# Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit, schönem Garten mit Swimming Pool und Garage!

**Objektnummer: 960/69082**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2421 Kittsee |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 192,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,84 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

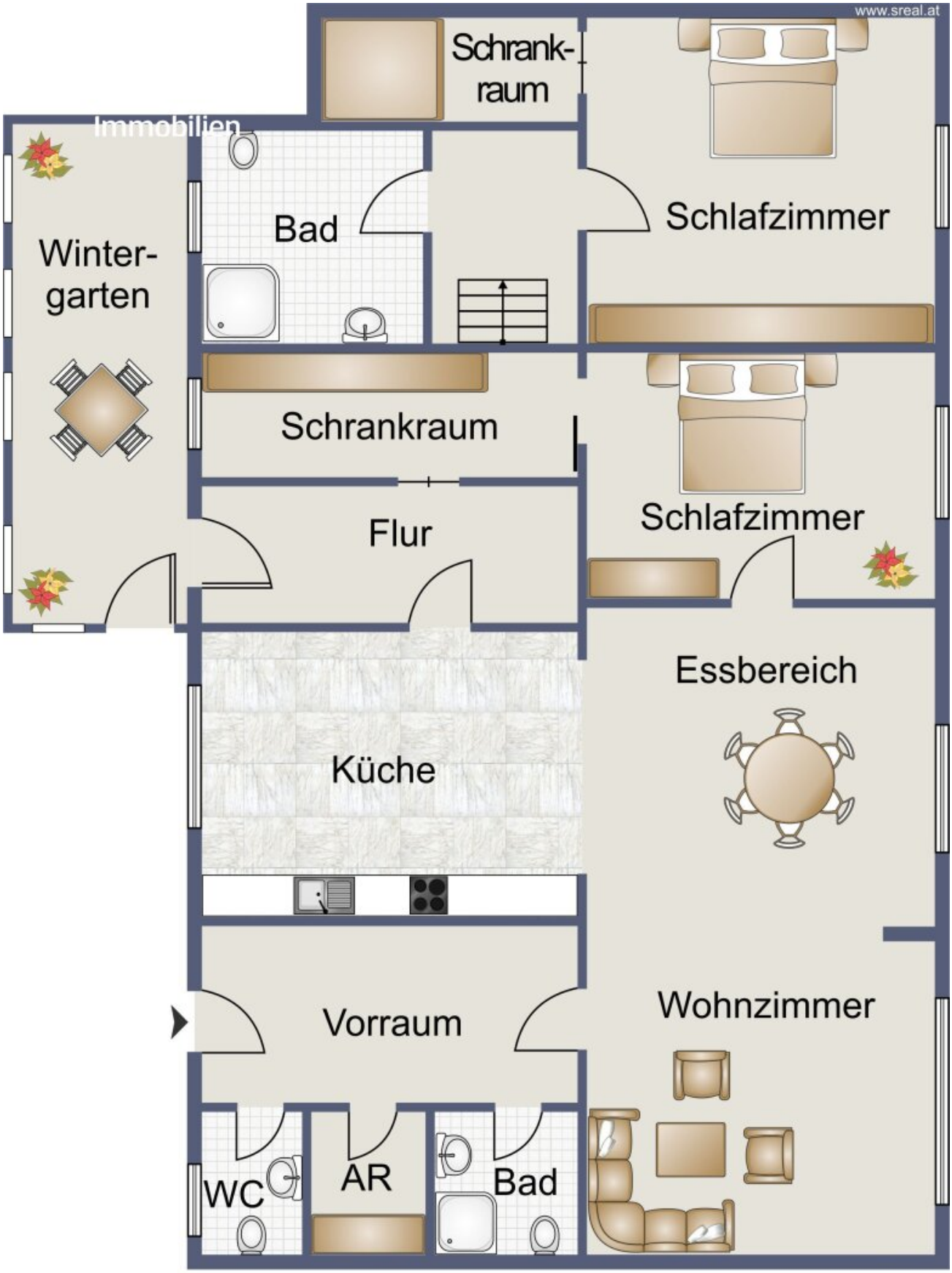
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

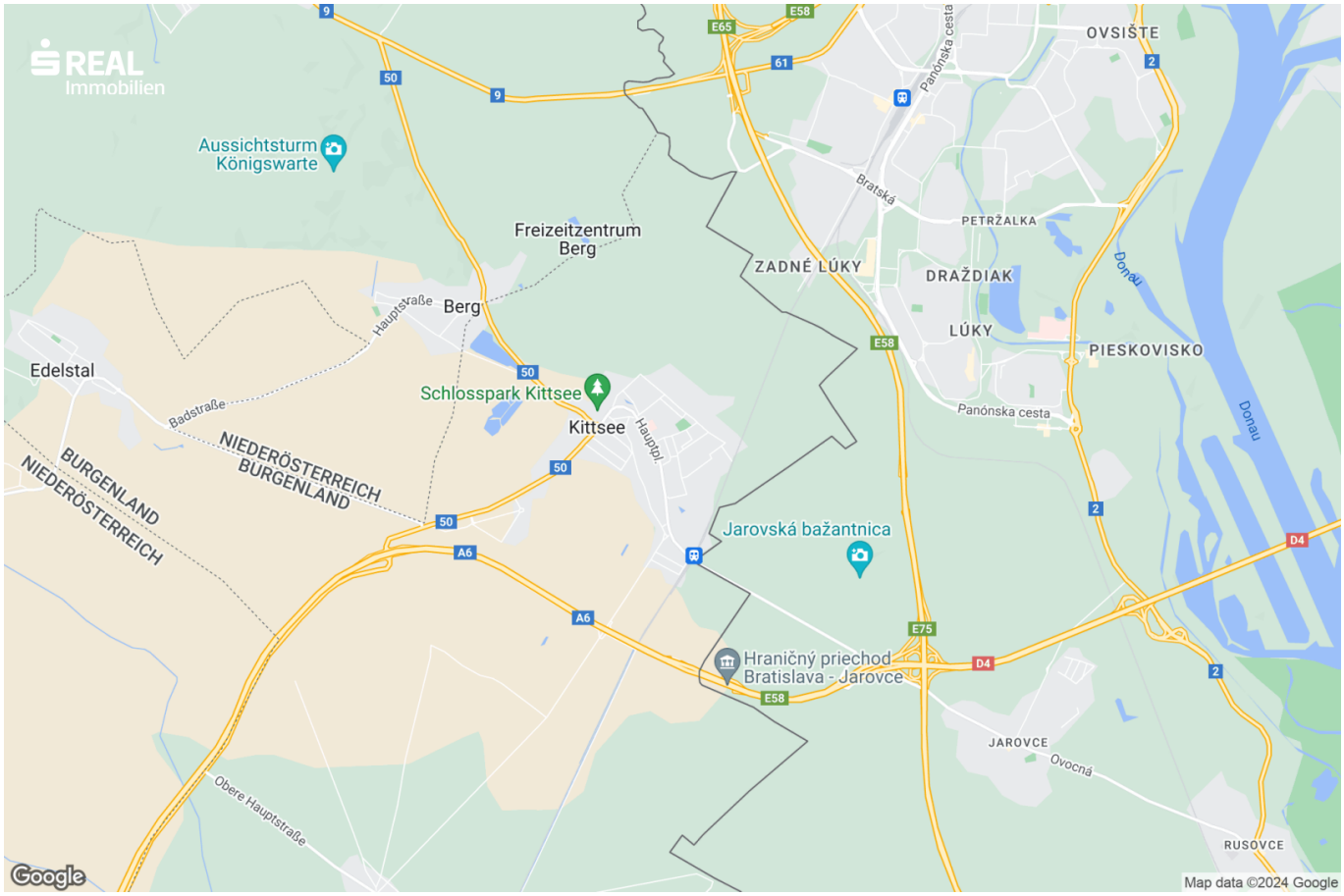
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


www.sreal.at
Immobilien
Schrank-
raum
Schlafzimmer
Bad
Winter-
garten
Schrankraum
Schlafzimmer
Flur
Essbereich
Küche
Wohnzimmer
Vorraum
WC
AR
Bad

Skizze


REAL
Immobilien
Aussichtsturm Königswarte
Freizeitzentrum Berg
Berg
Hauptstraße
Edelstal
Badstraße
Schlosspark Kittsee
Kittsee
Hauptpl.
NIEDERÖSTERREICH
BURGENLAND
BURGENLAND
NIEDERÖSTERREICH
Obere Hauptstraße
Jarovská bažantnica
Hraničný priechod Bratislava - Jarovce
ZADNÉ LÚKY
Bratská
Panónska cesta
OVSIŠTE
PETRŽALKA
DRAŽDIAK
LÚKY
PIESKOVISKO
Panónska cesta
Donau
Donau
JAROVCE
Ovocná
RUSOVCE
Google
Map data ©2024 Google

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird ein charmantes in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Einfamilienhaus mit einer separaten Wohneinheiten im Garten, ideal gelegen im idyllischen Kittsee.

Das **Grundstück** hat laut Grundbuch eine Größe von **705 m²** in absoluter Ruhelage in einer familiären Wohngegend. Das genaue Ursprungsbaujahr des Einfamilienhauses ist nicht bekannt, es wird auf ca. 1800 geschätzt. Es wurde jedoch sorgfältig saniert und ist in einem sehr guten Zustand.
Das zweite Häuschen wurde im Jahr 2022 kernsaniert und befindet sich in einem Top Zustand. Diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Familien als auch für Gewerbetreibende äußerst attraktiv.

**Haupthaus ca. 181,5 m² Nfl.:**
+ großzügiger Vorraum
+ offen gestaltetes Wohnzimmer mit Essbereich
+ offene Küche mit einem Gusseisenofen mit Kochmöglichkeit und zusätzlicher Heizquelle
+ Schlafzimmer
+ Badezimmer mit Dusche
+ Gästetoilette
+ Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
+ separates Garderobezimmer
+ Badezimmer mit WC

**Wohngebäude: ca. 69 m² Wfl.**
+ Vorraum
+ Wohnraum mit Kamin und Essbereich
+ große, helle Küche mit einem kleinen Heizofen
+ Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
+ Badezimmer mit Dusche und Waschbereich
+ kleiner Abstellraum

**Highlights:**
+ modernes Wohnambiente mit stilvoller Einrichtung, sowie architektonische Details, wie die gewölbte Decken, betonen den historischen Charakter des Haupthauses
+ Wärmeschutzfassade
+ Fenster mit Doppelverglasung (ca. 2008)
+ großzügige Räumlichkeiten
+ separate Wohneinheit kann flexibel genutzt werden - sei es Büro, Praxis oder Ordination - alternativ bietet sie die Möglichkeit zum Vermieten oder Familienmitglieder zu unterbringen
+ Heizung und Warmwasser wird mit Thermodynamischen Paneelen aufbereitet

+ Heizofen in der Küche sowie im Wintergarten als zusätzliche Heizquelle
+ das zweite Häuschen wird mit Elektro-Infrarotheizkörper, sowie mit zwei Heizöfen beheizt; ein Ofen befindet sich im Wohnzimmer und ein zweiter in der Küche
+ Badezimmer und Toilette (Haupthaus Eingangsbereich) barrierefrei
+ gepflegter, uneinsehbarer Garten mit großzügigem, betonierten Swimming Pool und Altbaumbestand für Schatten
+ Brunnen für die Gartenbewässerung
+ separate Garage mit ca. 30 m²

Die Anfahrtszeit von Bratislava, sowie von der ungarischen Grenze beträgt ca. 10 Minuten, von Wien ca. 45 Minuten.
Eine Regionalbahn, die in regelmäßigen Intervallen zwischen Wien und Bratislava verkehrt, sichert außerdem die öffentliche Anbindung.

Kittsee verfügt über eine moderne Infrastruktur, die vom Freizeitpark über die Shoppingmall (Parndorf) bis zum Heurigen inmitten malerischer Weinberge alles bietet.
Viele Geschäfte und Gastronomiebetriebe sind im nahen Umfeld vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter margit.zettel@sreal.at

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit ausführlicher Fotodokumentation sowie die Adresse zugesendet.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der
Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <500m
Arzt <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap