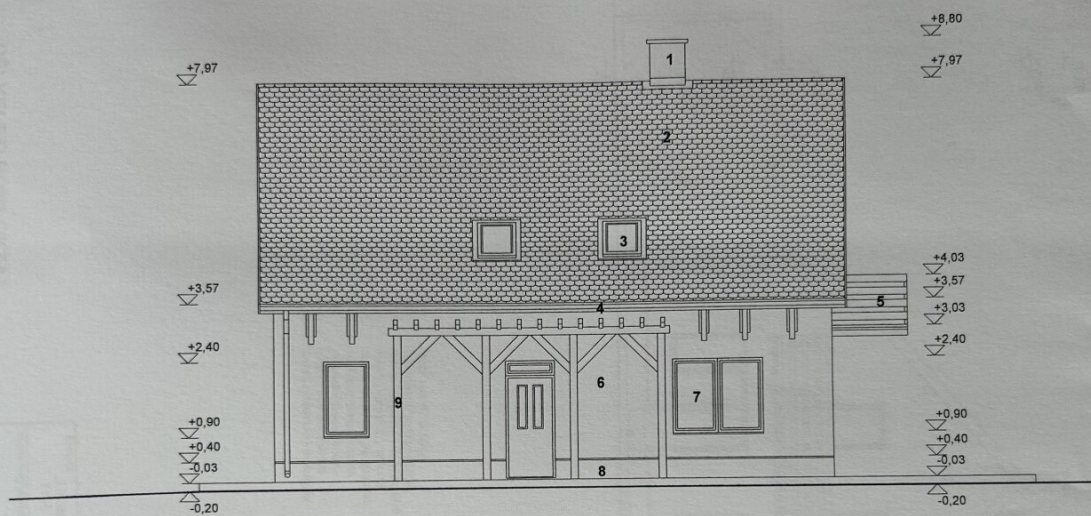
- 1 fehér vakolt kémény
- 2 piros hornyolt cserépfedés
- 3 barna (diószínű) fa tetőszikablak
- 4 vörösréz ereszcsonatona
- 5 okkersárga nemesvakolat
- 6 barna (diószínű) fa nyílászáró
- 7 süttői mészkő burkolat
- 8 barna (diószínű) fa bejárati ajtó
- 9 szürke lábazati vakolat
- 10 csapadéklevezető lénc
- 11 barna (diószínű) fa korlát

ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT
M= 1:100



- 1 fehér vakolt kémény
- 2 okkersárga nemesvakolat
- 3 barna (diószínű) fa nyílászáró
- 4 barna (diószínű) fa korlát
- 5 barna (diószínű) fa burkolat
- 6 vörösréz ereszcsonna
- 7 csapadéklevezető lánc
- 8 szürke lábazati vakolat
- 9 barna (diószínű) fa pergola

DÉLKELETI HOMLOKZAT
M= 1:100



- 1 fehér vakolt kémény
- 2 piros homályos cserépfedés
- 3 barna (diószínű) fa tetőszikablak
- 4 vörösréz ereszcatorna
- 5 barna (diószínű) fa korlát
- 6 okkersárga nemesvakolat
- 7 barna (diószínű) fa nyílászáró
- 8 szürke lábazati vakolat
- 9 barna fa pergola

DÉLNYUGATI HOMLOKZAT
M= 1:100

Objektbeschreibung

+++ Wohnen wo andere Urlaub machen – Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten, Seeblick in Fertőrákos +++

Das Haus besticht durch seine **ruhige, naturnahe Lage** und bietet einen **wunderschönen Ausblick auf den Neusiedler See**. Hier genießen Sie Erholung pur – sei es beim Frühstück auf der Terrasse, bei einem Spaziergang am Wasser oder bei einem Glas Wein am Abend.

Ein echtes Highlight ist der **großzügige Garten**, der viel Platz für Entspannung, Freizeit und kreative Gartengestaltung bietet. Umgeben von grüner Natur ist dieses Grundstück ein wahres Paradies für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die das Leben im Freien zu schätzen wissen.

Ob als **Hauptwohnsitz, Feriendomizil** oder **Anlageobjekt** – dieses Haus verbindet Lebensqualität mit einer Top-Lage in einer der beliebtesten Gemeinden in Ungarn am Neusiedler See.

Fertőrákos ist eine ungarische Gemeinde im Komitat Győr-Moson-Sopron mit rund 2200 Einwohnern. Sie liegt am Neusiedler See etwa zehn Kilometer nordöstlich von Sopron direkt an der Grenze zu Österreich. Die Gemeinde ist heute Teil des österreichisch-ungarischen UNESCO-Welterbes „Fertő / Neusiedler See“ beziehungsweise des Nationalparks Fertő-Hanság und nur 3,4 km vom Grenzübergang St. Margareten entfernt (mit Auto 5 Minuten).

Ein Fahrweg des Neusiedler-See-Radwegs verbindet Fertőrákos mit der nördlich angrenzenden österreichischen Gemeinde Mörbisch am See. Von dort aus kann bis zur Staatsgrenze auch mit dem Auto gefahren werden. Direkt an der ungarischen Seite der Staatsgrenze befindet sich an diesem Fahrweg die Mithrasgrotte, in der ein vor 1900 wieder aufgefundenes Mithrasrelief aus der römischen Zeit Pannoniens zu sehen ist. Fertőrákos besitzt eine Hafenanlage sowie ein Seebad (wird zur Zeit umgebaut).

Fertőrákos ist einer der wenigen Orte in Ungarn, der über einen ausgebauten Strand verfügt. Bei der Aquatic Plant Fertő Tavi wurde ein Grasstrand angelegt, aber sowohl das Ufer als auch der Seegrund sind Kies. Der Strand ist mit Rasenflächen zum Sonnenbaden, Duschen, Trinkbrunnen und Buffets ausgestattet. Kinder können sich auf dem Spielplatz vergnügen, während Erwachsene sich auf dem Beachvolleyballplatz oder beim Kanufahren vergnügen können. Sie können einen Spaziergang an den Pfahlbauten im Wasserpark machen, eine Kreuzfahrt auf dem Neusiedler See unternehmen oder die Sehenswürdigkeiten von Fertőrákos mit dem Sightseeing-Zug entdecken.

Das Wohnhaus gliedert sich wie folgt:

EG:

- Eingangsbereich ca 16m²
- Ess/Wohnbereich ca 30,92m²
- Küche ca 8,88m²
- Zimmer I ca 11,81m²
- Bad ca 6,6m²
- WC ca 1,4m²
- Gang ca 1,88m²
- Carport ca 27m²
- Terrasse ca 25m²

OG:

- Zimmer I ca 10,46m²
- Zimmer II ca 8,02m²
- Zimmer III ca 16,1m²
- Zimmer IV ca 16,52m²
- Bad inkl. WC ca 3,45m²
- Gang ca 8,29m²
- Balkon ca 9m²

KG:

- Abstellraum I ca 12,49m²
- Abstellraum II ca 18,2m²
- Abstellraum III ca 19,8m²
- Technikraum ca 20,06m²
- Gang ca 6,15m²

Technik:

- Heizung über Gastherme mit Radiatoren
- Klimaanlage vorhanden. Kachelofen im Wohn-/Essbereich.
- Kein Kanalanschluss vorhanden, Versickerung über Senkgrube
- Massivbauweise 44er Wienerberger, Garage mit 38er Wienerberger + 10cm Isolierung
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz und Insektenschutz

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses tolle Objekt vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at