

**Großes Mehrfamilienhaus in Kittsee: 3 Wohneinheiten für
nur 1.300 €/m²!**



Objektnummer: 3479/100002
Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2421 Kittsee
Wohnfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,61
Kaufpreis:	519.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.297,50 €
Betriebskosten:	600,00 €
Provisionsangabe:	

18.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

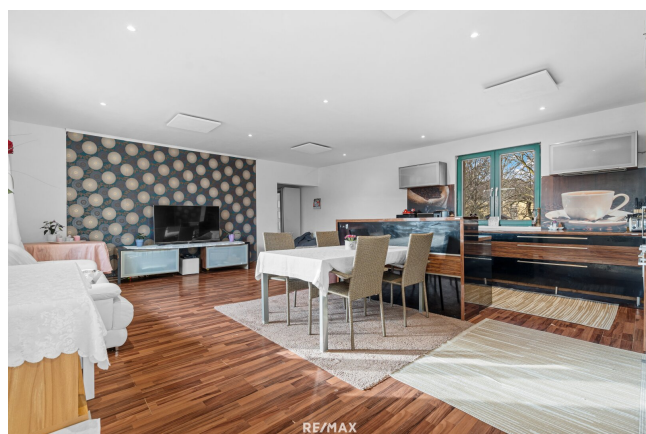
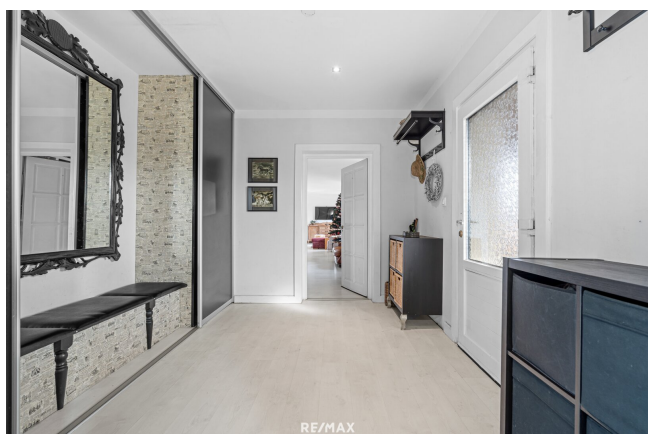
REMAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien

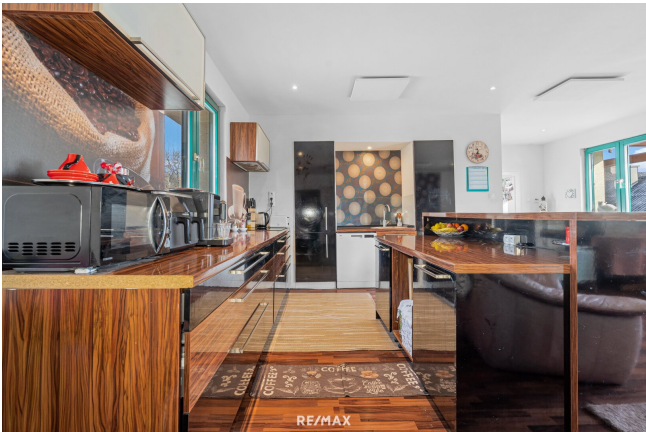
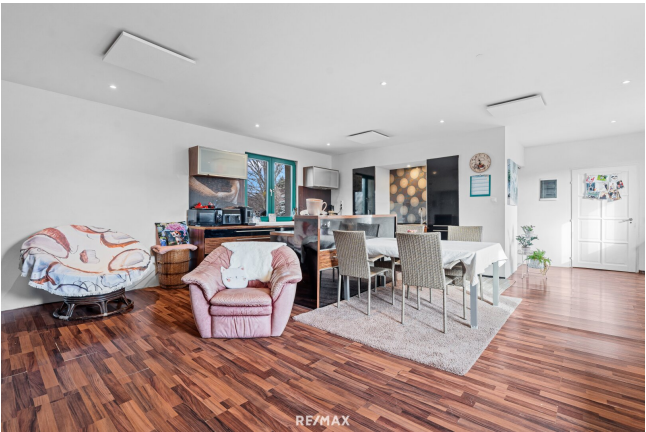


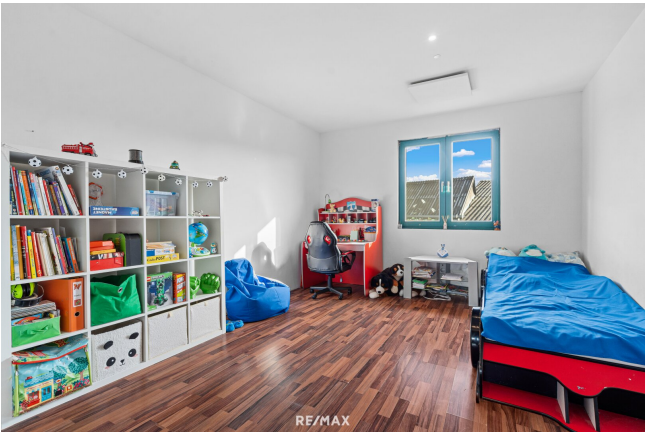


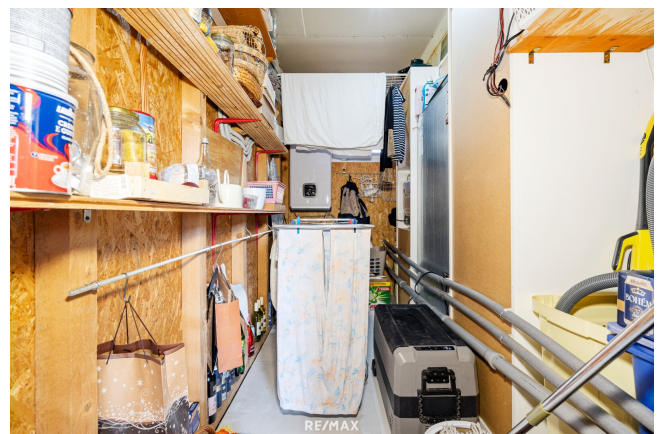
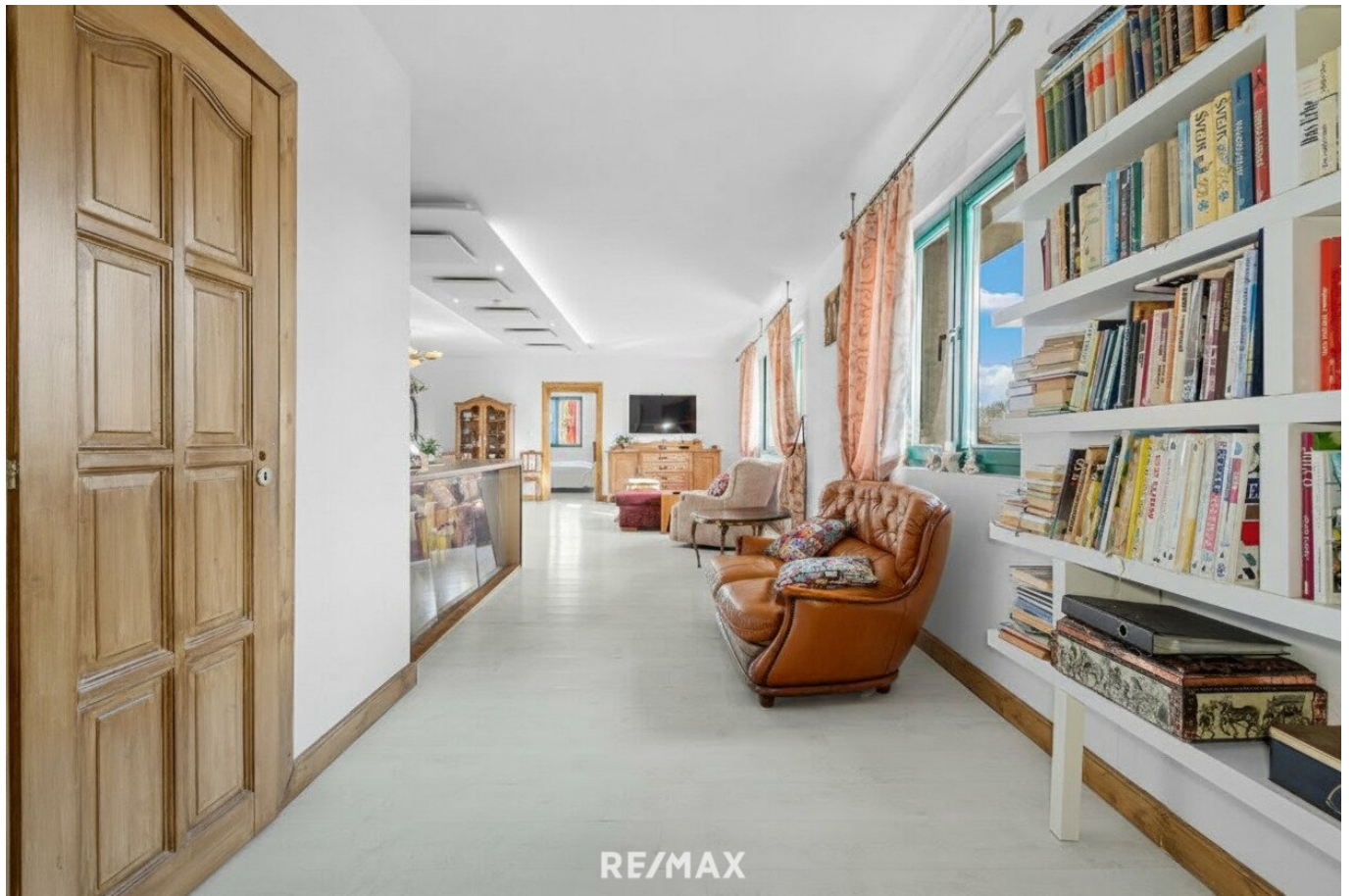


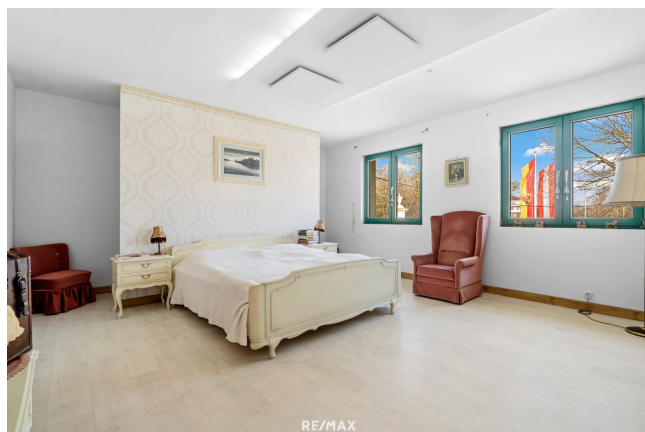
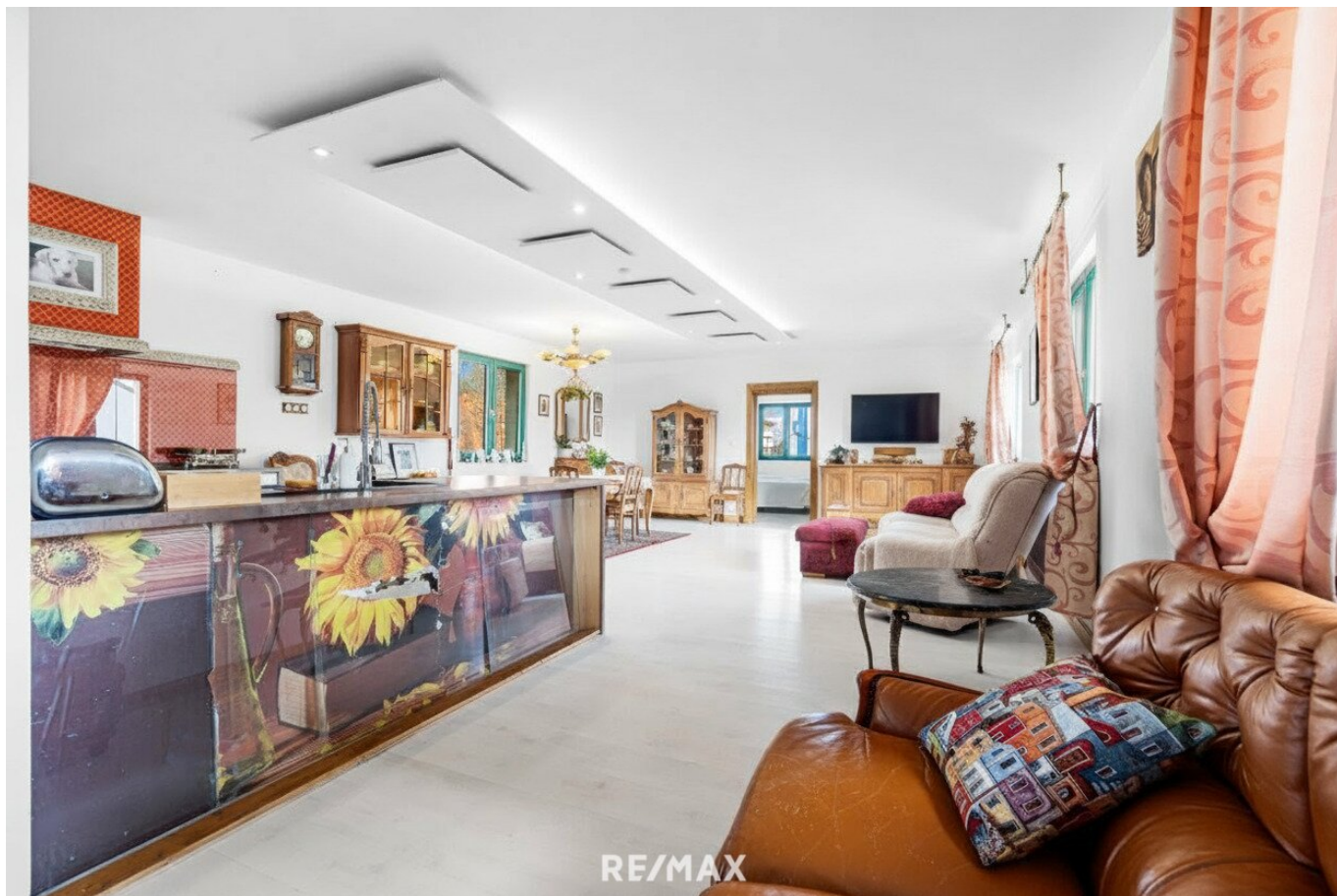






















Exemplar, nicht maßstäblich



Objektbeschreibung

Großes Mehrfamilienhaus bei Bratislava: 3 Wohneinheiten für nur 1.300 €/m²!

Hard Facts auf einen Blick:

- **Kaufpreis:** 519.000 € (*Nur ca. 1.300 € pro m² Wohnfläche!*)
- **Wohnnutzfläche:** ca. 400 m² (Aufgeteilt auf 3 autarke Wohnungen + Gewerbepotenzial)
- **Grundstück/Zustand:** Teilsaniert (OG Neubau 2015, EG 2015 saniert)
- **Zimmer gesamt:** 8 Zimmer | 3 Bäder | 3 WCs | 3 Terrassen
- **Stellplätze:** 3 Außenstellplätze (Erweiterbar)
- **Energie/Highlight:** Solarkollektoren am Dach zur Stromkosten-Optimierung
- **Lage:** Kittsee (Österreich) – Weniger als 10 Autominuten bis Zentrum Bratislava!

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in Kittsee bietet Ihnen bei einem Quadratmeterpreis von rund 1.300 € eine seltene und hochrentable Investitionsmöglichkeit im direkten Speckgürtel von Bratislava.

Das Objekt teilt sich in drei vollkommen eigenständige, großzügige Wohneinheiten (je ca. 120 m²) sowie ein großes Ausbaupotenzial im Erdgeschoss auf.

Ob als renditestarkes Anlageobjekt zur Expat-Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier kaufen Sie maximale Flexibilität zum absoluten Bestpreis.

Drei starke Nutzungskonzepte:

- **Der Rendite-Hit:** Vermietung aller 3 Wohneinheiten (je 120 m²) an Pendler und Expats aus Bratislava. Hohe Nachfrage garantiert durch die Grenznähe.
- **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach:** Nutzen Sie eine der modernen Wohnungen selbst und wandeln Sie das 50 m² EG-Segment mit eigenem Straßenzugang in Ihre Praxis, Kanzlei oder Ihr Büro um.
- **Das Generationenprojekt:** Perfekt für Großfamilien. Jede Partei genießt vollen Komfort und absolute Privatsphäre auf einer eigenen Ebene

Durchdachte Raumaufteilung & Highlights:

Erdgeschoss (ca. 170 m² Gesamtfläche)

- **Sofort bezugsfertig (2015 saniert):** Großzügige 3-Zimmer-Wohnung (ca. 120 m²) mit direktem Zugang zu zwei einladenden Terrassen und einer gemütlichen Veranda.
- **Das Flex-Potenzial (ca. 50 m² – unsaniert):** Dieser Bereich verfügt über einen eigenen Straßenzugang. Perfekt geeignet als separate Einliegerwohnung, Gewerbeeinheit (Büro/Praxis) oder zum Umbau in eine Doppelgarage.
- **Zusatzflächen:** Keller mit praktischem Außeneingang (ca. 30 m²).

Obergeschoss (Moderne Holzbauweise – Neubau 2015)

- **Wohnung Links (ca. 120 m²):** Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem traumhaften, unverbaubaren Blick direkt auf das Schloss Kittsee und den Schlosspark.

- **Wohnung Rechts (ca. 120 m²):** Gemütliche, top-aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung.
- **Außenbereich:** Große, gemeinsame Holzterrasse für entspannte Stunden im Freien.

Technik, Nachhaltigkeit & Kosten-Vorteil

- **Heizung:** Moderne, separat steuerbare Elektropaneele in den Wohnungen.
- **Solar-Bonus:** Die auf dem Dach installierten Solarkollektoren (Mietpreis: 210 €/Monat) produzieren eigenen Strom. Dies federt die Betriebskosten der Elektropaneele drastisch ab und sorgt für eine grüne Energiebilanz.
- **Zugänglichkeit:** Das gesamte Objekt ist flexibel sowohl von der Straßenseite als auch über den hinteren Hof begehbar.

Lage: Urbanes Leben trifft dörfliche Idylle

Kittsee (Österreich) ist der absolute Geheimtipp für Pendler. Sie leben in einer sicheren, ländlichen und grünen österreichischen Gemeinde mit hervorragender Infrastruktur (Schulen, Ärzte, Nahversorger in Gehweite) und sind gleichzeitig in unter 10 Autominuten im pulsierenden Zentrum von Bratislava. Die Umgebung bietet einen extrem hohen Freizeitwert mit Radwegen, Schlosspark und Natur pur vor der Haustür.

Hinweis: Das Objekt wird als Gesamtes (ein Grundbuchskörper, nicht rechtlich parifiziert) verkauft. Es eignet sich ideal zur Eigennutzung als Generationenhaus oder zur Gesamteinnahme durch die Vermietung der einzelnen Einheiten.

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:

Fakty na prvý pohľad:

- **Cena:** 520 000 € *(lba cca 1 300 € za m² obytnej plochy!)*

- **Úžitková plocha:** cca 400 m² (Rozdelená na 3 samostatné byty + komerčný potenciál)
- **Pozemok/Stav:** čiastočne zrekonštruovaný (Poschodie: novostavba 2015, Prízemie: rekonštrukcia 2015)
- **Počet izieb celkom:** 8 izieb | 3 kúpeľne | 3 WC | 3 terasy
- **Parkovanie:** 3 vonkajšie parkovacie miesta (Možnosť rozšírenia)
- **Energia/Hlavný benefit:** Solárne kolektory na streche na optimalizáciu nákladov na elektrinu
- **Lokalita:** Kittsee (Rakúsko) – Menej ako 10 minút autom do centra Bratislavy!

Tento priestranný bytový dom v Kittsee vám pri bezkonkurennej cene okolo 1 300 € za m² ponúka jedinečnú a vysoko profitabilnú investičnú príležitosť v priamom susedstve Bratislavy. Objekt sa delí na tri úplne samostatné, veľkorysé bytové jednotky (každá cca 120 m²) s potenciálom na dostavbu na prízemí.

Či už ako výnosná investícia na prenájom pre expatov a ľudí dochádzajúcich za prácou, ako viacgeneračné rodinné sídlo, alebo na kombináciu bývania a podnikania – tu kupujete maximálnu flexibilitu za absolútne najlepšiu cenu.

Tri silné koncepty využitia:

- **Skvelý výnos (Rendita):** Prenájom všetkých 3 bytových jednotiek (každá 120 m²) ľuďom dochádzajúcim do Bratislavy. Vysoký dopyt je zaručený vďaka tesnej blízkosti hraníc.

- **Bývanie a podnikanie pod jednou strechou:** Využite jeden z moderných bytov pre seba a premeňte 50 m² priestor na prízemí so samostatným vchodom z ulice na svoju ambulanciu, kanceláriu alebo ateliér.
- **Viacgeneračný projekt:** Ideálne pre veľké rodiny. Každá rodina si užíva plný komfort a absolútne súkromie na vlastnom poschodí.

Premyslené dispozičné riešenie & hlavné prednosti:

Prízemie (cca 170 m² celkovej plochy)

- **Ihneť obývateľné (rekonštrukcia v r. 2015):** Priestranný 3-izbový byt (cca 120 m²) s priamym prístupom na dve príjemné terasy a útulnú verandu.
- **Flexibilný potenciál (cca 50 m² – v pôvodnom stave):** Tento priestor má **samostatný vchod priamo z ulice**. Je ideálny ako samostatný hosťovský apartmán, komerčný priestor (kancelária/ambulancia) alebo na prestavbu na dvojgaráž.
- **Ďalšie priestory:** Pivnica s praktickým vonkajším vchodom (cca 30 m²).

Poschodie (Moderná drevostavba – nová realizácia v r. 2015)

- **Byt vľavo (cca 120 m²):** Svetlý 3-izbový byt s nádherným, niťím nerušeným výhľadom priamo na zámok Kittsee a zámocký park.
- **Byt vpravo (cca 120 m²):** Útulný, skvele dispozične riešený 2-izbový byt.
- **Exteriér:** Veľká, spoločná drevená terasa pre príjemné chvíle na čerstvom vzduchu.

Technika, udržateľnosť & nákladová výhoda

- **Kúrenie:** Moderné, samostatne regulovateľné elektrické panely v bytoch.
- **Solárny bonus:** Solárne kolektory inštalované na streche (cena prenájmu: 210 €/mesiac) vyrábajú vlastnú elektrinu. To výrazne znižuje prevádzkové náklady elektrických panelov a zabezpečuje zelenú energetickú bilanciu.
- **Prístup:** Celý objekt je flexibilne prístupný tak z uličnej strany, ako aj zo zadného dvora.

Lokalita: Mestský život sa spája s vidieckou idylou

Kittsee (Rakúsko) je absolútnym tajným tipom pre ľudí pracujúcich v hlavnom meste. Žijete v bezpečnej, pokojnej a zelenej rakúskej obci s vynikajúcou infraštruktúrou (školy, lekári, obchody v pešej dostupnosti) a zároveň ste **za menej ako 10 minút autom v pulzujúcom centre Bratislavy**. Okolie ponúka extrémne vysokú hodnotu pre voľný čas s cyklotrasami, zámockým parkom a čistou prírodou priamo pred dverami.

Poznámka: Nehnuteľnosť sa predáva ako celok (jeden list vlastníctva, nie je právne rozdelená na samostatné bytové jednotky). Je ideálna na vlastné bývanie ako viacgeneračný dom alebo na generovanie príjmu formou prenájmu jednotlivých jednotiek.

Virtuálna prehliadka:

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

Prečo práve tento dom?

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

Lokalita a infraštruktúra

- Výborné napojenie na verejnú dopravu (autobusy, železničná stanica)
- Rýchle spojenie do okolitých miest (Bratislava – 7 km, Viedeň)
- V blízkosti: lekáreň, lekári, nemocnica, supermarket, pekáreň

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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