

## KONTAKT

### Robert Hauer

Mobil : +43 680 440 1352  
E-Mail : [robert.hauer@immotrading.at](mailto:robert.hauer@immotrading.at)  
Büro : ImmoTrading GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7  
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1361**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Közép-Dunántúl**  
Adresse: **8220 Balatonalmádi**  
Kaufpreis: **€ 300.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 190,00 m²**  
Zimmer: **5**

## BESCHREIBUNG

### SCHÖNES EINFAMILIENHAUS IN DER NÄHE VOM BALATON ZU VERKAUFEN

Dieses Einfamilienhaus mit einer gesamt Wohnfläche von ca.190 m2 steht in 8220 Balatonalmádi , einem sich schnell entwickelnder, geschäftigem Ferienort im Komitat Veszprém, nahe der nordöstlichen Bucht des Plattensees, am Hang des Öreg-hegy, der zum See hin abfällt.

Das Haus wurde ca. 1985 auf einem Grundstück mit 601 m2 erbaut und hat folgende Abmessungen der Außenmauern;

- Keller: 10,20 m x 8,70 m (88,74 m2 - Außenwand)
- Erdgeschoß: 14,50 m x 8,70 m (126,15 m2 - Außenwand)
- Obergeschoß: 11,05 m x 8,70 m (96,14 m2-Außenwand)

Außenwände 30 cm, mit Ausnahme der Fensterfronten des Wintergartens.

Die Grundfläche des Kellers ist nicht berücksichtigt.

Im Keller gibt es ein unrenoviertes Gäste-Bad. Einen kleinen Vorratsraum, einen größeren Abstellraum, in dem sich der Gasofen befindet und ein Ofen für feste Brennstoffe. Außerdem eine Waschküche mit Waschmaschine. Zusätzlich gibt es eine große beheizbare Garage.

Im Erdgeschoß:

- Wintergarten mit 14,76 m2
  - Gäste-WC mit 2,43 m2
  - Diele zur Küche mit 1,7 m2
  - Flur zum Wohnzimmer mit 2,41 m2
  - Wohnzimmer mit 26,32 m2
  - Esszimmer mit 15,25 m2
  - Wohn-Esszimmer hat insgesamt eine Fläche von 41,5 m2
  - Küche mit 14,76 m2
  - Treppenhaus mit 5,5 m2
  - Badezimmer mit 4,2 m2
  - Diele 3,75 m2 und das Schlafzimmer mit 13,83 m2
- Das Erdgeschoß hat eine Wohnfläche von ca. 104 m2.

Das Obergeschoß umfasst:

- Diele mit 8,52 m2
  - 1-SZ mit 12,81 m2
  - 2-SZ mit 17,54 m2
  - Badezimmer mit 10,18 m2
  - Nähzimmer mit 21,75 m2, wegen der Dach Schräge ist sicher die Hälfte der Raumgröße abzuziehen.
  - Nebenraum/Abstellraum mit 15,66 m2
- Das Obergeschoß hat ca. eine Fläche von 86,46 m2

Die Immobilie ist an das öffentliche Versorgungsnetz (Strom, Wasser, Gas, Kanal) der Stadt Balatonalmádi angeschlossen und die öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten sind leicht zu Fuß oder mit dem Auto zu erreichen.

**Lage:**

Balatonalmádi liegt an der nordöstlichen Spitze des Plattensees, offen zum Wasser, umgeben von Hügeln an der West- und Nordseite, die die Stadt vor den vorherrschenden Winden schützen, indem sie einen Windschatten erzeugen,.

**Erreichbarkeit:**

Wichtigster Zufahrts- und Verkehrsweg der Stadt Balatonalmádi ist die Bundesstraße 71, die sich über mehrere Kilometer durch die Stadt erstreckt.

Von der Bundesstraße 71 zweigt die Nebenstraße Nr. 72 in Richtung Vörösbereny ab.

Nach einer Strecke von ca. 11 Kilometern zweigt die Straße 7217 ab, die Balatonalmádi mit Veszprém verbindet.

Durch Balatonalmád führt die Bahnstrecke Székesfehérvár–Tapolca, die hier über einen Bahnhof (Bahnhof Balatonalmádi) und eine Haltestelle (Bahnhof Káptalanfüred) verfügt.

Diese schöne Liegenschaft mit einem im Garten befindlichen kleinen gemauerten, nach einer Seite hin offenen Pavillon und Grill, wird mit dem gesamten Haus Inventar (so wie es liegt und steht) zum derzeitigen Verkaufspreis / VKP von 300.000,- Euro verkauft + 4% Provision+ Anwalt/ Übersetzungskosten + staatlichen Steuern.

Kaufpreis: € 300.000,-

Käuferprovision: 4% zuzüglich 27% MwSt

Wohnfläche: ca. 190,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße 601,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5  
Bäder: 3  
WC: 1  
Keller: teil unterkellert  
Abstellplatz: 1  
Heizung: Gasetagenheizung  
Baujahr: ca. 1985  
Zustand: sehr gut  
Lärmbelastung: geringe - keine Beeinträchtigung  
Garage: 1

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Grünlage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Bad, Küche, unterkellert, Waschmaschine; **Garten:** Privat













IMMOTRADING GMBH  
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich  
+43 664 350 4000  
office@immotrading.at

# KONTAKTFORMULAR

Name \*

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon \*

E-Mail \*

