

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



**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>	F 192,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,84
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

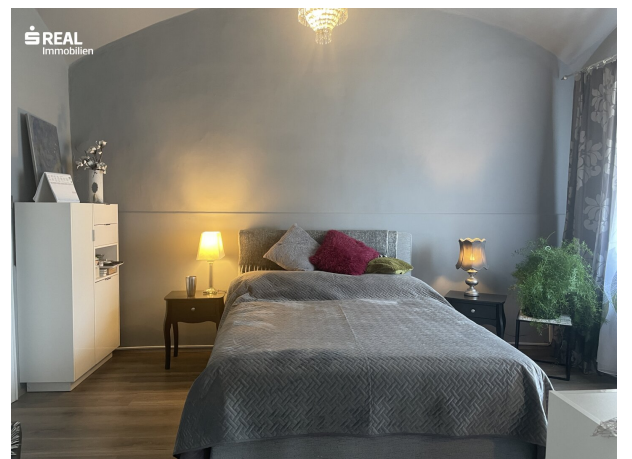
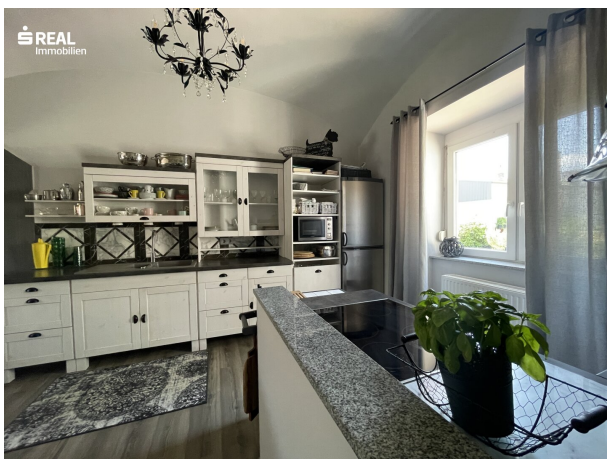
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

H +43 664 88851824

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







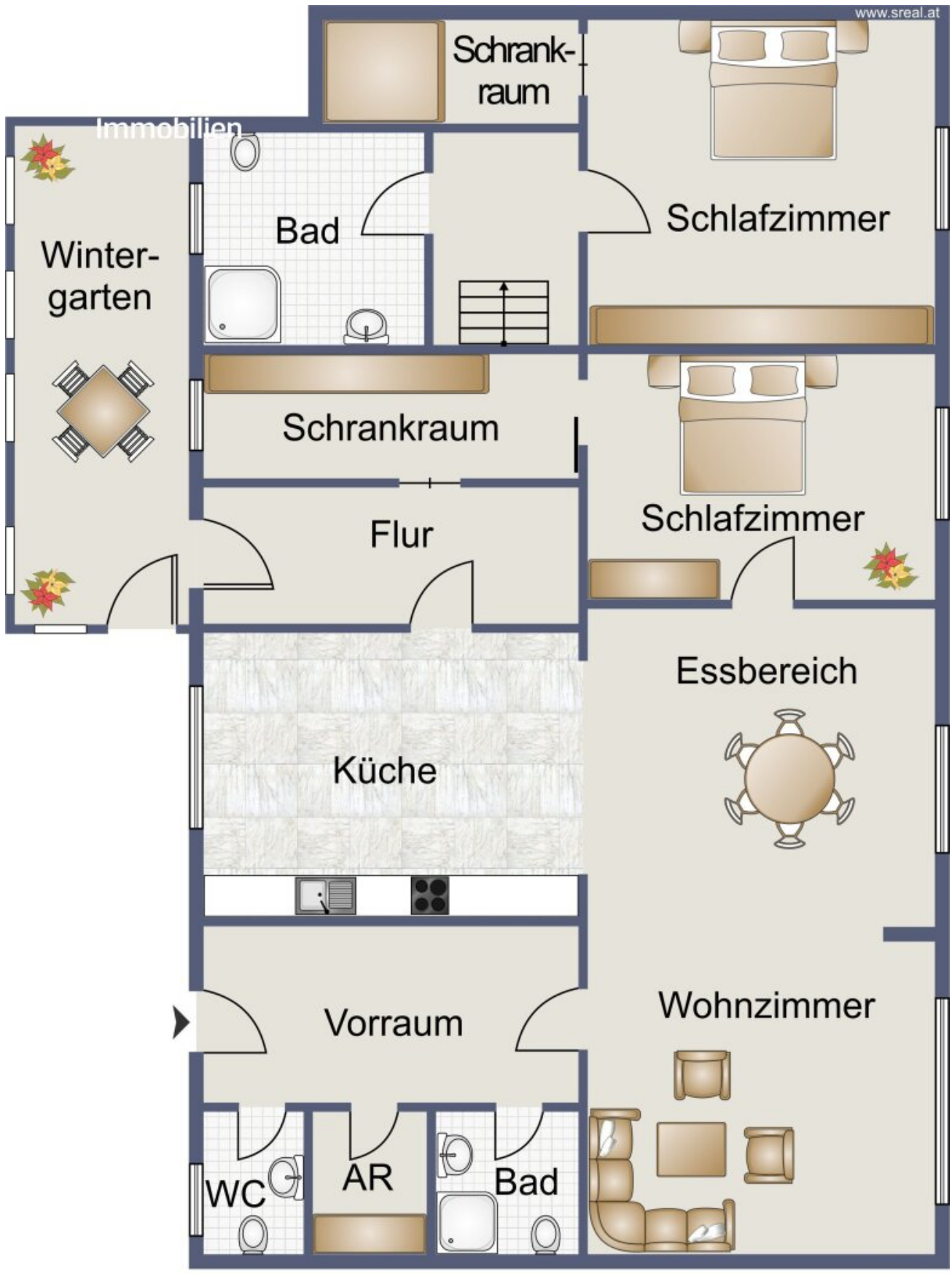




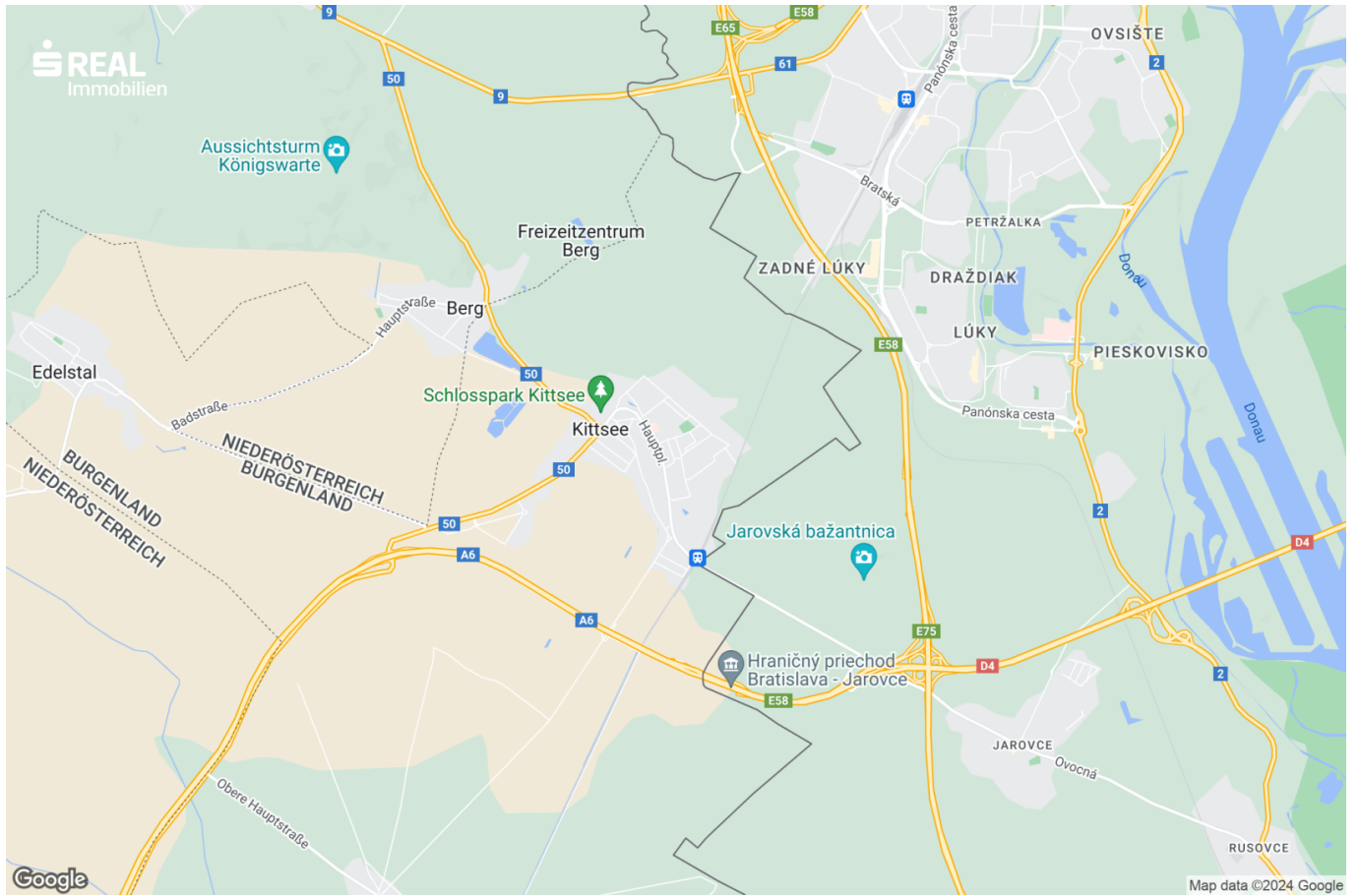




Immobilien



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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wfl.**

- + Vorraum
- + Wohnraum mit Kamin und Essbereich
- + große, helle Küche mit einem kleinen Heizofen
- + Schlafzimmer mit begehbar 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 m<sup>2</sup>

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](mailto: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