

## **Exklusives Wohnen am Wasser – 4-Zimmer-Seewohnung im Seepark Kittsee**



**Objektnummer: 582**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,77
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

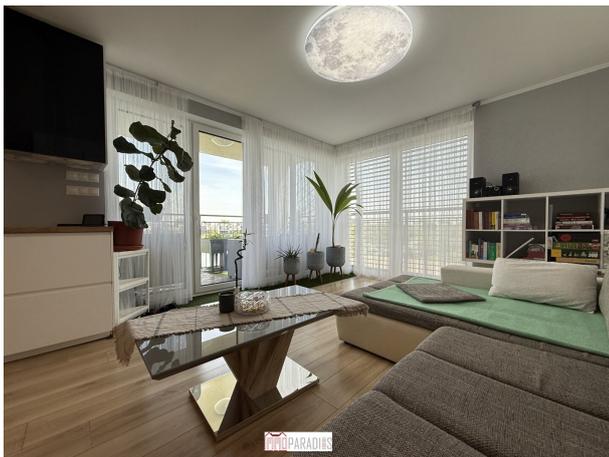


**Dieter LÖB**

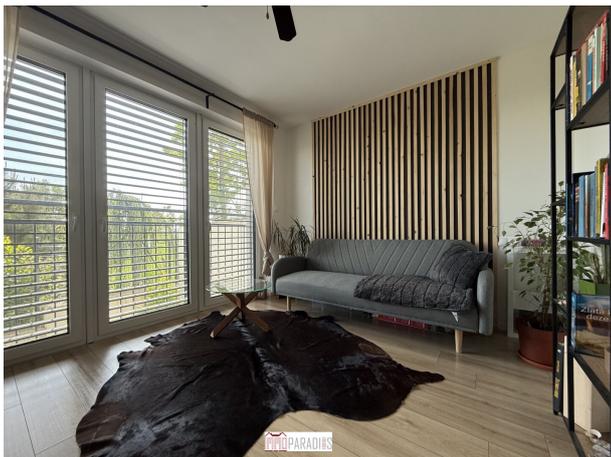
Immoparadies GmbH  
Jakobsgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

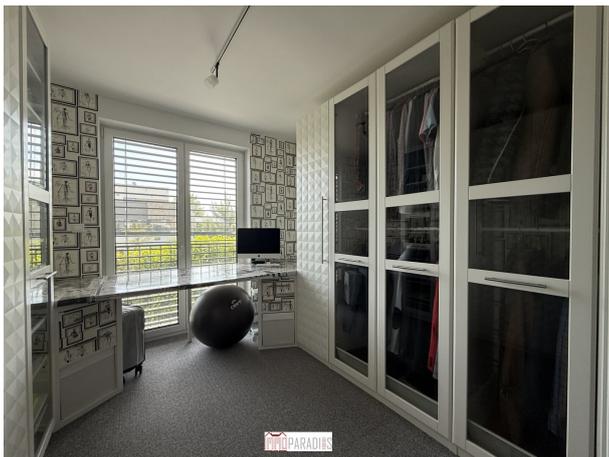
















**4-izbový byt - TOP 3**  
**3 bedroom apartment - TOP 3**

**Seepark Aquarius 2**  
**Kittsee (Rakúsko/AT)**

**LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS**

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



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 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 8 m<sup>2</sup> 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 <5.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap