

**JUWEL im Winterschlaf - 80m<sup>2</sup> mit toller Aussicht in  
Kittsee!**



**Objektnummer: 7939/2300162541**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



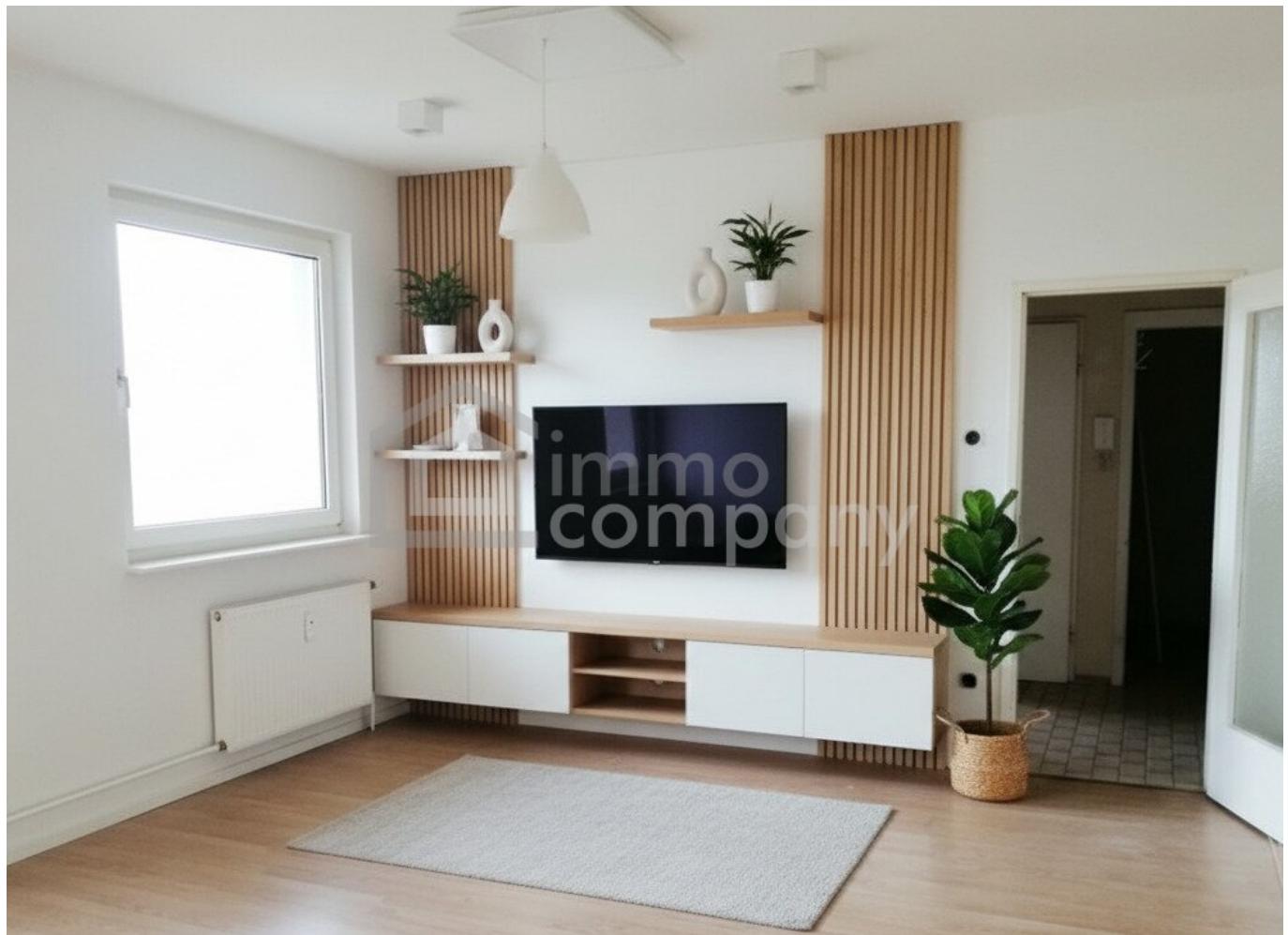
**Ricarda Blank-Binder**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

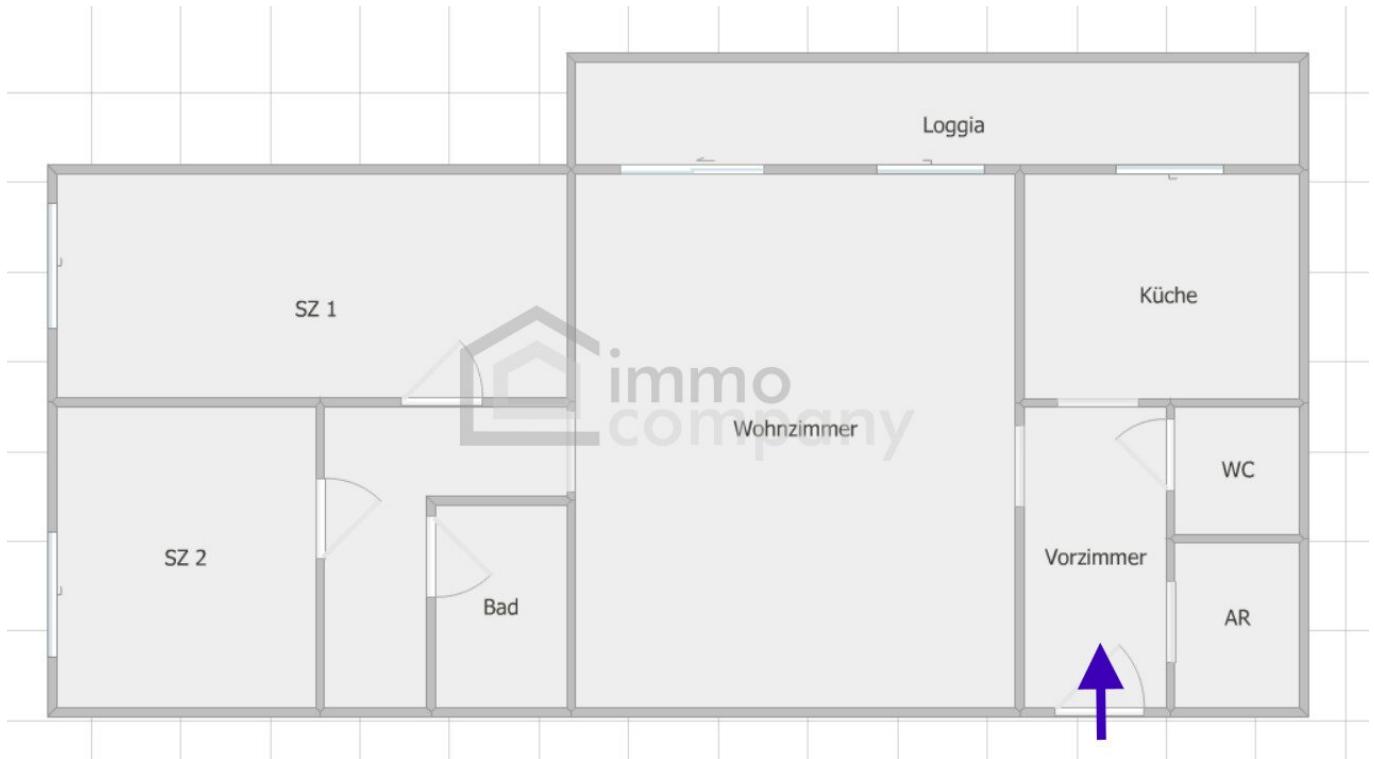
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Fläche von 88 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 220.000,00 € wird diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für all jene, die ein renovierungsbedürftiges Projekt suchen und gleichzeitig den Charme einer idyllischen Lage genießen möchten.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock mit **LIFT** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- AR
- WC
- Küche mit Fenster zur Loggia
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia
- kleiner Flur
- 2 helle Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Loggia mit Fernblick bis nach Bratislava

Renovierungsmaßnahmen die durchgeführt werden müssen (im Preis berücksichtigt):

- Wände und Böden

- Innentüren

- teilweise Elekrik

- WC erneuern

Aufgrund der Renovierungen die vorgenommen werden müssen, lassen sich auch leicht ein paar Dinge den eigenen Bedürfnissen anpassen. Zum Beispiel kann das Vorzimmer erweitert werden, indem man den bestehenden AR mit einbezieht. Für den Abstellraum findet sich ein Platz neben dem Badezimmern.

Auch die Küche könnte mit wenigen Handgriffen zum Wohnzimmer hin geöffnet werden, um ein offenes Wohnkonzept zu gestalten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Einlagerungsraum im Keller.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von dieser wandelbaren Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Sie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten  
Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung  
Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap