

## Großzügiges Grundstück mit Altbestand in Kittsee, Bezirk Neusiedl am See



**Objektnummer: 594**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 352,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,51
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter LÖb**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 361 85 24

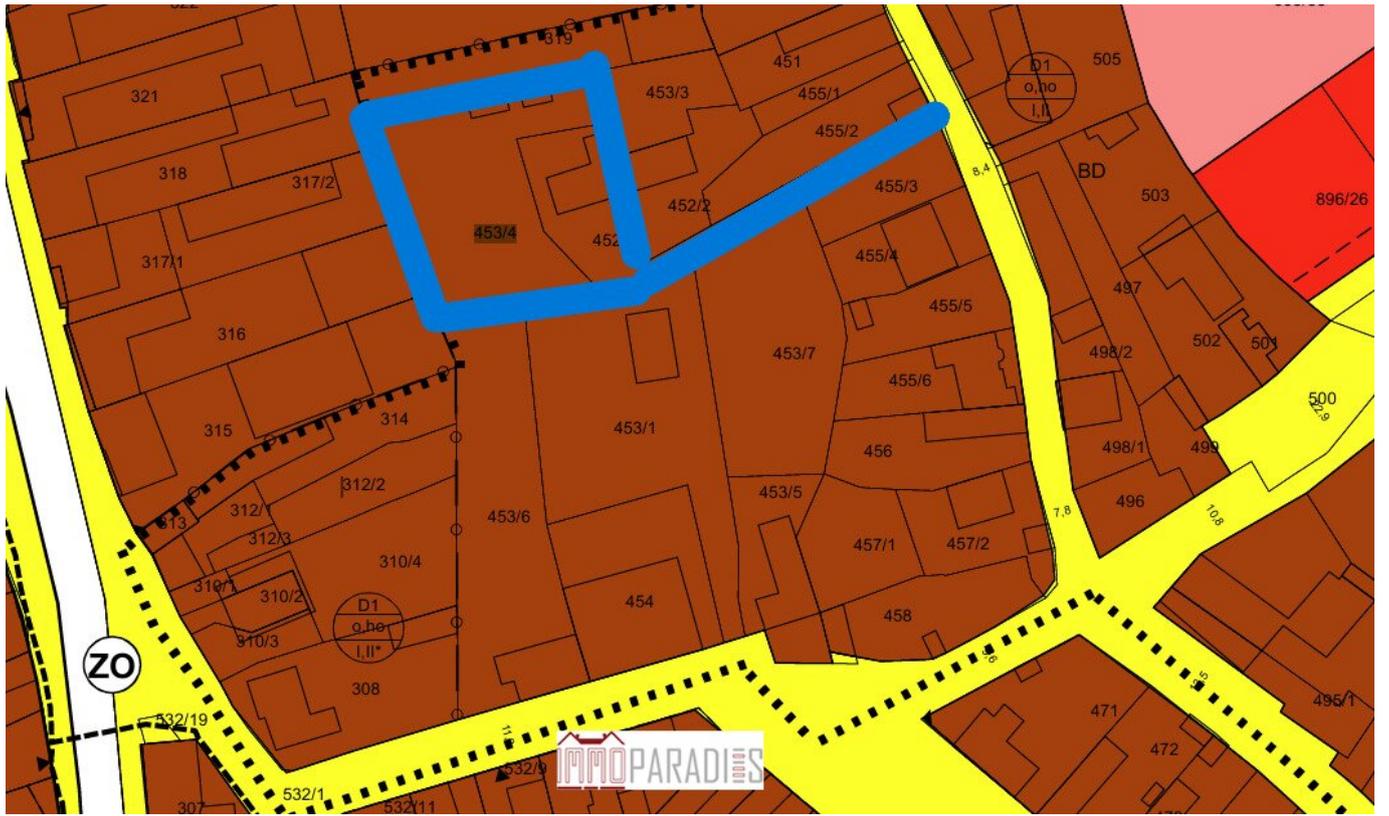
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

**Grundstücksfläche: ca. 2.286 m<sup>2</sup>**

**Bebauungsdichte: 40 % | Bauklasse I & II | max. Gebäudehöhe: 7 m**

## Lage & Erschließung

Inmitten der beliebten Grenzgemeinde **Kittsee** im Bezirk Neusiedl am See liegt diese großzügige Liegenschaft in einer **ruhigen Siedlungslage**. Trotz der idyllischen Umgebung überzeugt die Immobilie durch ihre **hervorragende Erreichbarkeit** – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Zufahrt erfolgt über eine **private Grundstückszufahrt (Fahne)** mit ca. 260 m<sup>2</sup> Fläche. Diese weist eine Breite von mindestens 3,1 m (stellenweise bis 3,5 m) auf und ermöglicht eine **komfortable, unabhängige Erschließung** der rückversetzten Hauptfläche.

## Grundstück & Bebauung

Das **rechteckige, ebene Grundstück** mit ca. 2.286 m<sup>2</sup> Fläche bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**:

- Bestandsobjekte: Ein **sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus** sowie Nebengebäude
- Nutzung: **Sanierung oder Abriss und Neubau** möglich
- Ideal für **großzügige private Wohnbebauung, Garten, Pool** oder eine **kleine Bauträgerentwicklung**
- **Teilung möglich** – Mindestparzellengröße: **500 m<sup>2</sup>**

## Widmung & Bebauungsvorschriften

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bauklasse:** I & II (max. Gebäudehöhe: 7 m)
- **Bebauungsdichte:** 40 %
- **Zufahrt:** Fahne ca. 260 m<sup>2</sup> | ca. 3,1 - 3,5 m breit

- **Bauweise:** Offen oder gekuppelt (gemäß örtlicher Bauordnung)
- **Grundstücksteilung möglich** – ideal für mehrere Bauprojekte

## **Besonderheiten**

- Großes, **sonniges Grundstück** in begehrter Wohnlage
- Eigene Zufahrt – **unabhängig von Nachbargrundstücken**
- **Bestandsobjekte flexibel nutzbar**
- **Teilungsmöglichkeit** eröffnet neue Nutzungsperspektiven
- Attraktiv für **Familien, Bauträger** oder **Investoren**
- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Wien & Bratislava in unmittelbarer Nähe

## **Anschlüsse & Infrastruktur**

- **Versorgung:** Kanal, Strom, Wasser vorhanden bzw. in der Straße
- **Infrastruktur im Ort:** Kindergarten, Schulen, Supermärkte, Bahnanschluss
- **Wien:** ca. 40 Minuten mit dem Auto oder Zug entfernt

## **Kaufpreis & Verfügbarkeit**

? **Kaufpreis:** EUR 579.000,–

? **Verfügbarkeit:** Sofort

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter [office@immoparadies.at](mailto:office@immoparadies.at)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter <tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

**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 <1.000m

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap