

**Ehemaliges Bauernhaus in Kittsee: 102m<sup>2</sup> voller Potenzial  
für 307.000,00 € mit 2 Garagen und Nebengebäuden**



**Objektnummer: 7939/2300159835**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 267,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	307.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	45,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mike Pfetzing

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410026

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



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Eigenheim in einer ruhigen und idyllischen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses charmante Einfamilienhaus in Kittsee, im wunderschönen Burgenland, wartet darauf von Ihnen entdeckt zu werden.

Das Haus, welches auf einem großzügigen Grundstück von ca. 602m<sup>2</sup> steht, bietet Ihnen viel Platz und Freiraum für Ihre Familie und Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Mit insgesamt 3 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob als Familienhaus oder als Rückzugsort für Paare, hier ist für jeden etwas dabei.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet Ihnen jedoch die Möglichkeit es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu einem wahren Traumhaus zu verwandeln. Die vorhandenen Fliesen, Laminat und Parkettböden verleihen dem Haus einen rustikalen Charme und bieten eine solide Basis.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses sind die zwei Garagen, die Ihnen ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge bieten. Nie wieder lange Parkplatzsuche oder lästiges Schneeschaukeln im Winter - hier gehört das der Vergangenheit an.

Auch die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die bereits vorhandene Einbauküche ermöglicht Ihnen einen sofortigen Einzug ohne großen Aufwand. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet somit alles, was Sie für eine erfrischende Dusche nach einem langen Tag benötigen.

Die Verkehrsanbindung ist hier ebenfalls optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar. Somit sind Sie flexibel und schnell in der umliegenden Region unterwegs.

Aber auch die Infrastruktur in Kittsee lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, einen Arzt, ein Krankenhaus, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in kurzer Entfernung erreichbar.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Einfamilienhaus. Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer idyllischen Umgebung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Bitte beachten Sie folgenden Hinweis:**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit

vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap