

Viel Raum zum Leben – flexibel nutzbares Wohnimmobilie mit Gartenhaus, Pool und Garage in Kittsee



Objektnummer: 960/69082

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2421 Kittsee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 192,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,84
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

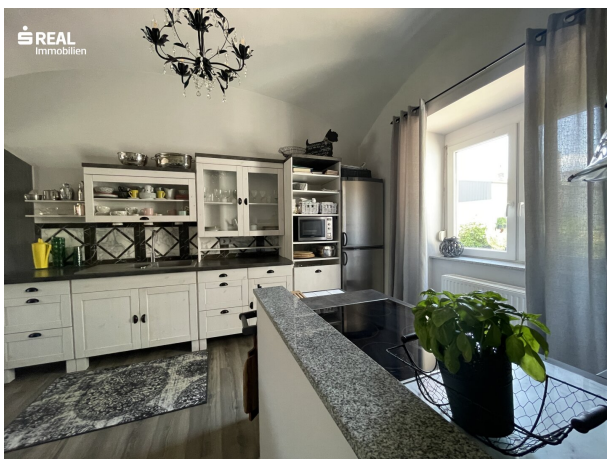
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

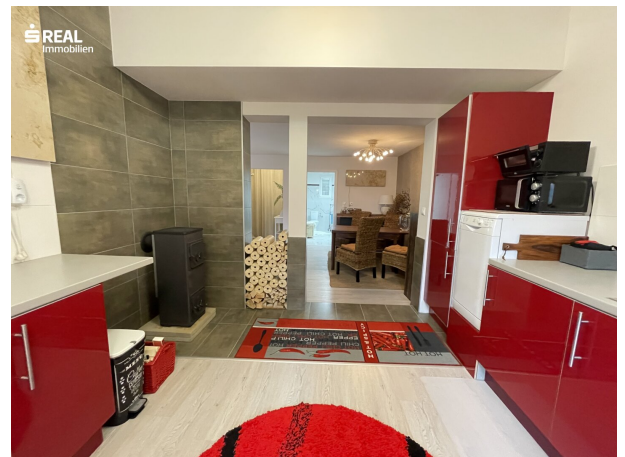
T +43 (0)5 0100 - 26281

H +43 664 88851824

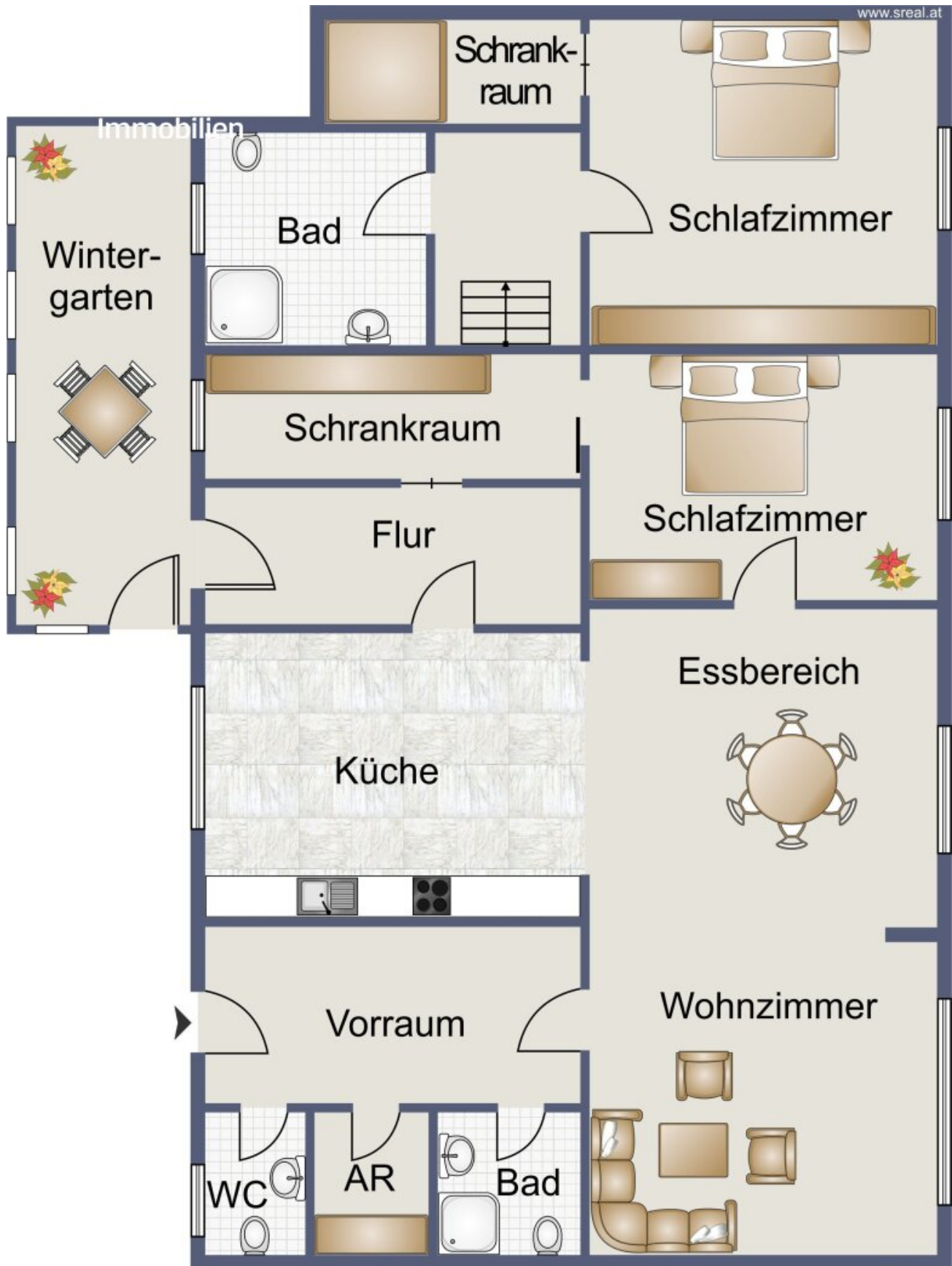
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



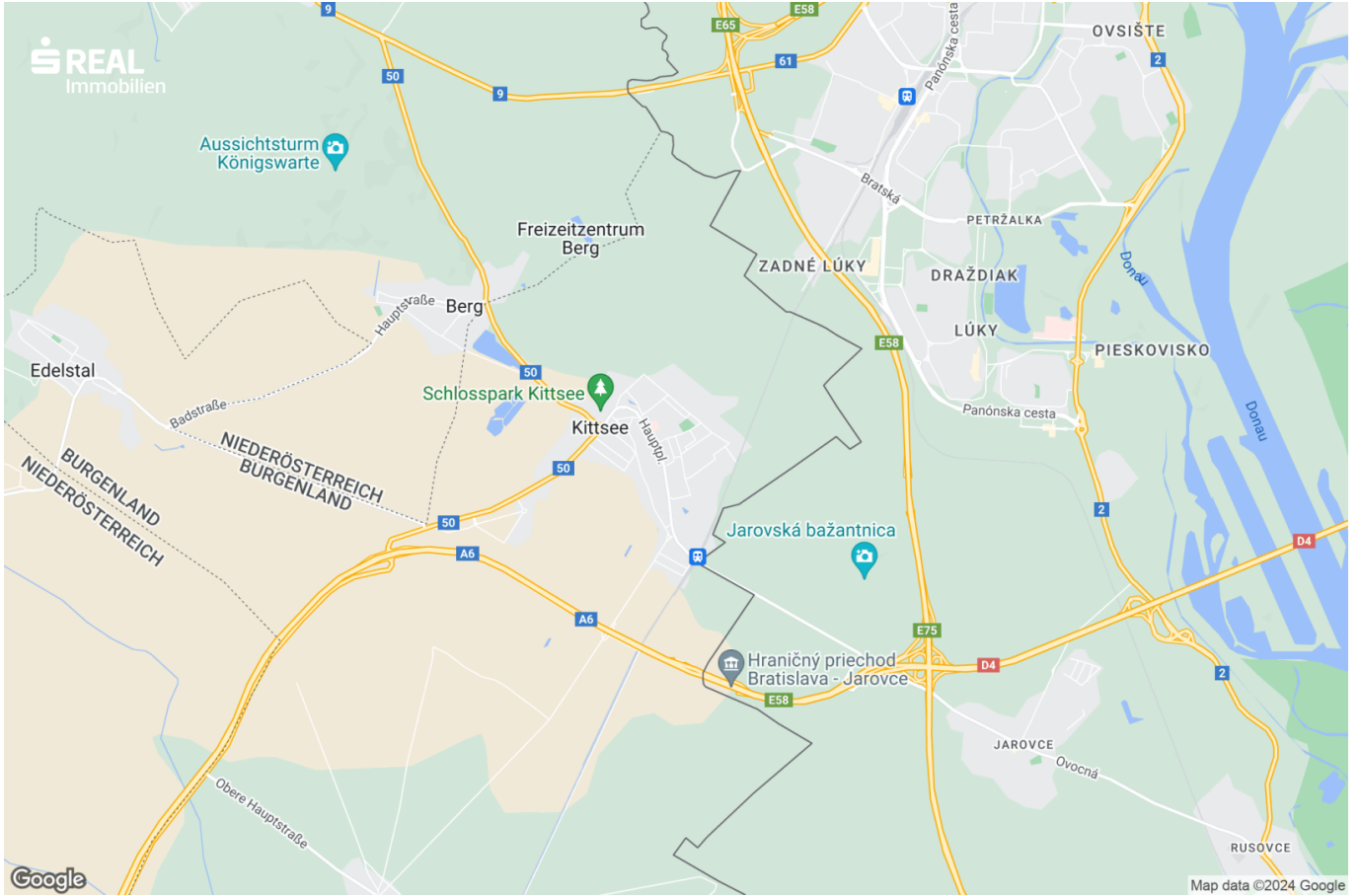








Skizze



Objektbeschreibung

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Kittsee erwartet Sie diese besondere Liegenschaft, die modernes Wohnen mit großzügigem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Auf einem rund 705 m² großen Grundstück bietet sich ein stimmiges Wohnkonzept, das sowohl für den Eigenbedarf als auch für die Kombination aus Wohnen und Vermietung ideal geeignet ist.

Das Haupthaus präsentiert sich nach laufenden Erneuerungsarbeiten in sehr gutem Zustand und überzeugt durch helle, offene Wohnbereiche sowie eine angenehme Raumaufteilung. Hochwertige Details und durchdachte Lösungen sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl, ohne auf Charakter und Atmosphäre zu verzichten.

Ergänzt wird diese Immobilie durch ein separates Gartenhaus, das 2022 umfassend kernsaniert wurde und sich als vollwertige Wohneinheit eignet. Ob für Gäste, Familienmitglieder, Homeoffice, Praxis oder zur Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

In Summe besteht sogar das Potenzial, bis zu drei Wohneinheiten zu realisieren, was diese Immobilie auch für Anleger oder für moderne Wohnmodelle besonders attraktiv macht.

Der uneinsehbare Garten bildet einen privaten Rückzugsort mit großzügigem Swimmingpool, altem Baumbestand und viel Platz zum Entspannen, Arbeiten oder Zusammensein. Eine separate Garage sowie ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung runden das Angebot ab.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Bratislava sowie die ungarische Grenze sind in etwa zehn Minuten erreichbar, Wien in rund 45 Minuten. Zusätzlich sorgt eine Regionalbahn mit regelmäßigen Verbindungen zwischen Wien und Bratislava für hohe Alltagstauglichkeit. Kittsee selbst bietet eine moderne Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten sowie der nahegelegenen Shoppingcenter in Parndorf.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die flexibel wohnen, modern leben und Zukunftspotenzial schätzen – sei es als Hauptwohnsitz, Mehrgenerationenlösung oder

Investment mit Entwicklungsspielraum.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m
Arzt <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.