

## **Viel Raum zum Leben – flexibel nutzbares Wohnimmobilie mit Gartenhaus, Pool und Garage in Kittsee**



**Objektnummer: 960/69082**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 192,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,84
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

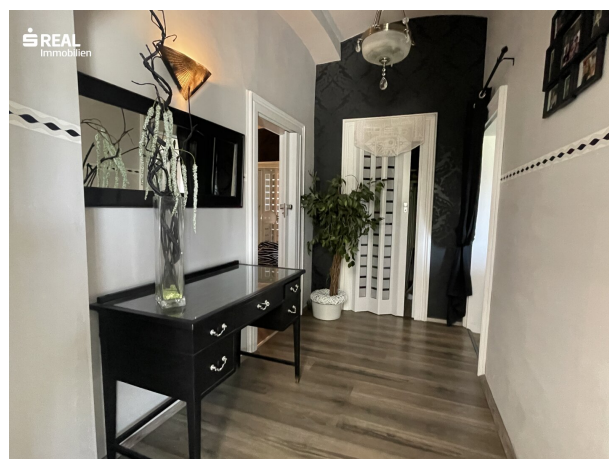
H +43 664 88851824

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

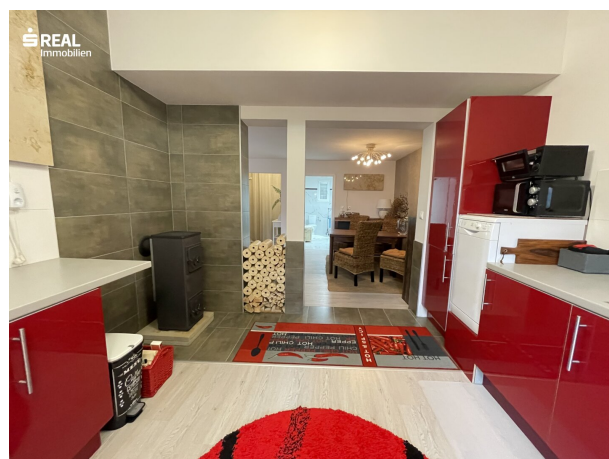






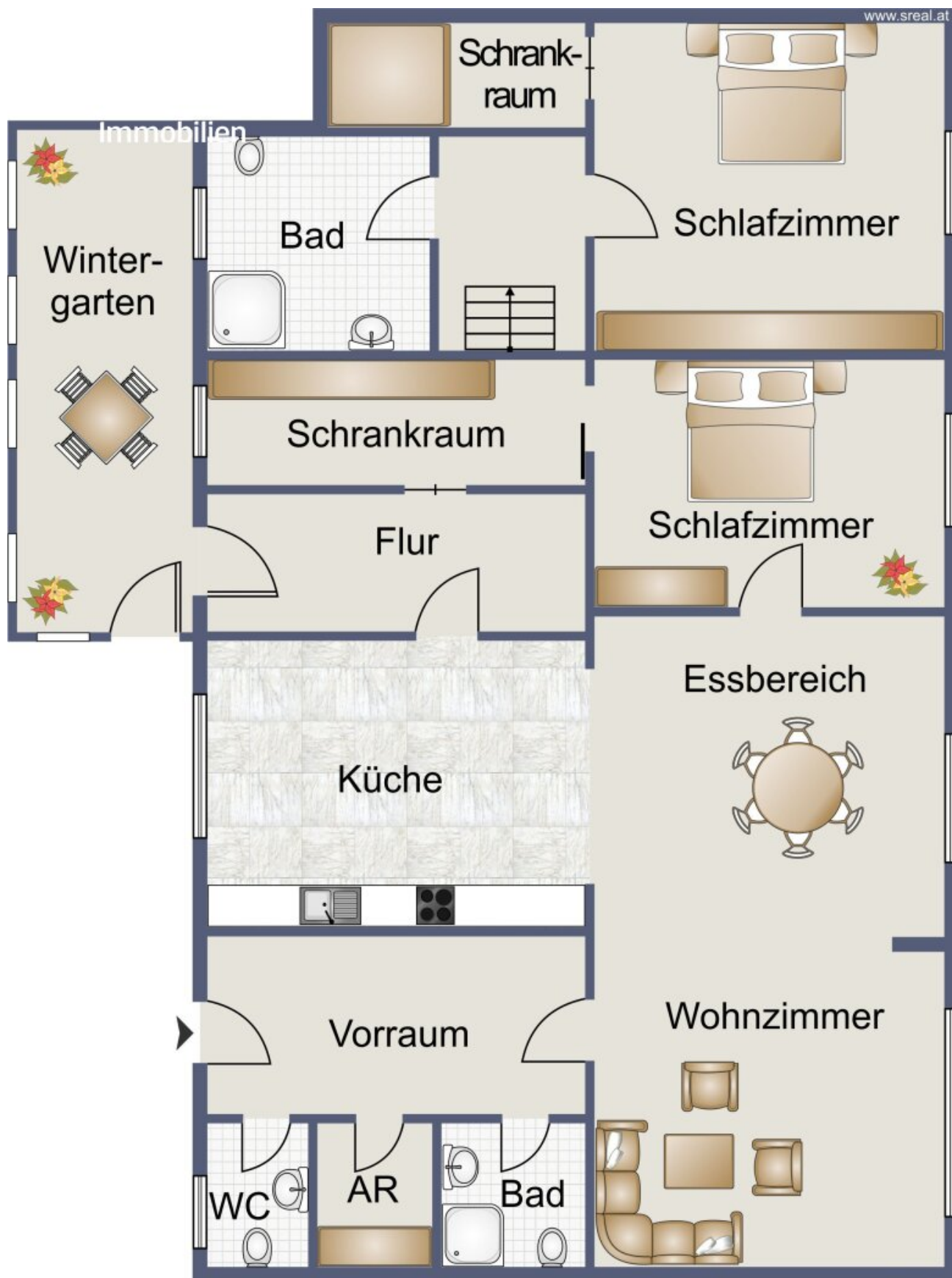






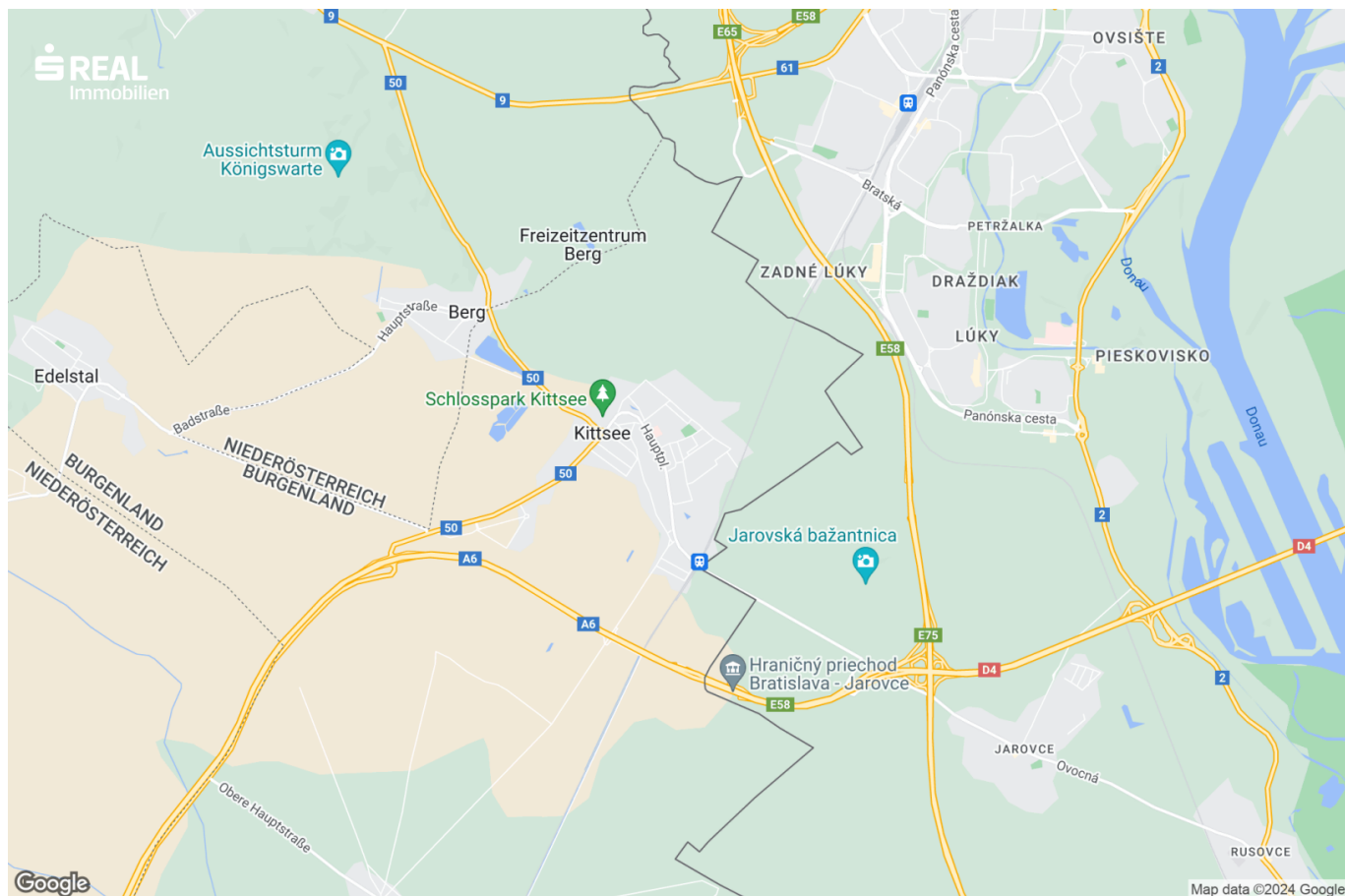






Skizze







## Objektbeschreibung

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Kittsee erwartet Sie diese besondere Liegenschaft, die modernes Wohnen mit großzügigem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Auf einem rund 705 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sich ein stimmiges Wohnkonzept, das sowohl für den Eigenbedarf als auch für die Kombination aus Wohnen und Vermietung ideal geeignet ist.

Das Haupthaus präsentiert sich nach laufenden Erneuerungsarbeiten in sehr gutem Zustand und überzeugt durch helle, offene Wohnbereiche sowie eine angenehme Raumaufteilung. Hochwertige Details und durchdachte Lösungen sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl, ohne auf Charakter und Atmosphäre zu verzichten.

Ergänzt wird diese Immobilie durch ein separates Gartenhaus, das 2022 umfassend kernsaniert wurde und sich als vollwertige Wohneinheit eignet. Ob für Gäste, Familienmitglieder, Homeoffice, Praxis oder zur Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

In Summe besteht sogar das Potenzial, bis zu drei Wohneinheiten zu realisieren, was diese Immobilie auch für Anleger oder für moderne Wohnmodelle besonders attraktiv macht.

Der uneinsehbare Garten bildet einen privaten Rückzugsort mit großzügigem Swimmingpool, altem Baumbestand und viel Platz zum Entspannen, Arbeiten oder Zusammensein. Eine separate Garage sowie ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung runden das Angebot ab.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Bratislava sowie die ungarische Grenze sind in etwa zehn Minuten erreichbar, Wien in rund 45 Minuten. Zusätzlich sorgt eine Regionalbahn mit regelmäßigen Verbindungen zwischen Wien und Bratislava für hohe Alltagstauglichkeit. Kittsee selbst bietet eine moderne Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten sowie der nahegelegenen Shoppingcenter in Parndorf.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die flexibel wohnen, modern leben und Zukunftspotenzial schätzen – sei es als Hauptwohnsitz, Mehrgenerationenlösung oder Investment mit Entwicklungsspielraum.

### 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