# Exklusives Wohnen am Wasser – 4-Zimmer-Seewohnung 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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,77 |
| **Heizkosten:** | 110,56 € |
| **USt.:** | 46,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Löb**

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11























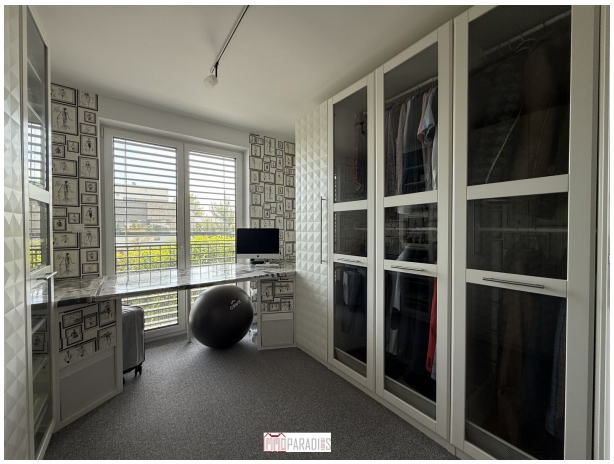





















expat experts REAL ESTATE

**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 m² |
| 02 | ZÁCHOD/TOILET | 1,95 m² |
| 03 | OBÝVACIA IZBA, KUCHYŇA/LIVING ROOM, KITCHEN | 32,40 m² |
| 04 | IZBA/ROOM | 15,75 m² |
| 05 | IZBA/ROOM | 11,85 m² |
| 06 | SPÁLŇA/BEDROOM | 13,98 m² |
| 07 | KÚPEĽŇA/BATHROOM | 4,50 m² |
| **PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA** | | **93,60 m²** |
| 08 | BALKÓN/BALCONY | 7,87 m² |

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)

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

**Kinder & Schulen**
Schule <4.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

**Verkehr**
Bus <1.000m

Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap