

BALATONFÜRED · GARAY JÁNOS UTCA

IHRE PRIVATE RESIDENZ AM BALATON

Dreigeschossige Familienvilla · 320 m² · 1.100 m² Parkgrundstück
Privater Pool · Gästewohnung · Balaton-Panorama

EXKLUSIV VERMITTELT DURCH WESTHOUSE REALTY

DIE IMMOBILIE

NICHT EINFACH EIN FERIENHAUS

Außergewöhnliche Qualität, Balaton-Panorama, privater Pool und ein vollwertiger Außen-Wohnbereich – nur wenige Gehminuten von der Tagore-Promenade entfernt.

In einer der herausragenden, zentralen Lagen von Balatonfüred, in der Garay János utca und rund 250 Meter von der Tagore-Promenade entfernt, bieten wir eine dreigeschossige Privatreisidenz mit außergewöhnlichen Eigenschaften und 320 m² Nutzfläche zum Kauf an – auf einem professionell angelegten, parkähnlich gestalteten Grundstück von 1.100 m².

Die Immobilie wurde zwischen 2024 und 2025 umfassend erneuert. Neben der technischen Modernisierung galt besondere Aufmerksamkeit der zeitlosen Ästhetik, dem natürlichen Materialeinsatz, den Lösungen nach individuellem innenarchitektonischem Entwurf und einem hohen Komfortniveau.

Das Ergebnis ist nicht einfach eine renovierte Balaton-Immobilie, sondern eine sofort bezugsfertige, vollwertige Residenz, deren sämtliche Details einer einheitlichen Gestaltungsidee folgen.





RAUMANGEBOT

GROSSZÜGIGE RÄUME – FÜR FAMILIE UND GÄSTE GEPLANT

Die dreigeschossige Villa verfügt über 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Damit bietet sie auch einer größeren Familie viel Komfort und eignet sich zugleich hervorragend für den Empfang von Gästen oder für die Nutzung durch mehrere Generationen.

Zur Immobilie gehört eine eigenständige Gästewohnung mit separatem Eingang, eigenem Wohnbereich und anspruchsvoll gestaltetem Interieur. Sie sichert Gästen, Familienmitgliedern oder auch Personal die angemessene Privatsphäre.

Für die Fahrzeuge steht eine Garage mit Platz für zwei Autos zur Verfügung. Aus zwei Schlafzimmern des Obergeschosses eröffnet sich ein direkter Blick auf den Balaton – eine der besonderen Qualitäten dieser Residenz.





WESTHOUSE

INTERIEUR

MASSARBEIT STATT SERIENLÖSUNGEN

Einer der wichtigsten Werte der Innengestaltung liegt darin, dass sie nicht auf Serienlösungen aufbaut.

Zentrales Element der Residenz ist die maßgefertigte, hochwertig ausgestattete Küche. Mit ihren großen Arbeitsflächen, der beachtlichen Stauraumkapazität und den individuell gefertigten Möbeln ist sie nicht nur ein funktionaler Raum, sondern auch ein prägender Teil des innenarchitektonischen Konzepts.

Das gesamte Interieur ist von einem einheitlichen Erscheinungsbild, natürlichen Materialien und der Aufmerksamkeit für das Detail geprägt.



SCHLAFZIMMER & PANORAMA

ZWEI SCHLAFZIMMER MIT BLICK AUF DEN BALATON

Im Obergeschoss liegen die ruhigsten Räume des Hauses. Aus zwei Schlafzimmern reicht der Blick direkt bis zum Balaton – das Elternschlafzimmer ist mit einer eigenen Dusche und einer freistehenden Whirlpool-Badewanne ausgestattet.

Die Zimmer folgen derselben zurückhaltenden, natürlichen Formensprache wie die übrigen Wohnräume: helle Töne, Holz, viel Tageslicht und maßgefertigter Stauraum.



PERFEKTE TECHNISCHE LÖSUNGEN

Hinter dem klassischen, zeitlosen Erscheinungsbild arbeitet moderne Gebäudetechnik. Für den Komfort sorgen unter anderem eine Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung, Fancoil-Kühlung, eine Lüftungsanlage sowie ein fest installiertes Soundsystem.

Ziel der Erneuerung 2024–2025 war nicht allein die ästhetische Aufwertung, sondern der Aufbau einer modernen technischen Basis, die auch bei ganzjähriger Nutzung ein hohes Komfortniveau sichert.

Ausstattung im Überblick

- Wärmepumpenanlage
- Fußbodenheizung
- Fancoil-Kühlung
- Lüftungs- und Luftaufbereitungsanlage
- Fest installiertes Soundsystem
- Automatische Gartenbewässerung
- Automatisierte Wasseraufbereitung des Pools
- Vollständige Innenausstattung

Bepflanzung und Gestaltung des Gartens wurden von Fachleuten ausgeführt; Gartenbau und Bepflanzung stellen einen hohen Mehrwert dar. Für die bequeme Pflege sorgt eine automatische Bewässerungsanlage.



EIN ZWEITES WOHNZIMMER UNTER FREIEM HIMMEL

Der Pool mit 40 m² Wasserfläche verfügt über die komplette Technik: Gegenstromanlage, automatische Dosier- und Umwälzanlage sowie integrierte Beleuchtung. Eine hochwertige, glasklare Poolüberdachung aus Aluminium erhöht den Komfort und verlängert die Nutzungssaison spürbar.

Ausführung und Größe des Beckens machen es – zusammen mit der mehrstufigen Gegenstromanlage – gleichermaßen für echtes Schwimmen, für Entspannung und für die Familiennutzung geeignet.

Außenküche und Grill bilden ein zweites Wohnzimmer im Freien. Hinzu kommen eine diskrete überdachte Terrasse für die Gästewohnung und eine separate Frühstücksterrasse, die direkt vom Hauptwohnraum aus zugänglich ist.

Pool, Außenküche, Grill, Ruhebereiche und das parkähnlich angelegte Umfeld bilden gemeinsam einen privaten Outdoor-Living-Bereich, in dem Familienleben, Gastfreundschaft und Erholung selbstverständlich ineinandergreifen.



DAS ZENTRUM IN WENIGEN MINUTEN – ZU HAUSE DENNOCH PRIVAT

Einer der größten Werte dieser Residenz ist die seltene Verbindung ihrer Vorzüge: eine ruhige, elegante Straße im Herzen von Balatonfüred, rund 250 Meter von der Tagore-Promenade und dem Seeufer entfernt – und zugleich ein vollständig privates, parkähnliches Grundstück hinter den eigenen Toren.

ECKDATEN

Nutzfläche	320 m², auf drei Geschossen
Grundstück	1.100 m², parkähnlich angelegt
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Gästewohnung	Separater Eingang, 2 Zimmer, Wohnraum, ausgestattete Küche mit Essbereich, Bad – komplett möbliert
Garage & Parken	Garage für 2 Fahrzeuge, zusätzlich gepflasterte Stellplätze im Hof
Panorama	Balaton-Blick aus zwei Schlafzimmern im Obergeschoss; Elternschlafzimmer mit Dusche und freistehender Whirlpool-Badewanne
Pool	Gemauertes Becken 10 × 4 m (40 m² Wasserfläche), mehrstufige Gegenstromanlage
Pooltechnik	Premium-Poolüberdachung, automatisierte Wasseraufbereitung, integrierte Beleuchtung
Außenbereich	Komplette Außenküche mit Grill, überdachte Terrasse, Frühstücksterrasse
Haustechnik	Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Fancoil-Kühlung, Lüftungsanlage, Soundsystem
Zustand	Vollständige Erneuerung 2024–2025, bezugsfertig
Lage	Balatonfüred, Garay János utca – ca. 250 m zur Tagore-Promenade



EIN FERTIGES ZUHAUSE AM BALATON

Eine private Residenz, die sofort genutzt werden kann – ohne Kompromisse und ohne weitere nennenswerte Investitionen.

Diese Residenz ist eine besondere Gelegenheit für alle, die in Balatonfüred nicht einfach eine Immobilie suchen, sondern ein fertiges, in hoher Qualität gestaltetes Zuhause am Balaton, in dem Innenräume, Garten, Pool und Außen-Wohnbereich ein stimmiges Ganzes bilden.

Weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.



ANSPRECHPARTNER

Csaba Kremser · Westhouse Otthon Marketing

TELEFON

+36 30 943 9652

E-MAIL

kremser@westhouse.hu

BÜRO

Szombathely, Szent II. János Pál Pápa krt. 25/B.

WEB

westhouserealty.com