

**Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen Nahe Zentrum von  
Kittsee - für Eigennutzung oder Vermietung - Ihr  
Investitionstraum auf 400m2!**



**Objektnummer: 3479/1672**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2421 Kittsee
Wohnfläche:	400,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	30,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,61
Kaufpreis:	529.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.322,50 €
Betriebskosten:	600,00 €
Provisionsangabe:	

19.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien





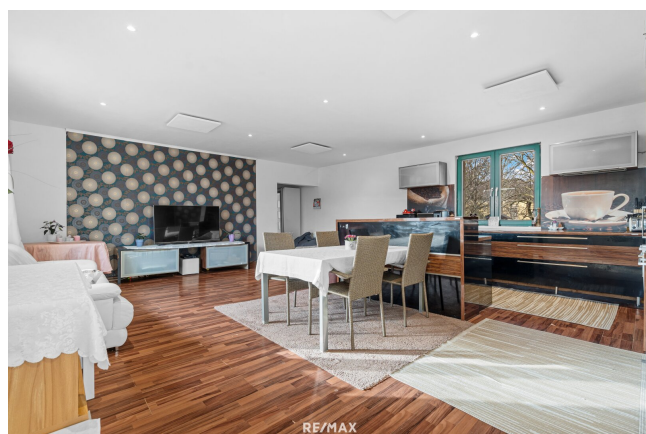
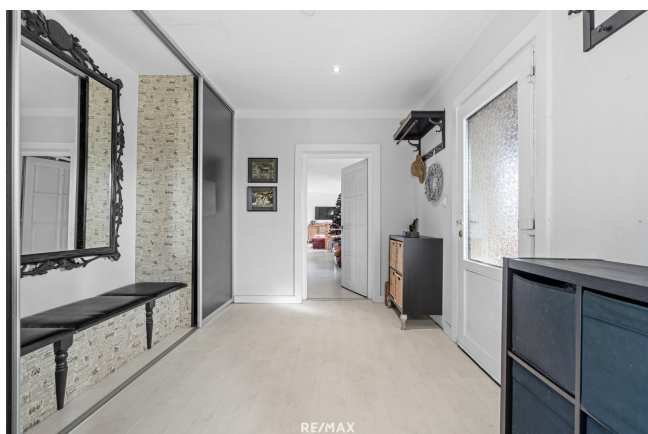




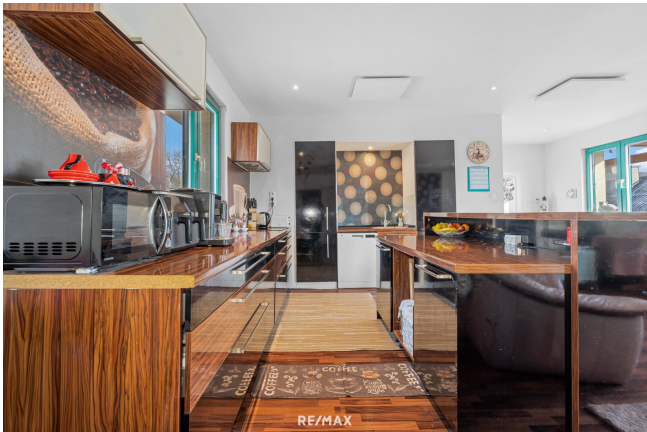
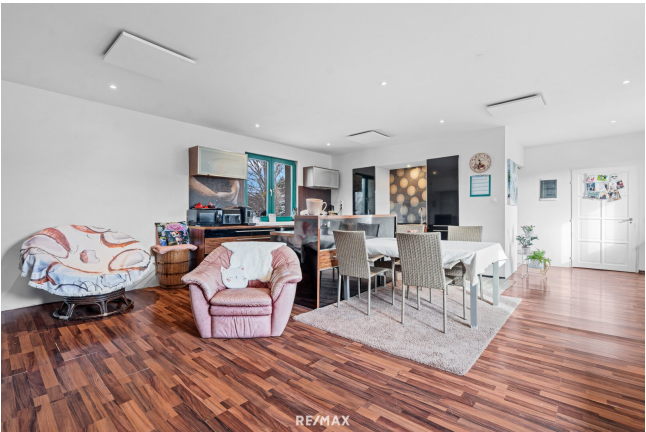










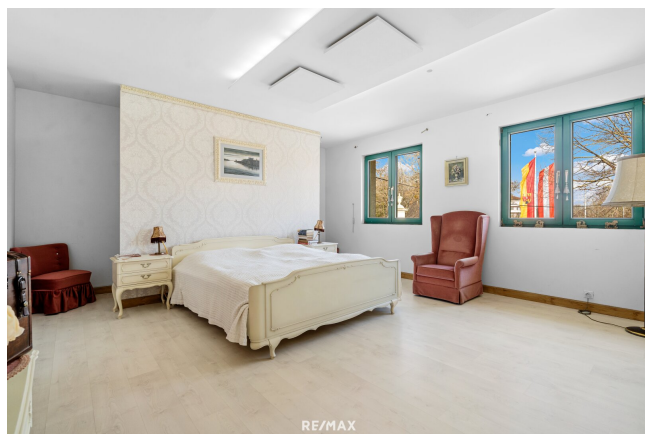




























**RE/MAX**  
Trend



Bspiegelplan, nicht maßstäblich





Diagramm, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Großzügiges Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in Kittsee – Ideal für Eigennutzung oder Vermietung!**

**Das Haus ist eine sehr attraktive Investition egal ob als Mehrfamilienhaus für mehrere Generationen oder als renditestarke Investition – die Möglichkeiten sind vielfältig und vielversprechend und besonders attraktiv für alle, die in eine zukunftsichere Immobilie investieren möchten!**

Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren zukünftigen Mietern viel Platz und Komfort.

Hier können Sie die ruhige, ländliche Umgebung in vollen Zügen genießen, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Lage profitieren.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs die sorgen dafür, dass Sie sich in jeder Lebenslage gut versorgt fühlen.

Kittsee erfreut sich einer stetig wachsenden Beliebtheit und bietet Ihnen die perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbanem Lebensstil. Es ist nicht nur ein idealer Ort für Familien, sondern auch für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen und gleichzeitig von der Nähe zu urbanen Zentren profitieren.

### Objektdetails:

- **Erdgeschoss:**
- 3-Zimmer-Wohnung ( ca. 120m<sup>2</sup> - **2015 saniert**)
- Zugang zu Terrassen
- ein separater ca. 50 m<sup>2</sup> Bereich (**nicht saniert**) mit eigenem Straßenzugang. Flexibel nutzbar: (Verbindung zur EG-Wohnung, eigenständige Wohnung, Büro, Praxis oder Doppelgarage)



- Außentreppe, 2 Terrassen, Veranda
- Keller mit Außeneneingang
- 3 Stehplätze
- **Obergeschoss: (Holz-neubau - 2015)**
- 3-Zimmer Wohnung mit Blick auf Schloss und Schlosspark ca. 120m<sup>2</sup>
- 2-Zimmer Wohnung ca. 120m<sup>2</sup>
- Holzterrasse
- **Zugang:** Von der Straßenseite sowie vom hinteren Hof möglich
- **Flexibles Potenzial:** Das Erdgeschoss-Lager-/50 m<sup>2</sup>-Segment lässt sich als weitere Wohnung, Büro, Praxis oder Garage nutzen und bietet Erweiterungspotenzial
- **Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal als Mehrgenerationenhaus, oder Renditeobjekt durch Vermietung der einzelnen Wohneinheiten

#### Top features:

- **Wohnfläche:** ca.400 m<sup>2</sup> :(3 Wohneinheiten á ca. 120m<sup>2</sup>) + ca. 50m<sup>2</sup> Büro (nicht

**saniert)**

- **Zimmer: 8 (2 x 3-Zimmer ETW, 1 x 2-Zimmer ETW)**
- **Keller: 30m<sup>2</sup>**
- **Terrasse: 3**
- **Stellplätze: 3**
- **WC: 3**
- **Bäder: 3 (2x mit Dusche, 1x mit Wanne)**
- **Heizung: Elektropanelle**
- **Solarkollektoren am Dach (Miete 210,0€/Monatlich)**
- **Sanierung: 2015**

**Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/MFly>**

**Warum dieses Haus?**

- **Großzügiges Raumangebot über zwei Ebenen**



- **Ruhige, zentrale Lage mit hoher Lebensqualität**
- **Ideal für Großfamilien, die Platz und Komfort schätzen**
- **Perfekt für Investoren - 3 Wohneinheiten zur Vermietung**

### **Lage und Infrastruktur**

- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Busse, Bahnhof) für schnelle Verbindungen in umliegende Städte (Bratislava - 7 km entfernt) und nach Wien.
- In der Nähe: Apotheken, Ärzte, Krankenhaus, Supermarkt, Bäcker

Zögern Sie nicht, diese einmalige Chance zu ergreifen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von diesem besonderen Mehrfamilienhaus in Kittsee begeistern und starten Sie noch heute in Ihre neue Lebensphase!

### **Slowakisch - slovensky:**

### **Priestranný viacgeneračný rodinný dom s 3 bytmi v Kittsee – ideálny na vlastné bývanie alebo prenájom!**

Dom je veľmi atraktívnou investíciou – či už ako viacgeneračné bývanie pre niekoho generácií, alebo ako výnosná investičná nehnuteľnosť. Možnosti využitia sú rozmanité, perspektívne a mimoriadne zaujímavé pre všetkých, ktorí chcú investovať do nehnuteľnosti s istou budúcnosťou.

Premyslené dispozičné riešenie ponúka vám, vašej rodine alebo budúcim nájomcom dostatok priestoru a komfortu.

Môžete si tu naplno vychutnať pokojné vidiecke prostredie a zároveň profitovať z výbornej polohy.

V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú všetky dôležité zariadenia dennej potreby, ktoré zabezpečia, že sa budete cítiť dobre každej životnej situácii.

Obec Kittsee sa teší rastúcej obľube a ponúka dokonalú kombináciu vidieckej idyly a mestského životného štýlu. Je ideálnym miestom nielen pre rodiny, ale aj pre milovníkov prírody a športu. Okolie láka na dlhé prechádzky, cyklotúry a rôzne iné aktivity. Môžete si užívať pokoj prírody a zároveň výhody blízkosti mestských centier.

## **Detaily nehnuteľnosti**

### **Prízemie:**

- 3-izbový byt (cca 120 m<sup>2</sup> – **rekonštrukcia v roku 2015**)
- prístup na terasy
- samostatná časť cca 50 m<sup>2</sup> (nezrekonštruovaná) s vlastným vstupom z ulice a *flexibilným využitím*: (prepojenie s prízemným bytom, samostatný byt, kancelária, ambulancia alebo dvojgaráž)
- vonkajšie schodisko, 2 terasy, veranda
- pivnica s vonkajším vstupom
- 3 parkovacie miesta

### **Poschodie (drevená novostavba – 2015):**



- 3-izbový byt s výhľadom na kaštieľ a park, cca 120 m<sup>2</sup>
- 2-izbový byt, cca 120 m<sup>2</sup>
- drevená terasa

#### **Prístup:**

- z ulice aj zo zadného dvora

#### **Flexibilný potenciál:**

- skladový / 50 m<sup>2</sup> segment na prízemí je možné využiť ako ďalší byt, kanceláriu, ambulanciu alebo garáž – s možnosťou rozšírenia

#### **Možnosti využitia:**

- Obytná plocha: cca 400 m<sup>2</sup> (3 bytové jednotky po cca 120 m<sup>2</sup> + cca 50 m<sup>2</sup> kancelária – nezrekonštruovaná)
- Izby: 8 (2x 3-izbový byt, 1x 2-izbový byt)
- Pivnica: 30 m<sup>2</sup>
- Terasy: 3
- Parkovacie miesta: 3
- WC: 3
- Kúpeľne: 3 (2x sprcha, 1x vaňa)

- Kúrenie: elektrické panely
- Solárne kolektory na streche (v prenájme - 210,0€/mesa?ne)
- Rekonštrukcia a dostavba: 2015

### **Virtuálna prehliadka:**

<https://tour.ogulo.com/MFly>

### **Pre?o práve tento dom?**

- Ve?korysý priestor na dvoch podlažiach
- Tichá, centrálna poloha s vysokou kvalitou bývania
- Ideálny pre ve?ké rodiny, ktoré si cenia priestor a komfort
- Perfektný pre investorov – 3 bytové jednotky na prenájom

### **Lokalita a infraštruktúra**

- Výborné napojenie na verejnú dopravu (autobusy, železni?ná stanica)
- Rýchle spojenie do okolitých miest (Bratislava – 7 km, Viede?)
- V blízkosti: lekárne, lekári, nemocnica, supermarket, pekáre?



Neváhajte využiť túto jedinečnú príležitosť! Kontaktujte nás pre viac informácií alebo dohodnutie obhliadky. Nechajte sa ošariť týmto výnimočným viacgeneračným domom v Kittsee a začnite novú etapu svojho života už dnes.

### **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.

Vertragsserrichtung 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!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <500m

Arzt <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap