

## 4-IZB BYT PRI JAZERE, s balkónom, krásny výhľad, 1.posch., A3TOP3

Kittsee - Kittsee, Am Seepark - KITTSEE SEEPARK

**PREDAJ**

**446 900 €**  
(5 250 € / m<sup>2</sup>)

plus parking a poplatky

**ID ponuky: 837489**

### Stav

**Novostavba:** áno  
**Zariadenosť:** nezariadený  
**Orientácia:** juhozápadná  
**Materiál:** tehla  
**Rok kolaudácie:** 2024

### Velkosť

**Počet izieb:** 4  
**Úžitková plocha:** 85 m<sup>2</sup>  
**Celková plocha:** 92 m<sup>2</sup>

### Poschodie

1. z celkovo 1 poschodí  
**Výťah:** nie

### Parkovanie

vonkajšie

### Vybavenosť

**Kúpeľňa:** 1x, sprchovací kút  
**Okná:** hliníkové  
**Balkón:** áno 8.00 m<sup>2</sup>  
**Klimatizácia:** áno  
**Krb:** predpríprava  
**Internet:** optika  
**Káblová TV:** áno  
**Kúrenie:** spoločné - vlastná kotolňa  
**Plyn:** nie  
**Energetický certifikát:** A  
**Bezbariérový prístup:** nie



**Ing. Miriam Gallová**

+421 940 609 235  
gallova@expat.sk



pridaj si kontakt  
do mobilu

## Popis

**A3TOP3 - ÚPLNE NOVÝ 4-IZBOVÝ BYT PRI JAZERE SEEPARK - slnečný byt s krásnym výhľadom na jazero, s veľkým balkónom so skleneným zábradlím a strechou - VO VYSOKOM ŠTANDARDE**, výborné na víkendové/prázdninové/oddychové bývanie, na prenájom, ale aj na trvalé bývanie (mimo rodín s malými deťmi - málo úložného priestoru pre rodiny), v nízkoenergetickej novostavbe so stropným chladením a podlahovým kúrením, hliníkovými oknami, drevenými parketami a bezfalcovými dverami, so 4 bytovými jednotkami v dome - len 9 km z Bratislavy. V cene bytu je aj podiel na spoločnej pláži k domu a na jazere a spoločných plochách Seeparku. Pre každý byt je možné zakúpiť 2 vonkajšie parkovacie státa.

### BYT A3TOP3

- rozloha bytu 85m<sup>2</sup>, balkón 8m<sup>2</sup>,
- 1.poschodie, bez výťahu, nad bytom nie je už žiadny byt - nepočujete susedov
- juhozápadná orientácia, pohľad na jazero a do vedľajšieho bytového domu, veľmi slnečný byt
- byt má podiel na spoločnej záhrade a priamy prístup k jazeru,
- 2 parkovacie státa pred domom rezervované k tomuto bytu,
- výborná investícia ako oddychové bývanie pri jazere - s tým že sa nemusíte starať o záhradu, polievanie, údržbu pozemku

**3D video prehliadka:** <https://my.matterport.com/show/?m=TbOgjCkLCX8>

**Video k bytu:** <https://www.youtube.com/watch?v=LDvYSy6Hnc>

**VIZUALIZÁCIE:** V inzeráte sú použité realistické vizualizácie miestností s použitím reálnych fotografií a výhľadov.

**ENGLISH version of this ad:** <https://expat.sk/en/for-sale-3-bdr-apartment-near-lake-balcony-beautiful-view-1-floor-a3top3-837489/>

**Viac fotografií a pôdorysy jednotlivých bytov** nájdete na našej web stránke: <https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-s-balkonom-krasny-vyhľad-1-posch-a3top3-837489/>

**Bytový dom má 4 rôzne bytové jednotky, všetko sú to 4-izbové byty:**

**Na prízemí, na úrovni jazera, z 3 izieb vstup do záhrady**

**TOP1**, 4-izbový byt 87m<sup>2</sup> s terasou 31m<sup>2</sup>, so záhradkou 97m<sup>2</sup>, orientácia juhovýchod, cena v RK - výhľad na jazero a do parku

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-so-zahradou-terasou-okna-do-parku-a3top1-836694/>

**TOP2**, 4-izbový byt 83m<sup>2</sup> s terasou 31m<sup>2</sup>, so záhradkou 92m<sup>2</sup>, orientácia juhozápad, cena v RK - výhľad na jazero a vedľajší dom

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-so-zahradou-terasou-vyhľad-na-jazero-a3top2-837488/>

**Na 1.podlaží, prístupné po jednom ramene schodiska, bez výťahu**

**TOP3**, 4-izbový byt 85m<sup>2</sup> s 8m<sup>2</sup> balkónom, orientácia juhozápad, cena v RK - výhľad na jazero a vedľajší dom

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-s-balkonom-krasny-vyhľad-1-posch-a3top3-837489/>

**TOP4**, 4-izbový byt 89m<sup>2</sup> s 8m<sup>2</sup> balkónom, orientácia juhovýchod, cena v RK- výhľad na jazero a do parku

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-s-balkonom-okna-do-parku-1-posch-a3top4-837490/>

Ku každému bytu je možné zakúpiť 2 vonkajšie parkovacie státa priamo pred domom za cenu 15000 Eur za státie.

**V prípade záujmu ma kontaktujte:** Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

#### **ŠTANDARD:**

- Stropné chladenie a podlahové teplovodné kúrenie
- Ovládanie teploty individuálne v každej miestnosti vr. kúpeľne
- Kúrenie/chladenie pre celý bytový dom zabezpečujú tepelné čerpadlá WOLF (externé jednotky sú umiestnené na streche bytového domu)
- Prípravu TÚV zabezpečujú 2 prídavné elektrické bojler v kotolni (každý na jedno podlažie, dodáva vodu pre 2 byty).
- Hliníkové okná a posuvné terasové dvere, strieborná farba, 3-sklo, z profilu HEROAL W72
- Vonkajšie žalúzie elektricky ovládané, strieborné
- Vstupné dvere do bytu bezpečnostné protipožiarne protidymové (ADLO), biele
- Interiérové dvere biele bezfalcové so skrytými pántami, biele bezfalcové reverzné zárubne
- Drevené bukové lepené parkety,
- Obklady a dlažby v kúpeľni, v samostatnom WC, v práčovni
- Dlažby vo vstupnej chodbe a na balkónoch
- Elektroinštalácia, vypínače a zásuvky Legrand, v rohu pri balkóne v podlahe prípojka na televízor
- Káblová televízia, rozvody optického internetu v celom bytovom dome, príprava pre satelit
- Dve toalety - jedna samostatná s umývadlom, druhá v kúpeľni, podomietkové systémy Geberit
- Kúpeľňa má prirodzené svetlo a vetranie cez okno, samostatná toaleta má ventilátor
- Bezbariérový sprchovací kút s odtokovým žľabom a sklenenou zástenou,
- Sanita Laufen: WC, umývadlo, batérie Hansgrohe,
- Práčkový ventil a sifón v samostatnej technickej miestnosti / sklade
- Požiarne hlásiče
- V každom byte komín Schiedel
- Kuchynská linka nie je súčasťou ceny bytu, kupujúci si ju môže urobiť podľa svojho vkusu a potrieb
- V kuchynskom kúte s rohovým oknom je prípojka na drez, sifón na umývačku, zásuvky, 230/400V elektrina (400V pre indukčnú varnú dosku)
- V časti určenej na jedálenský stôl je oddelené stropné svietidlo a zásuvka
- Sklenené bezrámové zábradlie na balkónoch a pred francúzskymi oknami na bytoch na 1.poschodí
- Na balkóne je exteriérová elektrická zásuvka a osvetlenie na strope - balkón je zastrešený
- Pod schodiskom na úrovni vstupu na pláž je uzatvorený spoločne využívaný skladový priestor (pre všetky 4 byty)
- Na fasáde domu, pri chodníku smerom na pláž je samostatný ventil na hadicu pre všetkých obyvateľov domu

#### **POPIS BUDOVY:**

- Dvojpodlažný bytový dom so 4 bytmi
- Bezbariérový prístup do domu a do prízemných bytov
- Murovaná stavba 25cm brúsená akustická tehla značky Heluz + 25 cm polystyrén
- Deliaci priečka medzi bytmi 25cm brúsená akustická tehla, značky Heluz
- Betónové stropy
- Dátová sieť kat.6
- Na prízemí pod schodmi je uzamykateľný spoločne využívaný skladový priestor (pre všetky 4 byty) - pre bicykle alebo plážové vybavenie
- K bytovému domu prináleží spoločne užívaná pláž a prístup k jazeru a podiel na pozemkoch Seepark Kittsee
- Pláž je orientovaná na juhovýchod, pozvoľný vstup do vody, bez rákosia, len so štrkom
- Mólo na pláži sa budovať nebude, keďže hneď na okraji pláže patriacej k domu je už vybudované mólo, ktoré môžu využívať obyvatelia Seeparku
- V bytovom dome sú celkom 4 byty, na prízemí a 1.poschodí, spoločný vstup od ulice aj od pláže do domu.

- Nad vstupnými dverami do bytového domu je prístrešok
- Poštové schránky budú umiestnené v interiéri bytového domu
- Na okraji parkoviska je stojisko na smetné koše, ktoré budú spoločné pre celý bytový dom (zriadi ich správca)
- Pre bytový dom bude stanovený správca nehnuteľnosti (je však možné riadiť si dom aj bez správcu, ak bude niekto z majiteľov bytov mať záujem to robiť)
- Pozemok je napojený na elektrinu, vodu a kanalizáciu.
- Prístup k bytovému domu je cez rampy - buď od strany hlavnej cesty z Bergu do Kittsee alebo od strany zadnej cesty do Bergu.
- Popri hlavnej ceste vedúcej z Bergu do Kittsee by sa mala budovať protihluková stena
- Cyklistický chodník do obce Kittsee vedie za parkoviskom oproti pizzerii Berg

#### **PARKOVANIE:**

Bytový dom má vonkajšie parkovisko s 8 parkovacími miestami, každý byt si môže zakúpiť dve státa.

Parkovisko má zámkovú dlažbu a odtokový žlab.

Je možné si požiadať o zriadenie nabíjačky na elektromobil, ktorá sa napojí na elektromer daného bytu.

K bytom so záhradami sa rezervujú státa vedľa záhrad, keďže je tam z parkoviska bránka na pozemok záhrady.

Cena jedného vonkajšieho státa je 15.000 Eur. Parkovacie státa si môžu zakúpiť len majitelia bytov v bytovom dome.

#### **NÁKLADY**

Pri byte sa platia správcovi náklady na:

- správu objektu - na 1 byt a 2 státa sa správcovi bude platiť 78e len za správu
- vykurovanie, chladenie, smeti, ostatné spoločné náklady, platba za Seepark - cca 200e mesačne

Elektrina platená priamo Burgenland Energie - cca 70-100e mesačne zálohy

Optický internet cca 25e mesačne

Náklady na správcu môžu klesnúť ak by sa správy bytovky ujal niekto z nových majiteľov (náš rakúsky právnik vie dať návod ako na to)

#### **DÔLEŽITÁ INFORMÁCIA:**

Podmienkou vkladu na kataster je podpísanie prehlásenia v nemčine, že kupujúci (a každý budúci majiteľ na liste vlastníctva) si je vedomý toho, že **nehnutelnosť je určená na trvalé bývanie a každý kto v nej bude reálne bývať, si sem umiestni trvalý pobyt, tzv. Hauptwohnsitz.**

Nehnutelnosť sa nedá nechať neobývaná, t.j. že nikto v nej nebude mať trvalý pobyt. To znamená že nehnuteľnosť môžete používať rekreačne, ale musíte si zriadiť na adrese rakúsky trvalý pobyt. Slováci môžu mať trvalý pobyt tak na Slovensku, tak v Rakúsku. Ak nebude kupujúci bývať v byte, ale kupuje byt napr. pre rodičov alebo deti, musia mať všetci, ktorí v byte bývajú, nahlásený trvalý pobyt na byte. V prípade prenájmu si aj nájomníci musia nahlásiť trvalý pobyt.

Trvalý pobyt si vedia dať na nehnuteľnosť len občania Európskej Únie, a rovnako občania EÚ si môžu zakúpiť tieto byty bez obmedzení. Občania tretích krajín, ktorí podliehajú schváleniu nákupu nehnuteľnosti v Rakúsku a ktorí si nemôžu dať trvalý pobyt na byt, si nemôžu zakúpiť túto nehnuteľnosť.

S nahlásením trvalého pobytu je väčšinou spojená nutnosť prehlásiť súkromné vozidlo na rakúske značky a zaplatiť príslušné dane (NOVA daň, CO2 daň). Zdravotné poistenie sa odvádza naďalej tam kde ste zamestnaný alebo kde podnikáte, pri trvalom pobyte získate tzv. e-card - kartičku zdravotného poistenia v Rakúsku, ktorá zabezpečí ošetrovanie, preventívne prehliadky a pobyt v rakúskych zdravotných zariadeniach, pričom tieto úkony prepláca naďalej slovenská zdravotná poisťovňa a neprepláca akékoľvek úkony.

### **CENA A SPÔSOB FINANCOVANIA:**

Cena za bytu + cena parkovania + realizačné poplatky (3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti, 1,1% poplatok za vklad na katastri, 4800 Eur notárske poplatky, 1,2% zo sumy hypotekárneho úveru, 3,6% provízia pre realitnú kanceláriu).

Cena nehnuteľnosti je vrátane DPH, odpočet DPH nie je možný.

**Pri financovaní cez hypotéku** je možné nehnuteľnosť financovať cez ktorúkoľvek rakúsku banku, stačí mať dostatočný príjem v EURách, znalecký posudok sa nevyhotovuje, banky si nehnuteľnosť ohodnocujú sami podľa interných tabuliek. Poskytneme Vám súčinnosť pri vybavovaní hypotéky cez nami vybraných hypotekárnych poradcov so špecializáciou na rakúsky trh. Hypo poradcovia v Rakúsku nie sú platení bankou, preto sa pripravte na poplatok 3% za ich služby. V prípade, že ste jazykovo zdatní, viete si úver vybaviť aj sami, vtedy to máte bez poplatkov za hypomakléra.

V prípade, že založíte nehnuteľnosť, ktorá sa nachádza na Slovensku, viete čerpať hypotekárny úver aj v slovenskej banke, avšak nie všetky slovenské banky poskytujú americkú hypotéku vo vysokých sumách, treba sa vopred informovať u hypomaklérov na Slovensku. Napr. v tomto momente platí, že 365bank, SLSP alebo Tatrabanka nemajú horný limit, naproti tomu VUB, mBank, ČSOB majú horný limit 160tis Eur.

### **Pri financovaní z úspor - bez použitia úveru - sa preveruje pôvod peňazí:**

- ak ste predali v minulých rokoch nehnuteľnosť a chcete použiť peniaze z predaja - stačí doručiť kúpnu zmluvu (môže byť aj slovenská zmluva) a výpis z účtu, kde vám bola pripísaná čiastka za predaj nehnuteľnosti
- ak financujete z úspor - treba priniesť pracovnú zmluvu a výpisy z účtu za niekoľko rokov kedy vám plynuli príjmy z daného pracovného pomeru
- ak financujete z daru / pôžičky od rodiny - treba priniesť Darovaciu zmluvu alebo Pôžičkovú zmluvu (preložiť ju do nemčiny) a znova výpisy z účtu kde vám peniaze boli poukázané (pozor, preveruje sa aj pôvod peňazí u darcu alebo poskytovateľa pôžičky)
- ak financujete z vyplatenia zisku firmy - preverujú sa aj finančné výkazy firmy z ktorej ste si vyplátili podiel na zisku

Rakúsko je najprísnejšia krajina v preverovaní pôvodu peňazí v celej EU, konkrétne prípady si môžete prekonzultovať u p. Gallovej ešte pred obhliadkou.

### **SEEPARK KITTSEE**

Byt sa nachádza v obci Kittsee, v projekte Seepark, ktorý vznikol okolo jazera z bývalého štrkoviska. V lokalite na nachádzajú rodinné domy, radové domy a nízke bytové domy (cca 80 pozemkov), ktoré majú jednotný luxusný vzhľad. Bytový dom je postavený na pozemku so súkromnou časťou pláže a priamym prístupom k jazeru.

V cene bytu si kupujúci kupuje aj podiel na projekte Seepark, čo znamená, že bude spoluvlastníkom spoločných pozemkov - pozemok pod plochou jazera, pozemok pod obslužnou komunikáciou pri domoch pri jazere (dostanete ovládač na rampu pri vjazde do Seeparku), pozemkov so zeleňou a detským ihriskom v rohu jazera a pozemku s parkoviskom pre školský autobus.

V jazere sa dá kúpať, používať nemotorové člny, paddleboardy a iné. Jazero má dve časti - súkromnú a verejnú. Kúpou bytu si kupujete podiel na tej súkromnej časti jazera. Verejná časť jazera je umiestnená pri štrkopieskoch na východnej časti jazera a je oddelená na hladine bojkami. Využívať ju môžu obyvatelia obce Kittsee.

### **LOKALITA**

Jazero spadá pod obec Kittsee, nachádza sa však v pešej dostupnosti od obce Berg (možnosť využívať infraštruktúru tejto obce). Berg leží v kraji Niederösterreich, obec Kittsee sa nachádza v kraji Burgenland.

Vzdialenosť od obce Kittsee je 1-2km, popri ceste do obce nie je spevnený chodník alebo cyklochodník, ten vedie až ďalej od cesty - prístup na cyklochodník je za parkoviskom pre pizzeriu Berg.

Obec Kittsee je prepojená s mestom Bratislava len vlakovým spojením, stanica sa nachádza 3km od jazera. Autobusové spojenie do Bratislavy v tomto momente nie je. Existuje rakúske autobusové spojenie medzi Kittsee a mestečkom Hainburg.

Bytový dom sa nachádza len 9km z Bratislavy. Dostupnosť do Bratislavy po starej ceste 61 z Bergu do Petržalky 15 min alebo po diaľnici E58 . Dobré spojenie s Viedňou po diaľnici A6.

Kittsee má veľmi dobré vybavenie obchodmi (K1 Shopping Kittsee) a občianskou vybavenosťou.

**V prípade záujmu ma kontaktujte:** Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

@ výnimočné bývanie pri jazere

@1 len u nás

@2 NOVOSTAVBA



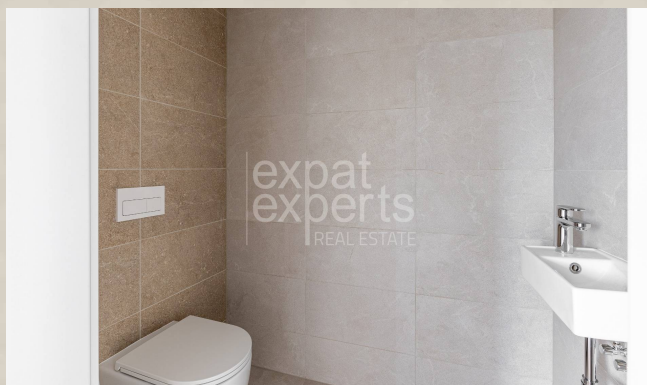
3D prehliadka



Link na ponuku



Video



3D prehliadka



Link na ponuku



Video



### 4-izbový byt - TOP3

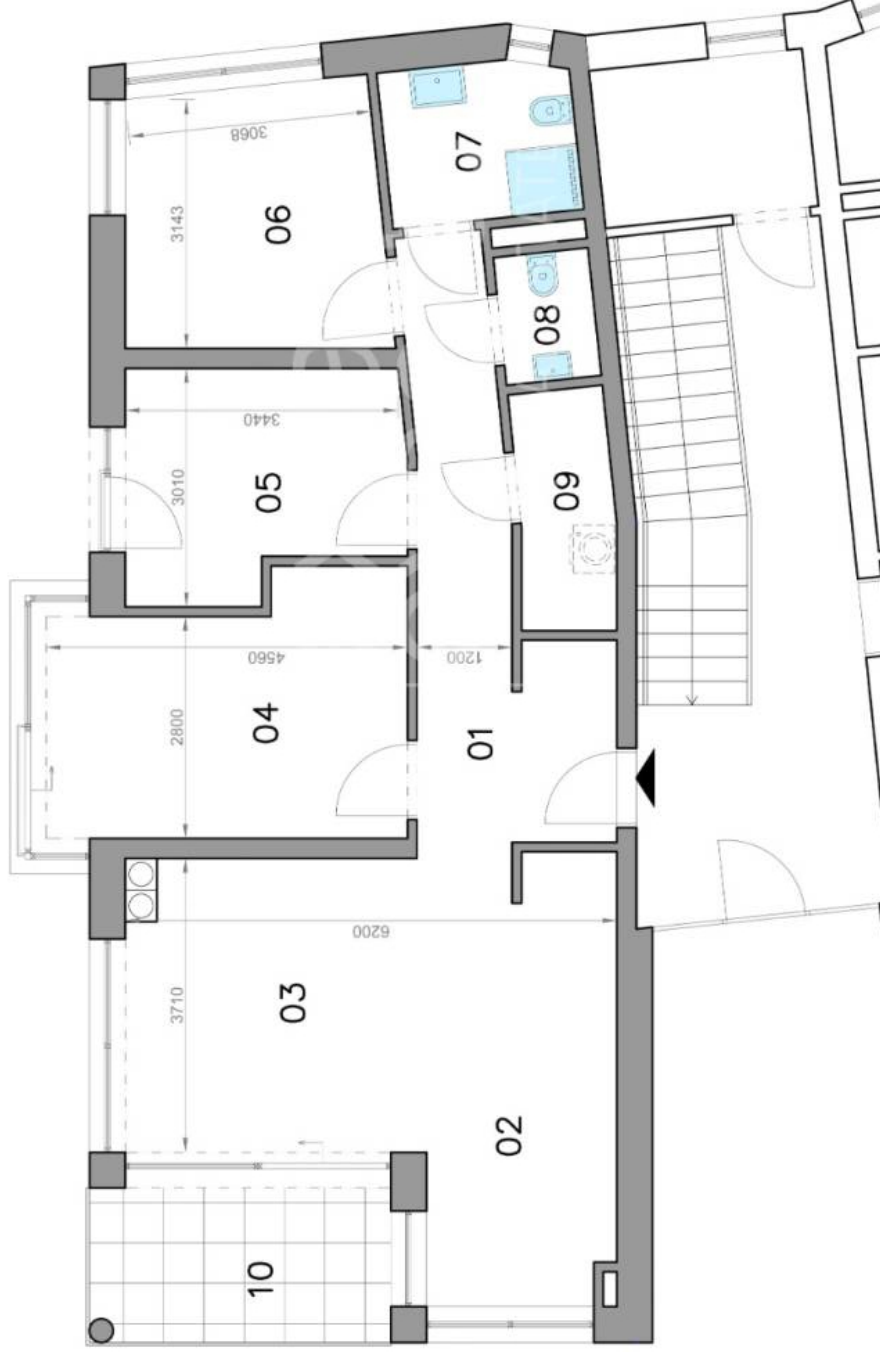
### 3 bedroom apartment

### Seepark

### Kittsee (Rakúsko/AT)

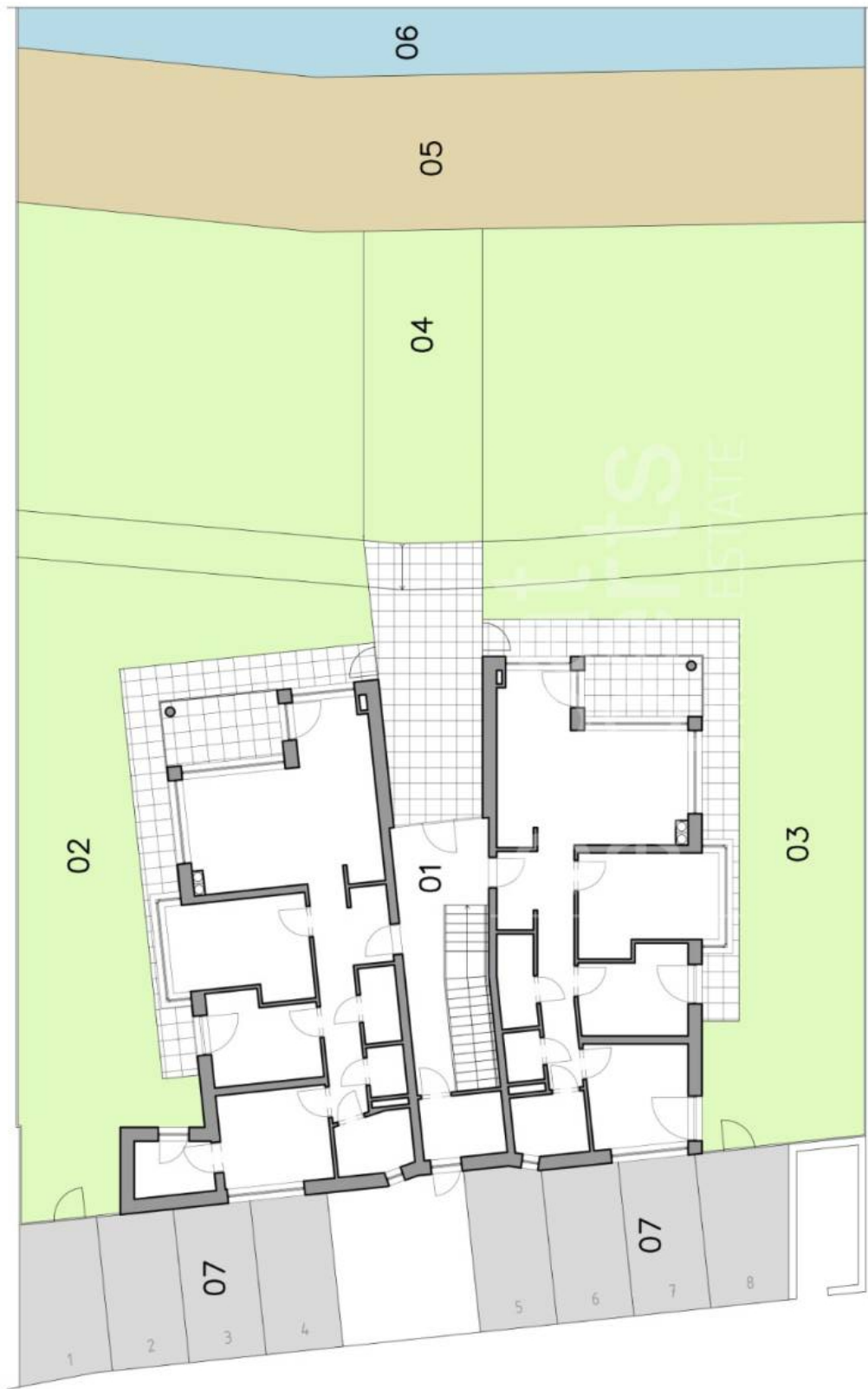
#### LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	CHODBA/HALL	12,50 m <sup>2</sup>
02	KUCHYŇA/KITCHEN	13,50 m <sup>2</sup>
03	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	14,10 m <sup>2</sup>
04	IZBA/ROOM	13,86 m <sup>2</sup>
05	IZBA/ROOM	9,49 m <sup>2</sup>
06	IZBA/ROOM	10,87 m <sup>2</sup>
07	KUPEĽŇA/BATHROOM	4,71 m <sup>2</sup>
08	TOALETA/TOILET	1,95 m <sup>2</sup>
09	TECH. MIESTNOSŤ/TECH. ROOM	3,66 m <sup>2</sup>
<b>PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA</b>		<b>84,64 m<sup>2</sup></b>
10	BALKÓN/BALCONY	7,56 m <sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



**Situácia bytového domu**  
**Situation of apartment house**

**LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS**

01	BYTOVÝ DOM/APARTMENT HOUSE
02	SÚKROMNÁ ZÁHRADA/PRIVATE GARDEN
03	SÚKROMNÁ ZÁHRADA/PRIVATE GARDEN
04	TRÁVNÍK/LAWN
05	ŠTRKOVÁ PLÁŽ/GRAVEL BEACH
06	JAZERO/LAKE
07	PARKOVISKO/PARKING

**expat**  
**experts**  
 REAL ESTATE



**POSCHODIE - TOP 3+TOP 4**  
**FLOOR - TOP 3 + TOP 4**

**Am Seepark (A3)**

**Kittsee (Rakúsko/AT)**

**LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS**

01	4-IZBOVÝ BYT/3-BEDROOM APARTMENT (TOP3)	84,64 m <sup>2</sup>
02	BALKÓN/BALCONY (TOP3)	7,56 m <sup>2</sup>
03	4-IZBOVÝ BYT/3-BEDROOM APARTMENT (TOP4)	89,40 m <sup>2</sup>
04	BALKÓN/BALCONY (TOP4)	8,00 m <sup>2</sup>
05	SPOLOČNÁ CHODBA/COMMON HALL	17,80 m <sup>2</sup>
06	SCHODISKO/STAIRWAY	9,00 m <sup>2</sup>
07	TECH. MIESTNOSŤ/TECH. ROOM	5,20 m <sup>2</sup>

