

Exklusives Wohnen am Wasser – 4-Zimmer-Seeblickwohnung im Seepark Kittsee



Objektnummer: 582

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2421 Kittsee |
| Baujahr: | 2017 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 93,60 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 29,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,77 |
| Kaufpreis: | 495.000,00 € |
| Betriebskosten: | 322,50 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

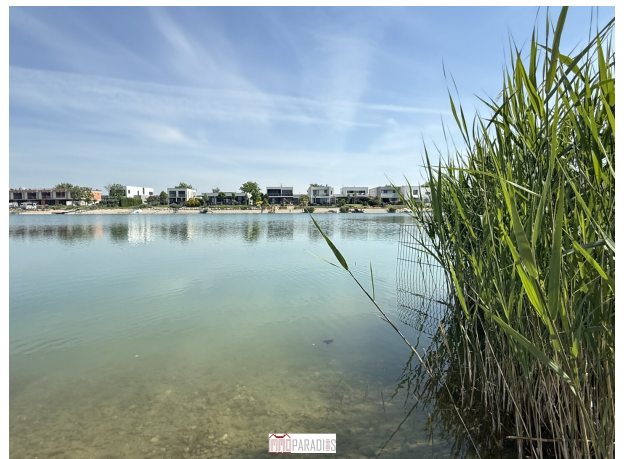
Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11



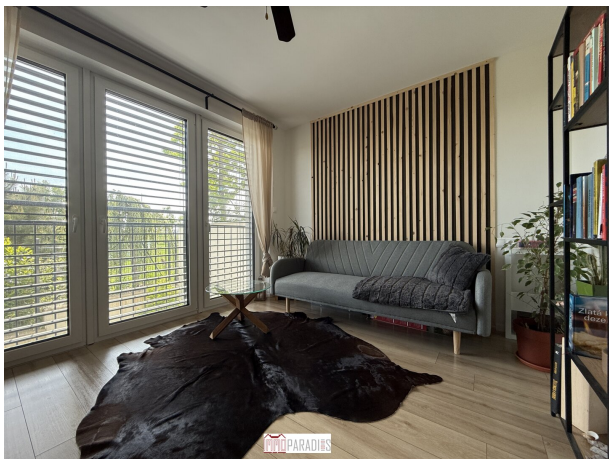








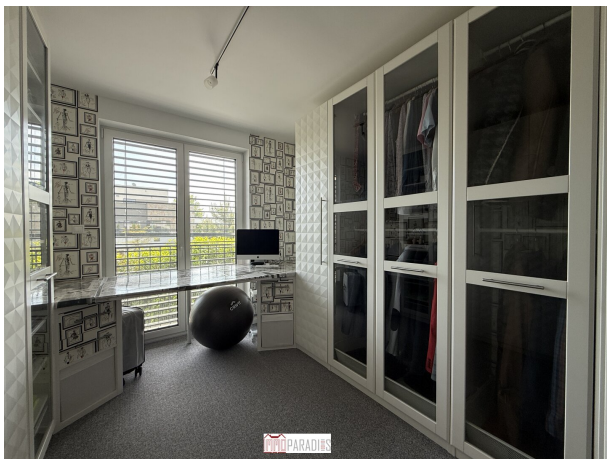
IMMO PARADIS



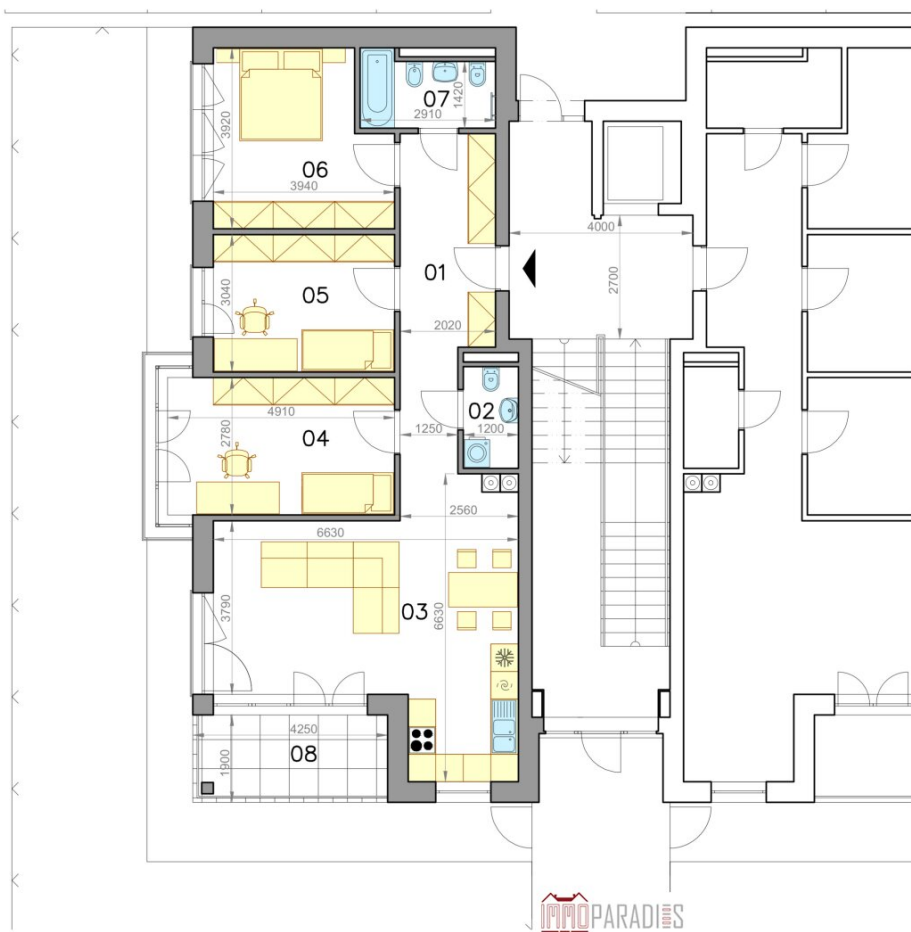
IMMO PARADIS



IMMO PARADIS







4-izbový byt - TOP 3
3 bedroom apartment - TOP 3

Seepark Aquarius 2
Kittsee (Rakúsko/AT)

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

| | | |
|---------------------------------|---|----------------------|
| 01 | VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL | 13,17 m ² |
| 02 | ZÁCHOD/TOILET | 1,95 m ² |
| 03 | OBYVACIA IZBA, KUCHYŇA/LIVING ROOM, KITCHEN | 32,40 m ² |
| 04 | IZBA/ROOM | 15,75 m ² |
| 05 | IZBA/ROOM | 11,85 m ² |
| 06 | SPÁLŇA/BEDROOM | 13,98 m ² |
| 07 | KÚPEĽŇA/BATHROOM | 4,50 m ² |
| PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA | 93,60 m² | |
| 08 | BALKÓN/BALCONY | 7,87 m ² |



Výmery majú iba informatívny charakter
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

2. podlažie / 2. Ebene / 2nd floor

Objektbeschreibung

In traumhafter Lage am **beliebten Seepark in Kittsee** gelangt eine **neuwertige 4-Zimmer-Wohnung** mit **direktem Seezugang** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß** eines modernen Wohnhauses mit **Personenlift** und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und unverbaubaren **Blick auf den See**.

Eckdaten zur Wohnung:

- **Wohnfläche:** ca. 93,6 m²
- **Balkon:** ca. 8 m² mit traumhaftem **Seeblick**
- **Zimmer:** 4
- **Heizung:** Fußbodenheizung über moderne **Luftwärmepumpe**
- **Zustand:** **neuwertig & geschmackvoll möbliert** – Verkauf inklusive Einrichtung
- **Energiekennzahlen:** sehr gut – niedrige laufende Kosten
- **Stockwerk:** 1. OG (mit Lift)
- **Kaufpreis:** € 495.000,- inklusive **KFZ-Stellplatz**

Besondere Highlights:

- **Direkter Zugang zum See**
- Gepflegter **Gemeinschaftsgarten** mit großzügiger Liegefläche
- **Privater Steg** und **Dusche am See** zur Mitbenutzung
- Ruhige Wohnlage in einer der beliebtesten Anlagen der Region
- Nur wenige Kilometer zur slowakischen Hauptstadt **Bratislava** – ideal für Pendler oder als Rückzugsort

Diese Immobilie bietet **hochwertiges Wohnen am Wasser** mit dem Komfort einer modernen

Wohnanlage – ideal für Menschen, die Ruhe, Natur und die Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <2.000m
Arzt <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap