

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



Objektnummer: 960/69082

Eine Immobilie von s REAL

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 / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,84
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

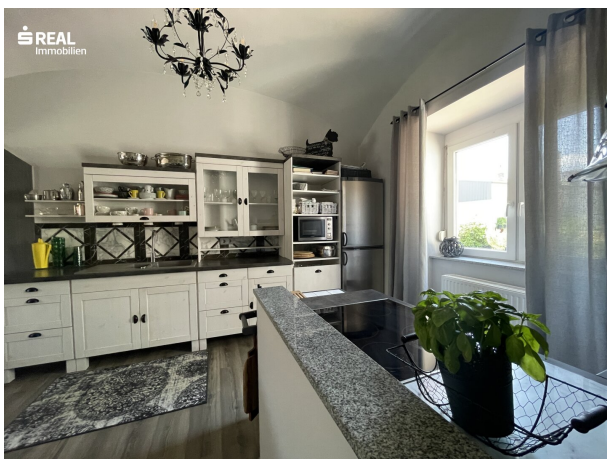
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

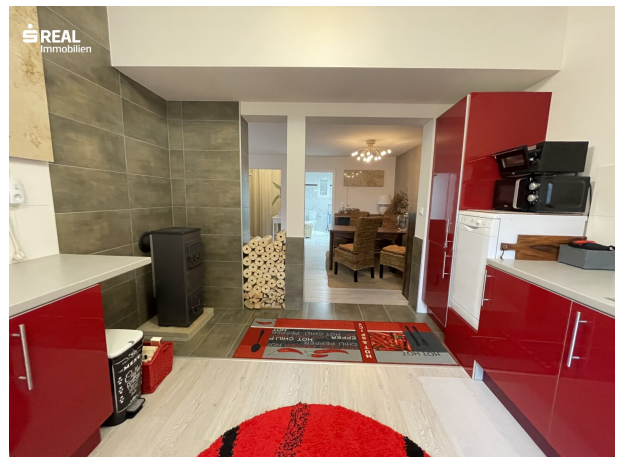
T +43 (0)5 0100 - 26281

H +43 664 88851824

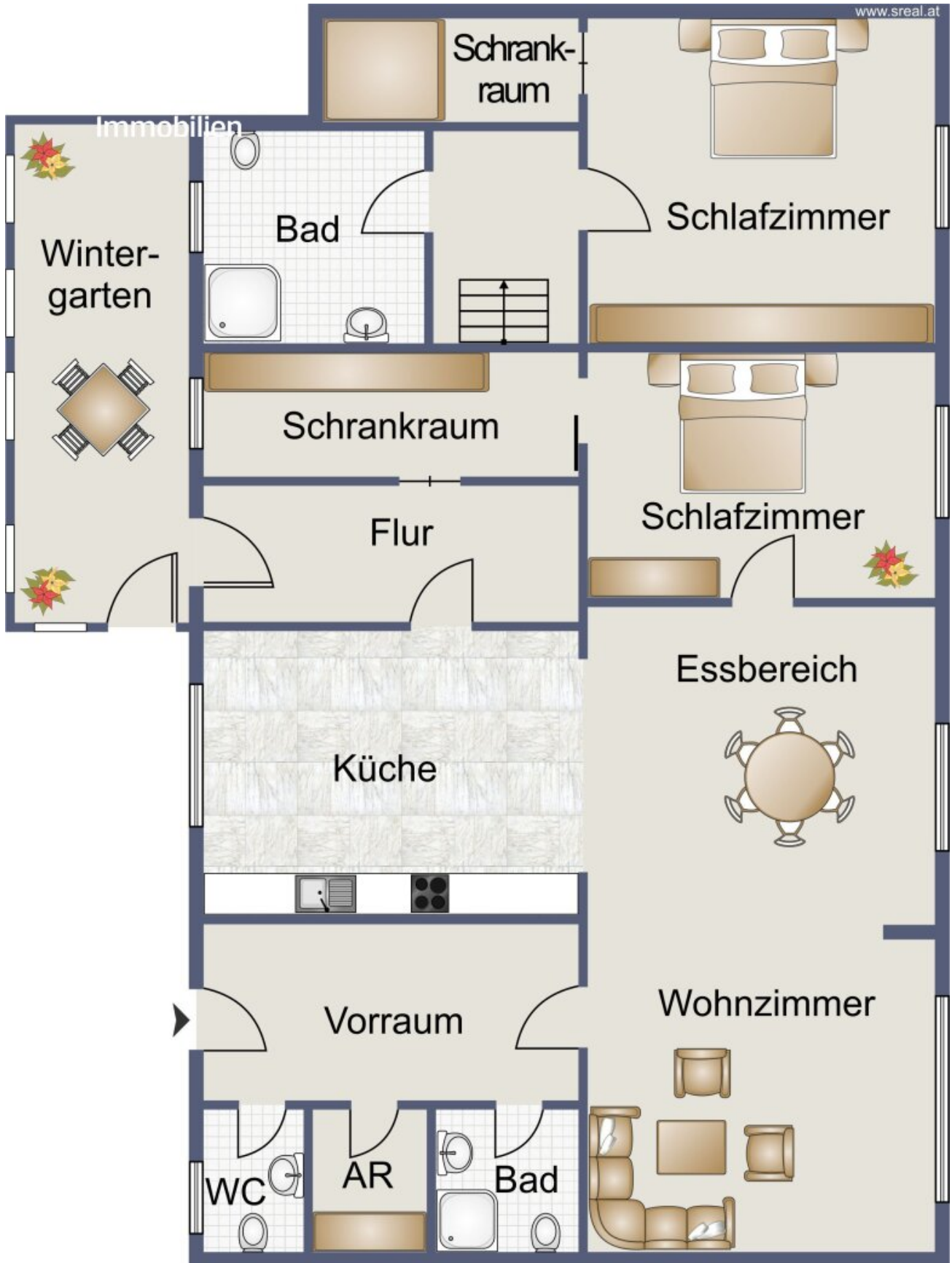
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



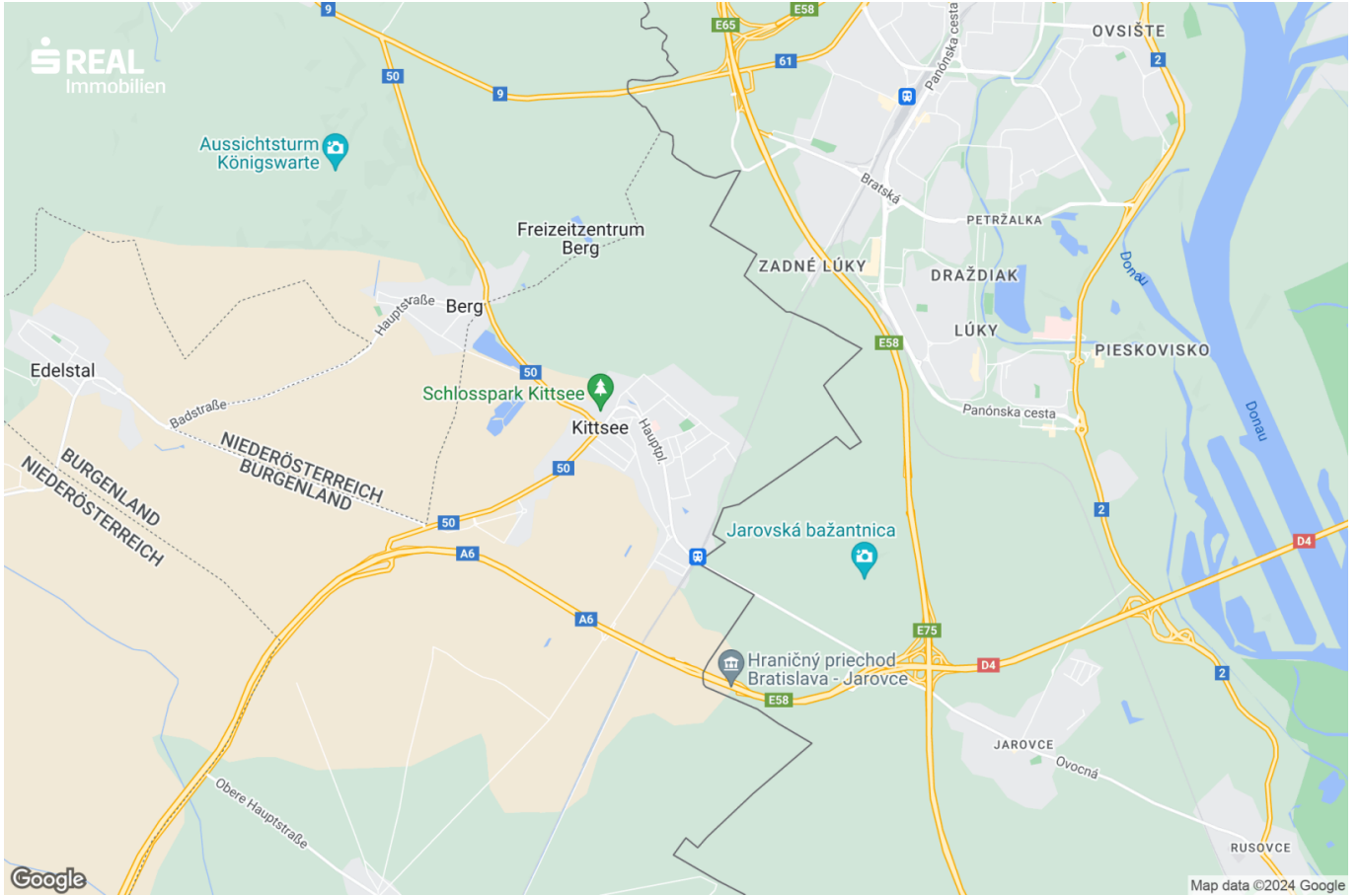








Skizze



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 begehbare 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 (Hauptaus 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
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.