



ODL3: 4-izb byt pri jazere, 1/2p., 94m<sup>2</sup>, balkón 8m<sup>2</sup>, parking, Kittsee,  
Kittsee - Am Strandbad

**PREDAJ**

**294 000 €**  
(3 120 € / m<sup>2</sup>)

plus rakúske poplatky a provízia

**ID ponuky: 561908**

#### Stav

**Novostavba:** áno  
**Zariadenosť:** nezariadený  
**Orientácia:** severovýchodná  
**Materiál:** tehla  
**Rok výstavby:** 2018  
**Rok kolaudácie:** 2020

#### Veľkosť

**Počet izieb:** 4  
**Úžitková plocha:** 94 m<sup>2</sup>  
**Celková plocha:** 102 m<sup>2</sup>

#### Poschodie

1. z celkovo 2 poschodí

**Výťah:** áno

#### Parkovanie

vlastné vyhradené

**Garáž:** nie

#### Vybavenosť

**Kúpeľňa:** 1x, áno  
**Okná:** plastové  
**Balkón:** áno 8.00 m<sup>2</sup>  
**Klimatizácia:** centrálna  
**Krb:** predpríprava  
**Kúrenie:** spoločné – vlastná kotolňa  
**Plyn:** nie  
**Energetický certifikát:** B  
**Bezbariérový prístup:** áno



**Ing. Miriam Gallová**

+421 940 609 235  
gallova@expat.sk



prídaj si kontakt  
do mobilu

## Popis

**Byt TOP3 (vzorový byt) je predbežne rezervovaný pre konkrétnu klientku.**

**TOP3 (1/2, smer východ) - k cene sa pripočítavajú realizačné poplatky: 7% z ceny (daň z nehnuteľnosti, kataster, notár) + poplatky pri hypotéke + 3,6% provízia pre RK**

**1x parkovacie miesto pred domom je v cene bytu.**

Kvalitný 4-izbový byt v nízkoenergetickej novostavbe so 6 bytovými jednotkami, pri jazere v Kittsee (projekt Seepark), 9km z Bratislavy. Byt je na 1.poschodí v 2-poschodovej budove s výťahom, len dva byty na jednom poschodí. Aktuálne je byt TOP3 v stave štandard (slúži ako vzorový byt), cena v inzeráte je už vrátane štandardu, ktorý si viete ešte prispôbiť (fotografie v inzeráte s dokončeným interiérom sú z iného bytu (TOP3) v tomto bytovom dome - pre ilustráciu). Plocha bytu 93,6 m<sup>2</sup>, loggia 7,87 m<sup>2</sup>. K bytu prislúcha aj podiel na spoločnej pláži k domu, na spoločných plochách a jazere.

### Typy bytov v bytovom dome:

Úroveň pláže, poschodie pod úrovňou cesty

TOP1 (smer východ) a TOP2 (smer západ) - 4-izbové byty 90m<sup>2</sup> s terasou 10m<sup>2</sup> a záhradkou 122,5m<sup>2</sup>, plus podiel na spoločnej pláži, 1x parking v cene bytu, žiadna pivnica

Úroveň cesty a vstupu do bytového domu

TOP3 (smer východ) a TOP4 (smer západ) - 4-izbové byty 94m<sup>2</sup> s veľkou loggiou 8m<sup>2</sup>, plus podiel na spoločnej pláži, 1x parking v cene bytu, žiadna pivnica

Úroveň 2.posch. od pláže a poschodie nad cestou

TOP5 (smer východ) a TOP6 (smer západ) - 3-izbové byty 79m<sup>2</sup> s veľkou terasou 18m<sup>2</sup>, plus podiel na spoločnej pláži, 1x parking v cene bytu, žiadna pivnica

TOP3 je vzorový byt ukončený v štandarde. V najbližšej dobe sa plánujú dokončiť do štandardu byty TOP1 a TOP2.

Byty TOP6, TOP5, TOP4 sú teraz v stave holobyť a developer ich ukončí do štandardu až po podpise ZBZ podľa dohody s kupujúcim.

Kolaudácia sa plánuje na jeseň 2020 (pôvodné plány boli na marec, ale prišla korona uzávera). Hypotéka je možná len v rakúskych bankách (alebo v slov.pobočke Oberbank v BA), poskytneme vám pri vybavovaní súčinnosť a kontakt na makléra.

Vedľa tohto bytového domu sa dokončuje hrubá stavba druhého rovnakého bytového domu so 6 bytmi, ktorý bude dokončený do konca roka 2020.

**Dôležitá informácia** - podmienkou zavkladovania na kataster je podpísanie prehlásenia, že si kupujúci (každý majiteľ na liste vlastníctva) dá na adresu bytu hlavný pobyt v Rakúsku (podmienka daná obcou Kittsee) - tzv. Hauptwohnsitz. Trvalý pobyt na Slovensku si môžete ponechať aj naďalej, len dane sa budú platiť v Rakúsku.

Virtuálna video-obhliadka k bytu -

<https://my.matterport.com/show/?m=aCYYsoiMZNJ>

### **ŠTANDARD v cene bytu :**

Stropná klimatizácia a stropné kúrenie (jedine byt s predzáhradkou má kúrenie podlahové)

Vstupné dvere do bytu bezpečnostné protipožiarne protidymové (ADLO)

Interiérové dvere biele, biele obložkové zárubne

Laminátové podlahy dub dekór

Obklady a dlažby v kúpeľni, samostatnom WC (imitácia betónu a dub dekóru na výber) a na terase

Kvalitná elektroinštalácia, vypínače a zásuvky Legrand

Dátová sieť kat.6

Káblová televízia, rozvody do bytu, príprava pre satelit

Podomietkové systémy Geberit

Sanita Laufen - vaňa, WC, bidet, umývadlo, batérie Hansgrohe, rebríkový radiátor

Pračkový ventil v samostatnom WC (možnosť stohovať pračku a sušičku)

Požiarne hlásiče, byty nemajú predprípravu na alarm.

Kúrenie a chladenie v každej miestnosti sa nastavuje samostatne, cez ovládač na stene pri vstupe do miestnosti.

Predpríprava na krb (komín Schiedel) v miestnosti spojenej kuchyne a obývacej izby

Byt nemá samostatný kotol a klimatizačnú jednotku, pre celý dom sú spoločné externé zariadenia v rôznych častiach domu (kotelňa, strecha, technická miestnosť)

Byt nemá pivnicu a nie je ju ani možné nikde v dome vybudovať, skladovať veci (bicykel, kočík) môžete výlučne v byte, max. na chodbe pri byte.

### **Popis budovy:**

Energetický certifikát B (29kWh/m<sup>2</sup> za rok, fGEE 0,77)

Murovaná stavba 25cm tehla + 20cm polystyrén

Deliaca priečka medzi bytmi 30cm akustická tehla

Betónové stropy

Osobný výťah OTIS pre 6 osôb

Kúrenie zabezpečuje tepelné čerpadlo vzduch voda - rozvod tepla v strope

Prípravu TUV zabezpečujú 3 prídavné elektrické bojler v kotolni

Klimatizácia v strope, kúrenie v strope

Plastové okná zn. Salamander 3-sklo, 6-komorové

Vonkajšie žalúzie elektricky ovládané vypínačmi v stene

V každom byte komín Schiedel - príprava na krb

V suteréne na úrovni pláže bude pod schodmi neuzatvorené miesto na uloženie bicyklov.

K bytovému domu prináleží spoločne užívaná pláž a prístup k jazeru

Orientácie pláže je na sever, v lete bytový dom vytvára príjemný tieň.

V bytovom dome je 6 bytov na 3 podlažiach, spoločný vstup od ulice aj od pláže.

Pre bytový dom je stanovený správca nehnuteľnosti D7 bau.

Pozemok je napojený na elektrinu, vodu a kanalizáciu a je súčasťou projektu Seepark Kittsee.

### **Popis lokality:**

Veľmi rýchla dostupnosť do Bratislavy po starej ceste 61 z Bergu do Petržalky 15 min alebo po diaľnici E58 - žiadne zápchy

Dobré spojenie s Viedňou po diaľnici A6

Jazero sa nachádza v pešej dostupnosti od obce Berg (možnosť využívať infraštruktúru tejto obce)

Obec Kittsee je 1-2km od domu, do obce nevedie cyklistická cesta ani chodník vedľa cesty do Kittsee.

Projekt Seepark Kittsee vznikol okolo jazera z bývalého štrkoviska

V lokalite budú stáť len rodinné domy, radové domy a nízke bytové domy (cca 80 pozemkov)

Jednotný štýl nehnuteľností zabezpečí exkluzívny vzhľad celej lokality.

Bytový dom je postavený na pozemku so súkromnou časťou pláže a prístupu k jazeru.

Časť jazera (smerom od Kittsee) bude využívaná aj pre verejnosť, ako verejná pláž.

**Poplatky pri kúpe nehnuteľnosti:**

Pri predaji treba pripočítať realizačné poplatky ktoré sa počítajú z predajnej ceny bytu:

3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti

1,1% poplatok za zavedenie na katastri

2,4% notárske poplatky

1,2% zo sumy hypotekárneho úveru

3,6% provízia pre realitnú kanceláriu

Cena nehnuteľnosti je vrátane DPH, resp. nebude sa dať fakturovať s možnosťou odpočtu DPH.

Financovanie:

Pri financovaní cez hypotéku je možné nehnuteľnosť financovať cez ktorúkoľvek rakúsku banku alebo cez pobočky rakúskych bánk na Slovensku (poskytneme cez hypotekárneho poradcu súčinnosť pri vybavovaní hypotéky v Rakúsku a podľa potreby aj vybavenie iných záležitostí pri presídlení do novej krajiny). Výhodou financovania cez rakúsku banku je to, že vám poskytne 80% z celkovej sumy za byt plus príslušenstvo (poplatky v Rakúsku pri kúpe nehnuteľnosti). Takže nepotrebujete 30% z celkovej sumy v hotovosti, ale len 20%.

@bývanie pri jazere @balkón 8m<sup>2</sup>

@2 NOVOSTAVBA



3D prehľadka



Link na ponuku