

**Gemütliches Einfamilienhaus in Kittsee – Ihr neues  
Zuhause mit Charme und Komfort**



**Objektnummer: 6846/148**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2421 Kittsee
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	40,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 13,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 62,13
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

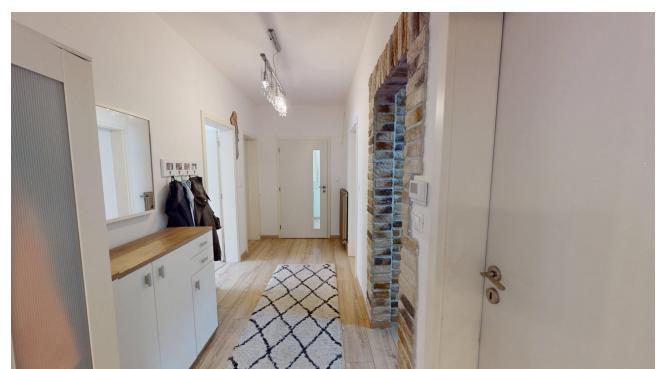


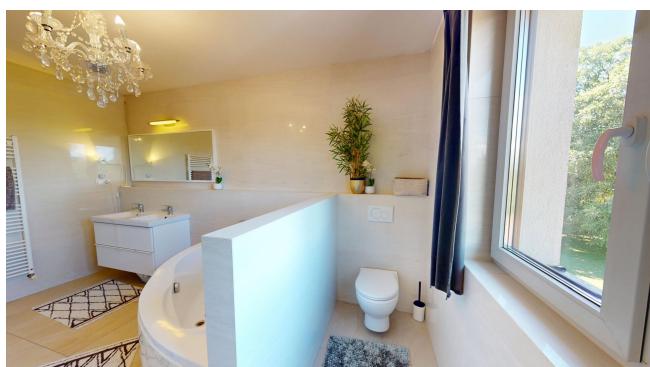
**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau













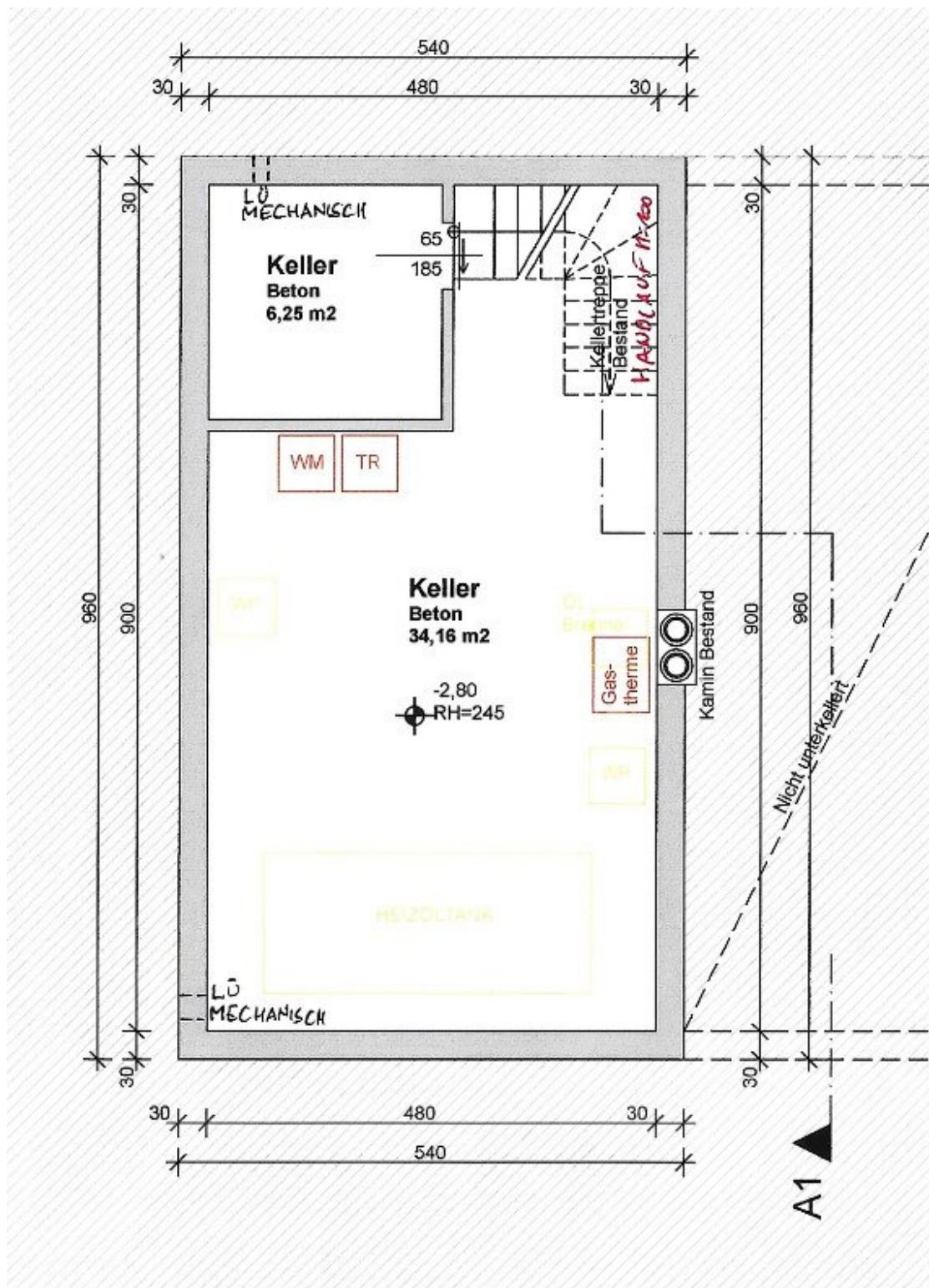




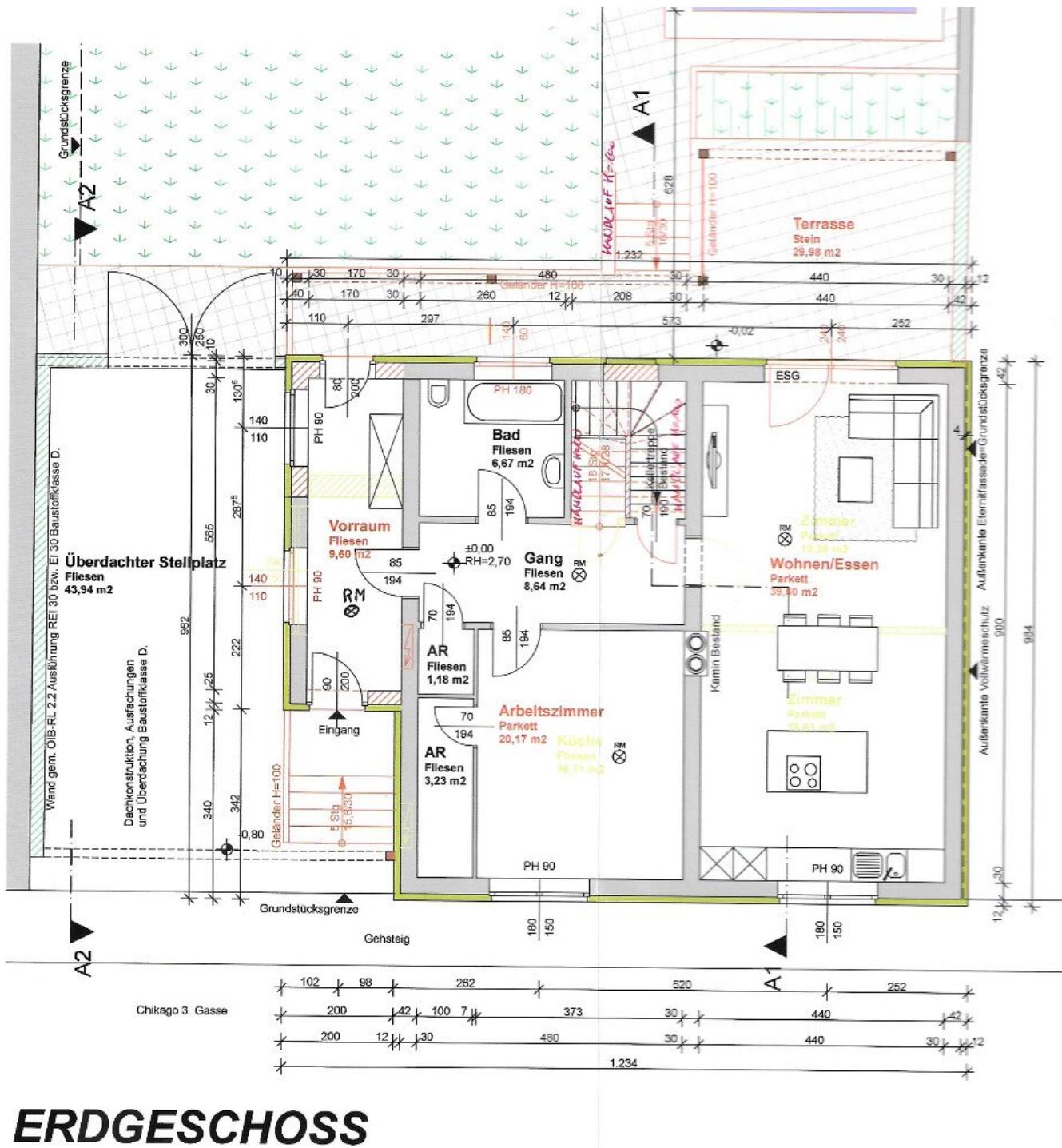




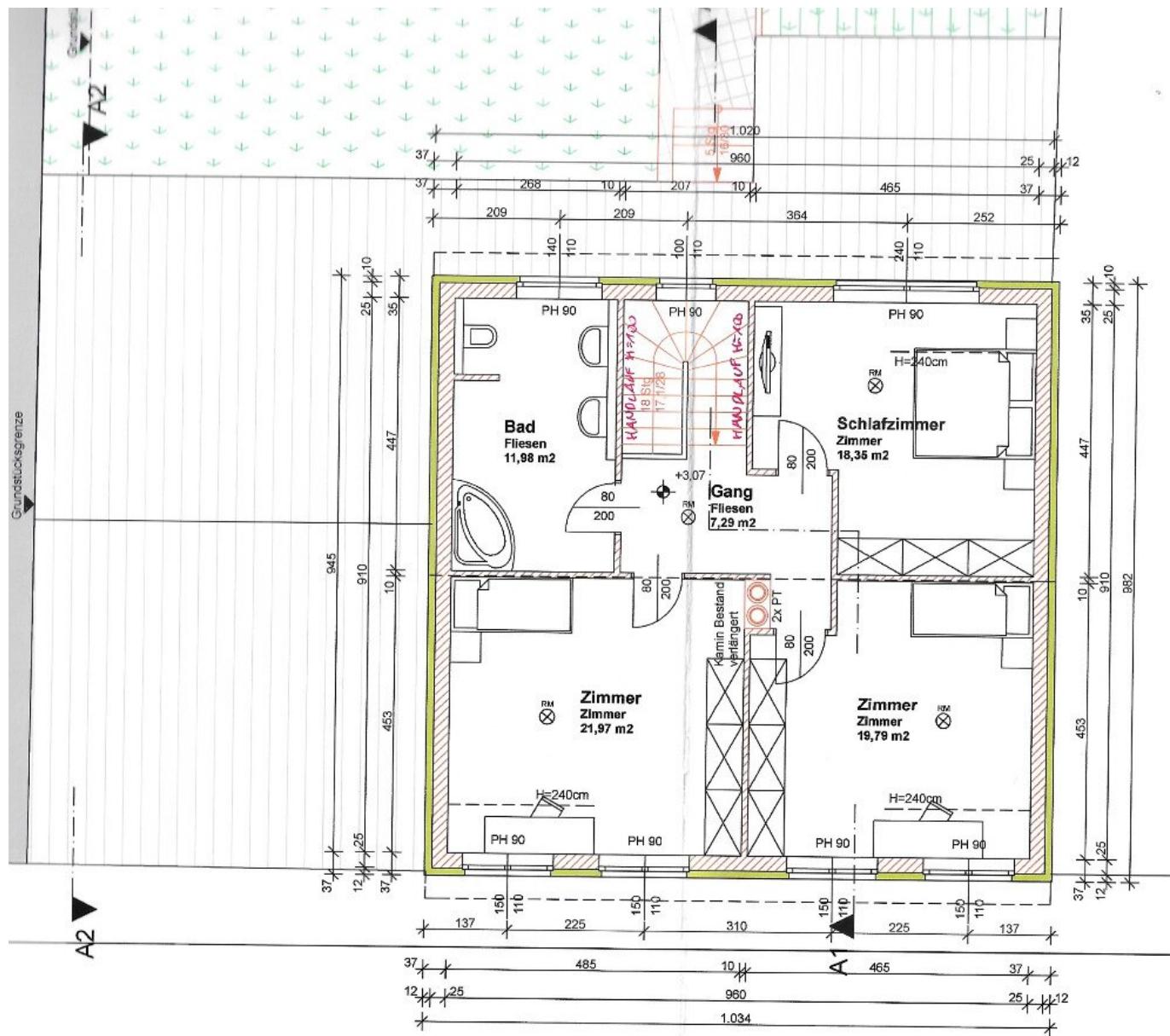




# KELLER



## **ERDGESCHOSS**



# **DACHGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Kittsee! Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von **664 m<sup>2</sup>** alles, was das Herz begehrts – Ruhe, Komfort, Stil und viel Platz für die ganze Familie.

Die **Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf zwei Etagen sowie einem teilweise unterkellerten Bereich. Schon beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: Ein **einladender Vorraum mit direktem Zugang zum Garten** heißt Sie willkommen. Das lichtdurchflutete, **offene Wohnzimmer** mit einer modernen, voll ausgestatteten **Küche samt Kochinsel** bildet das Herzstück des Hauses – ideal für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein vielseitig nutzbares **Büro oder Schlafzimmer**, zwei praktische Abstellräume sowie ein stilvolles **Badezimmer mit Eckdusche, Doppelwaschbecken, WC und Fenster**.

Im **Keller** erwartet Sie ein weiterer Raum mit Dusche, Haustechnik, **Waschküche und Waschmaschinenanschluss** – funktional und gut durchdacht.

Das Obergeschoss beeindruckt mit **drei großzügigen Schlafzimmern**, eines davon mit wunderschönem **Blick in den Garten**. Das helle, moderne **Badezimmer** mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und WC sorgt für Komfort auf höchstem Niveau.

Ein absolutes Highlight ist der gepflegte **Garten mit zahlreichen Obstbäumen** – ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Familien. Praktisch und hochwertig ist auch das **massiv gemauerte Gartenhaus**, ideal zur Aufbewahrung Ihrer Gartengeräte.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein großzügiger, **überhoher Carport mit ca. 44 m<sup>2</sup> Fläche** zur Verfügung – auch ein Wohnwagen findet hier problemlos Platz.

Beheizt wird das Haus mittels **Zentralheizung**, die Technik wurde ebenso wie das gesamte Haus **umfassend und liebevoll saniert** – Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen.

## Kurz zusammengefasst:

- **Grundstück:** 664 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 169 m<sup>2</sup>

- **Carport:** 44 m<sup>2</sup> – überhoch, auch für Wohnwagen geeignet
- **Zimmer:** 5 (inkl. Büro/Schlafzimmer im EG)
- **Bäder:** 2 (EG und OG) + Dusche im Keller
- **Garten:** Obstbäume, Ziegel-Gartenhaus
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Sanierung:** vollständig & hochwertig
- **Lage:** Ruhige Wohngegend in Kittsee

**Kaufpreis: € 460.000,- (voll möbliert!)**

**Keine Wartezeit – einfach Koffer packen & einziehen!**

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. ?

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

## **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

## **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap