# Charmantes Einfamilienhaus in Kittsee – Ideal für junge Familien!

Haus von Oben

**Objektnummer: 2277**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2421 Kittsee |
| **Baujahr:** | 1992 |
| **Wohnfläche:** | 127,81 m² |
| **Nutzfläche:** | 217,63 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 89,82 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 115,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,53 |
| **Kaufpreis:** | 450.000,00 € |

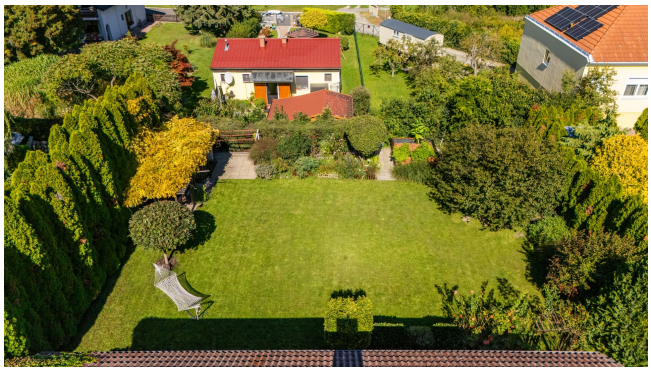
**Provisionsangabe:**

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

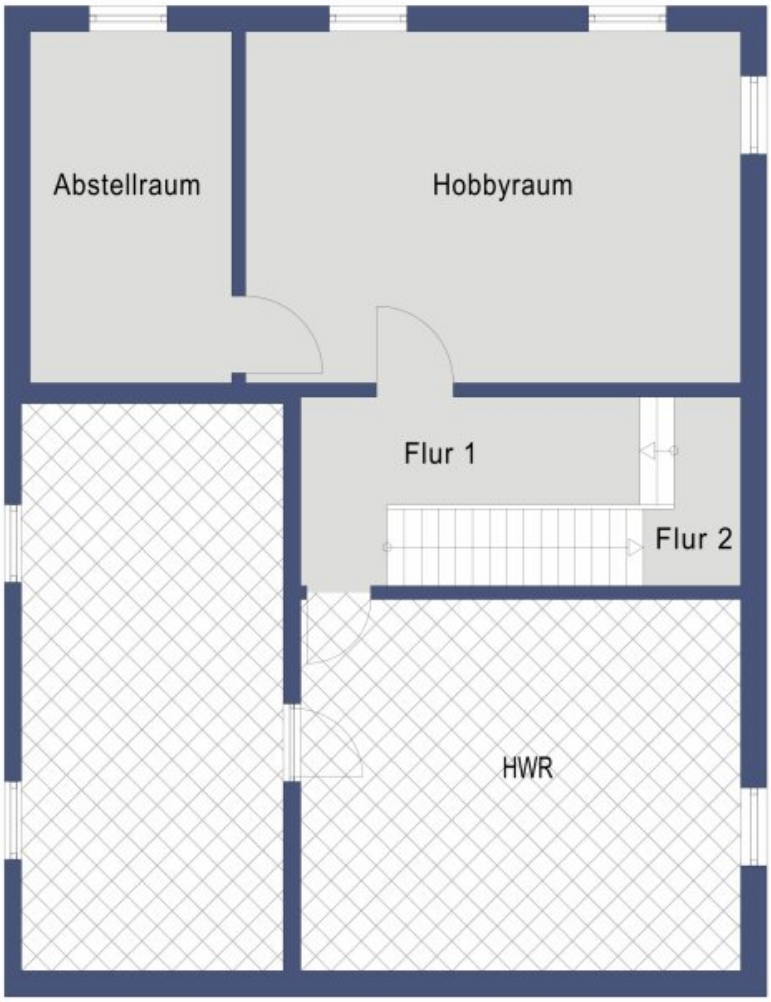
**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

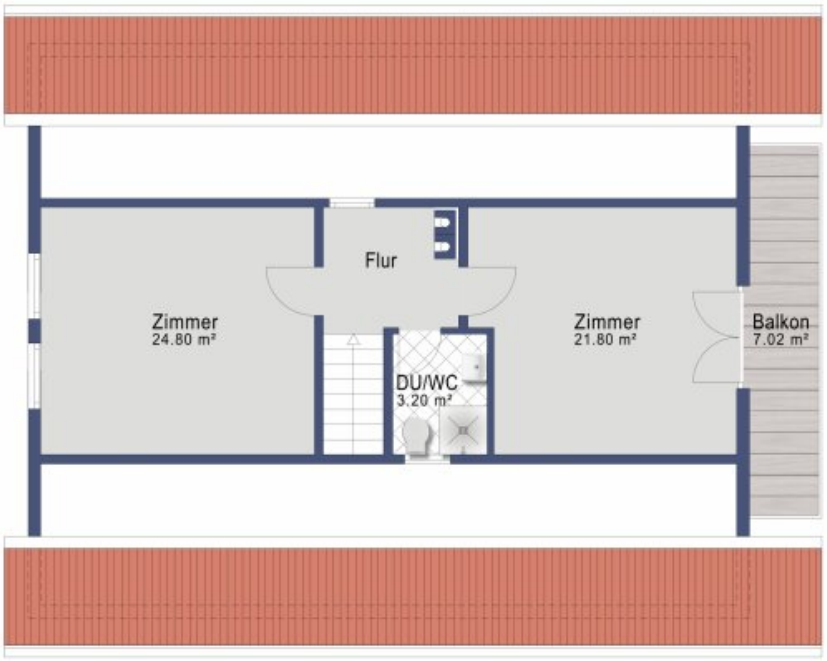
RE/MAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien



RE/MAX
Trend

Terrasse
Esszimmer
Küche
Flur
Eingang
Flur
Badezimmer
Badezimmer
Wohnzimmer
Büro
Abstellraum


Abstellraum
Hobbyraum
Flur 1
Flur 2
HWR


Flur
Zimmer
24.80 m²
Zimmer
21.80 m²
Balkon
7.02 m²
DU/WC
3.20 m²

# Objektbeschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus in Kittsee – Ideal für junge Familien!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Burgenland-Gemeinde Kittsee. Dieses großzügige, attraktive Einfamilienhaus im begehrten Fasanviertel von Kittsee bietet jungen Familien viel Platz, Komfort und Lebensqualität.

Mit einer Wohnfläche von 128 m², 5 Zimmern, 2 Bädern und 2 WC bietet es viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Home-Office-Nutzer. Ein Keller von 90 m², eine Garage sowie Terrasse, Balkon und eigener Garten runden das Angebot ideal ab.

**Objektdetails:**

- **Wohnfläche: 127,81 m²**
- **Zimmer: 5**
- **Keller: 90m2**
- **Balkon + Terrasse:** Ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Garage: 20m2** - Ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug
- **WCs:** 2
- **Bäder:** 2 – für optimalen Komfort

Virtueller Rundgang: https://tour.ogulo.com/uhRm

**Highlights:**

- Großzügige Außenbereiche: Terrasse, Balkon und eigener Garten ideal für Freizeit, Kinder und Outdoor-Aktivitäten
- Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Abstellfläche, Hobbyraum, Wellness o.ä.)
- Geräumige Garage ergänzt das Angebot durch sicheren Stellplatz
- Ruhige Lage im Fasanviertel mit guter Infrastruktur

**Lage und Infrastruktur**

- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Busse, Bahnhof) für schnelle Verbindungen in umliegende Städte
- In der Nähe: Apotheken, Ärzte, Krankenhaus, Supermarkt, Bäcker

**Warum dieses Haus?**

- **Großzügiges Raumangebot über zwei Ebenen**
- **Ruhige, zentrale Lage mit hoher Lebensqualität**
- **Ideal für Familien, die Platz und Komfort schätzen**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen

Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

**Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten.

**Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <1.000m
Arzt <1.000m

Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap