

**EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENZIAL I  
GRÜNRUHELAGE I großzügiger Garten mit  
Swimming-Whirlpool I Infrarotkabine I Garage mit 3  
Stellplätzen I Weinkeller**



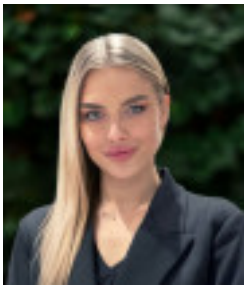
**Objektnummer: 16406**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>         | Haus                  |
| <b>Land:</b>        | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 2421 Kittsee          |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 117,63 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>  | 246,42 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>      | 5                     |
| <b>Bäder:</b>       | 1                     |
| <b>WC:</b>          | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>   | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b> | 3                     |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 429.000,00 €          |

## Ihr Ansprechpartner



**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

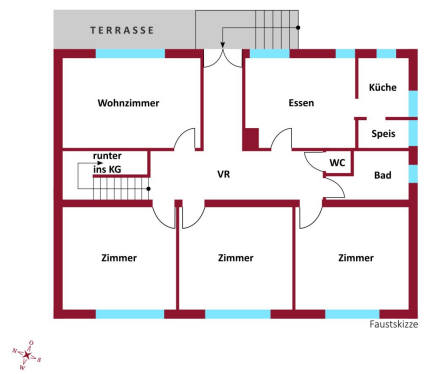
T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

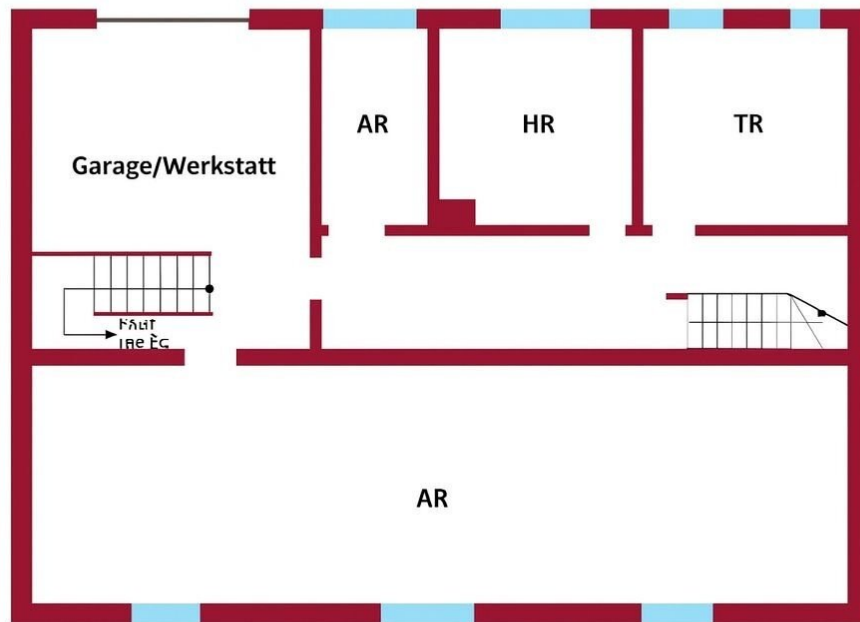
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



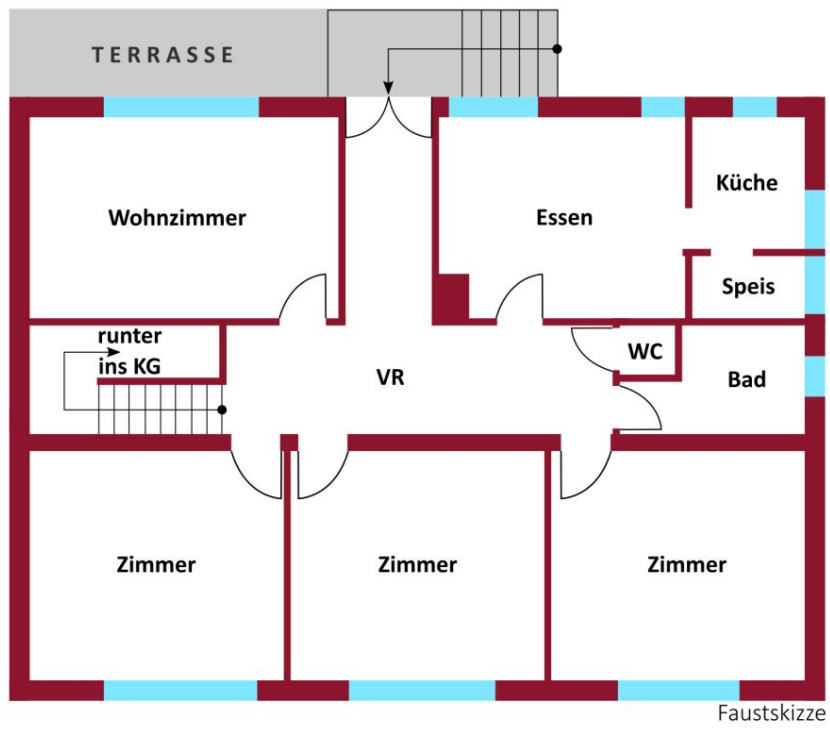


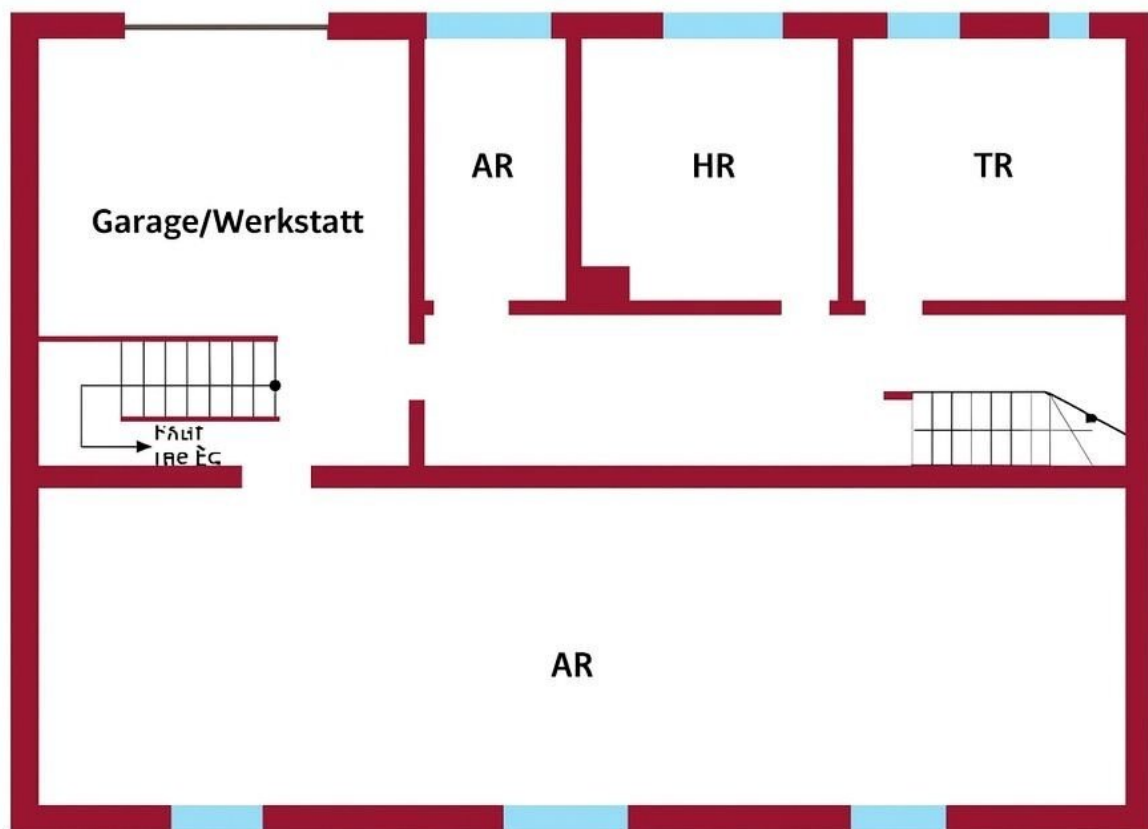






Faustskizze





Faustskizze

## Objektbeschreibung

Kittsee überzeugt durch seine ideale Kombination aus **ruhigem Wohnkomfort und hervorragender Anbindung**. Direkt an der slowakischen Grenze gelegen und **nur wenige Minuten von Bratislava entfernt, ist auch Wien bequem und schnell erreichbar**. **Neusiedl am See** erreichen Sie ebenfalls in nur ca. 15 Minuten, sowie auch das **Fashion Outlet Center in Parndorf**. Die Gemeinde bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten**, Schulen, Ärzten sowie gemütlichen Cafés und Restaurants. Umgeben von Marillenhainen, Rad- und Spazierwegen präsentiert sich Kittsee als naturnahe, familienfreundliche Wohnlage – **perfekt für alle, die Erholung im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten**.

Auf einem **großzügigen, gepflegten Grundstück** befindet sich dieses **charmante und optimal aufgeteilte Einfamilienhaus**. Ein **moderner Swimmingpool mit integrierter Whirlpool-Funktion sowie eine Infrarotkabine** sorgen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzend bietet ein weiteres Gebäude am Grundstück **eine Garage mit viel Stauraum** – ideal für **zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten**.

Das Haus ist **vollständig unterkellert und bietet dadurch ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigem Potenzial**. Der Haupteingang ist bequem über die **Terrasse** erreichbar. Auf der Wohnebene erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** sowie **ein separates WC**. Die Küche ist direkt vom Esszimmer zugänglich und wird durch **eine praktische Speisekammer** ergänzt.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen **eine Werkstatt, ein großer Entspannungsraum** sowie ein weiteres WC zur Verfügung. Mehrere **zusätzliche Räume bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten** – sei es als **Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzliche Wohnfläche**. Auch **Küchenanschlüsse sind vorhanden**. Ein eigener **Weinkeller rundet das Angebot ab**.

**Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial** und ermöglicht zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

### Highlights auf einen Blick:

- Großes Ausbaupotenzial im Kellergeschoss
- Dachgeschoss ausbaufähig
- Garagenplatz für bis zu 3 Autos



- Swimmingpool mit integrierter Whirlpool-Funktion
- Infrarotkabine und Entspannungsraum
- Gepflegtes, großzügiges Grundstück
- Nur wenige Minuten entfernt von Bratislava, Parndorf und Neusiedl am See
- Ca. 35 Minuten Fahrzeit nach Wien
- Absolute Grün- und Ruhelage

**Das Haus teilt sich wie folgt auf:**

**OBERGESCHOSS (ca. 117m<sup>2</sup>) + KELLERGESCHOSS (ca. 128m<sup>2</sup>):**

- Wohnraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Küche
- Esszimmer
- Speis
- Badezimmer
- WC

- Terrasse

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

**Bahn (ÖBB):** Bratislava ? Wien.

**Linie 297 (VOR):** Verbindung über Wolfsthal / Hainburg.

**Linie 299 (VOR):** Fährt u. a. zwischen Neusiedl am See und Kittsee.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

### **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  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap