

Stilvolles Landhaus, liebevoll restauriert und großzügig ausgebaut, mit 4000 m² parkartigem Garten, großem Schwimmteich und eigenem Tennisplatz.

Der Wohnbereich umfasst ca. 250 m² (2 Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Vorraum, 5 Schlafräume, 3 Bäder). Die Räume im Erdgeschoss verfügen jeweils über eine Tür in den davor befindlichen überdachten Säulengang.

Dazu kommen im Zubau ein Saal (96 m²), Büro, Heizraum, Speisekammer, Sauna und Garage. Der Dachboden oberhalb des Zubaus (ca. 100m²) wäre ausbaubar (Wasser- und Stromanschluss bereits vorhanden).

Strom-, Wasser-, Kanal- und Erdgasanschluss sowie ein eigener 17 m tiefer Brunnen zur Gartenbewässerung sind vorhanden.

Eine Zentralheizung (dzt. mit Flüssiggas betrieben) sowie zwei Kachelöfen sorgen für eine angenehme Raumtemperatur in der kälteren Jahreszeit.

Die Außenmauern haben eine Stärke von 50 cm, die Böden im Wohnbereich sind im Erdgeschoss mit massiven Ziegeln verlegt - das bedeutet 25 Grad Raumtemperatur auch an heißen Sommertagen.

Im Obergeschoss befinden sich Holzböden, alle Räume verfügen über Gaupenfenster mit Fliegengittern.

Erdgeschoss:

1 Wohnzimmer ca. 40 m², stilmöbliert, Kachelofen, großer Luster aus Muranoglas, beleuchtete Dekonischen.

2 Vorraum ca 20 m², gemauerter Backofen, Kühlschrank, verflieses Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine, WC extra.

3 Esszimmer ca. 35m², stilmöbliert, Kachelofen

4 Wohnküche ca. 35 m², E-Herd mit Backrohr, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Eierkocher, Toaster, Brotschneidemaschine, Mixer, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, ausziehbarer Tisch mit Sesseln, komplettes Koch- und Essgeschirr, Treppe ins Obergeschoß.

5 Schlafraum ca.25m², Doppelbett, Raumhöhe 7 m.

6 Badezimmer ca. 6 m², gefliest mit Dusche, WC und Bidet.

7 Schlafraum ca. 30m², 2 Stockbetten, zusätzlich - über eine Holzleiter erreichbar - 15m² Matratzenlager.

Alle Räume sind einzeln vom überdachten Säulengang aus begehbar und verfügen über Fliegengitter.

8 Saal, 96m² mit Bühne, Klavier und Musikanlage. Ca. 30 Tische und ca.120 Sessel nach Bedarf (befinden sich auf dem Dachboden). Bei Schlechtwetter oder nach dem Saunagang eine hervorragende Relaxoase. Dieser ursprünglich als Konzertsaal dienende Raum könnte auch für Seminare genutzt werden.

9 Im Anbau befindet sich ein kleines **Büro** (ca. 10m²), die Speisekammer und die Heizanlage sowie eine **Massivholzsauna** (4m², 3 Bänke) mit Dusche, Klappliegen und Fitnessgeräten.

10 Doppelgarage. Hier können auch gern Ihre Fahrräder eingestellt werden. Weitere 2 Autos können neben der Garage innerhalb des Gartenzaunes abgestellt werden (eigenes Einfahrtstor). Vor dem Haus können weitere 3-4 Autos parken.

Obergeschoß:

11 Schlafraum ca.35m², Doppelbett

12 Badezimmer ca.12 m² (gefliest, mit Badewanne inkl. Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken).

13 und 14 Schlafräume, jeweils ca.12 m² mit Doppelbett).

15 Gang ca. 20 m² mit Garderobewand und Bücherregalen in der Dachschräge.

16 offener Wohnraum ca. 30m², Sitzgarnitur mit ausziehbarer Couch und Chaiselongue, Treppe hinunter in die Wohnküche.

Außenbereich:

Auf der weitläufigen, mit Ziersteinen ausgelegten **Terrasse** - entlang des gesamten Gebäudes - 2 große Tische mit je 2 Holzbänken, große **Markise** (7x4 m), gemauerter **Grillplatz**, abgedeckter **Ziehbrunnen**.

Der wunderschön bewachsene **240m² große Schwimmteich** (Schwimmfläche 8x10m, 2m tief) mitten in einem üppigen **Obst-, Gemüse- und Blumengarten**, sowie ein eigener **Tennisplatz** vervollständigen dieses Erholungs- und Kreativparadies.

Umgebung:

Das Anwesen liegt inmitten einer kleinen ruhigen Ortschaft im Rábaköz, je ca. 140 km von Wien und Budapest entfernt, die nächste Autobahnanbindung befindet sich in ca. 7 km Entfernung (Szílsarkány).

Infrastruktur: 2 Lebensmittelgeschäfte, Post, Arzt und Apotheke im Ort.

Bushaltestelle in 100 m, Bahnhof in 2 km Entfernung. Artesischer Brunnen vor dem Haus.

Nächste größere Stadt: Csorna (ca. 15 km entfernt).