



4-IZB BYT PRI JAZERE, so záhradou, terasou, výhľad na jazero, A3TOP2

Kittsee - Kittsee, Am Seepark - KITTSEE SEEPARK

PREDAJ

494 900 €
(5 960 € / m²)

plus parking a poplatky

ID ponuky: 804406

Stav

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

Velkosť

Počet izieb: 4
Úžitková plocha: 83 m²
Celková plocha: 206 m²

Poschodie

Počet poschodí: 1
Poschodie: prízemie

Parkovanie

vonkajšie

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, sprchovací kút
Okná: hliníkové
Terasa: 31.00 m²
Predzáhradka: áno
Klimatizácia: áno
Krb: predpríprava
Internet: optika
Káblková TV: áno
Kúrenie: spoločné – vlastná kotolňa
Plyn: nie
Energetický certifikát: A
Bezbariérový prístup: áno



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



pridaj si kontakt
do mobilu

Popis

A3TOP2 - ÚPLNE NOVÝ 4-IZBOVÝ BYT PRI JAZERE SEEPARK - so záhradou, terasou, výhľadom na jazero - VO VYSOKOM ŠTANDARDE, výborné na víkendové/prázdninové/oddychové bývanie, na prenájom, ale aj na trvalé bývanie (mimo rodín s malými deťmi), 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 A3TOP2

- rozloha bytu 83m², terasa 31m², záhrada 92m²
- juhozápadná orientácia, pohľad na jazero a do vedľajšieho bytového domu, slnečný byt
- bezbariérový vstup do bytového domu aj do bytu, aj z bytu na terasu a do záhrady (nízky prah, posuvné terasové dvere)
- z 3 izieb vstup terasovými dverami do vlastnej záhrady, ktorá je plotom oddelená od zvyšku spoločného pozemku
- záhrada má predprípravu na automatické zavlažovanie
- 2 parkovacie státa pred domom rezervované k tomuto bytu, s priamym vstupom brámkou do záhrady
- výborná investícia ako oddychové bývanie pri jazere - s tým že je to niečo medzi domom pri jazere a bytom - nízko-údržbová nehnuteľnosť s malým pozemkom, o ktorý sa netreba veľmi starať, ale zároveň možnosť niečo si zasadiť v záhrade a relaxovať pri starostlivosti o túto malú záhradku

Video k projektu: <https://www.youtube.com/watch?v=1TBGsOtgXUU>

PRIPRAVUJEME: Detailné fotografovanie a 3D sken každého bytu, plus vizualizácie, budeme pripravovať po dokončení interiéru - čo bude približne začiatkom mája 2024.

Viac fotografií a pôdorysy jednotlivých bytov nájdete na našej web stránke:

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-so-zahradou-terasou-vyhľad-na-jazero-a3top2-804406/>

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 87m² s terasou 31m², so záhradkou 97m², orientácia juhovýchod, cena 519900 Eur - výhľad na jazero a do parku

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-so-zahradou-terasou-okna-do-parku-a3top1-804403/>

TOP2, 4-izbový byt 83m² s terasou 31m², so záhradkou 92m², orientácia juhozápad, cena 494900 Eur - výhľad na jazero a vedľajší dom

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-so-zahradou-terasou-vyhľad-na-jazero-a3top2-804406/>

Na 1.podlaží, prístupné po jednom ramene schodiska, bez výtahu

TOP3, 4-izbový byt 85m² s 8m² balkónom, orientácia juhozápad, cena 469900 Eur - výhľad na jazero a vedľajší dom

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-s-balkonom-krasny-vyhľad-1-posch-a3top3-804392/>

TOP4, 4-izbový byt 89m² s 8m² balkónom, orientácia juhovýchod, cena 489900 Eur - výhľad na jazero a do parku

<https://expat.sk/na-predaj-4-izb-byt-pri-jazere-s-balkonom-okna-do-parku-1-posch-a3top4-804399/>

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 TUV 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-skle, 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
- Na terase a chodníkoch okolo bytu TOP1 a TOP2 je veľkoformátová zámková dlažba, z 3 izieb sa dá vojsť na záhradu
- Elektroinštalácia, vypínače a zásuvky Legrand, v rohu pri terase 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 žlabom 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
- Na terase je exteriérová elektrická zásuvka
- Pod schodiskom na úrovni vstupu na pláž je uzatvorený spoločne využívaný skladový priestor (pre všetky 4 byty)
- Na fasáde domu v bytoch TOP1 a TOP2 je vyvedený ventil na vodu pre polievanie záhrady, plus je ďalší ventil na hadicu aj pri chodníku z domu pre všetkých obyvateľov domu
- Byty so záhradami TOP1 a TOP2 majú zapustenú šachtu s ventilom na prípravu na automatický závlahový systém (zdroj vody: pitná voda, nie studňa)
- Záhradka k bytu TOP1 a TOP2 je oplotená poplastovaným pletivom, oddelená od spoločnej pláže k domu, plus má bránku smerom na chodník vedúci na spoločnú pláž, plus má bránku vedúcu na parkovacie miesta (ktoré sú rezervované pre majiteľov bytov so záhradkami)

ČO SA EŠTE DOKONČUJE:

- detailné fotenie a 3D skeny v bytoch plánujeme až po úplnom dokončení interiérových prác
- v bytoch sa bude montovať sanita, sprchové zásteny, batérie - v priebehu apríla
- koncom apríla sa budú montovať interiérové dvere a zárubne, a parketové lišty po obvodoch miestností - všetko v bielej farbe
- očakávame aj nové dvere do kotolne a do skladu pod schodiskom do konca apríla
- očakávame montáž vonkajších hliníkových žalúzií
- v exteriéri sa čaká na poplastované oplotenie s bránkami na záhradách patriacich k prízemným bytom
- vyznačenie parkovacích státí pred budovou

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
- Deliacia 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 státi.

Parkovisko má zámkovú dlažbu a odtokový žľab.

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

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

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

NÁKLADY

Pri byte sa platia správcovi náklady na:

- správu objektu - na 1 byt a 2 státi 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 Unie, 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 vyplatili podiel na zisku

Rakúsko je najprísnejšia krajina v preverovaní pôvodu peňazí v celej EÚ, 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.

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



Link na ponuku



Video



Link na ponuku



Video

4-izbový byt - TOP2

3 bedroom apartment

Seepark

Kittsee (Rakúsko/AT)

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	CHODBA/HALL	12,50 m ²
02	KUCHYŇA/KITCHEN	13,50 m ²
03	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	14,10 m ²
04	IZBA/ROOM	11,77 m ²
05	IZBA/ROOM	9,49 m ²
06	IZBA/ROOM	10,87 m ²
07	KUPEĽŇA/BATHROOM	4,71 m ²
08	TOALETA/TOILET	1,95 m ²
09	TECH. MIESTNOSŤ/TECH. ROOM	3,66 m ²

PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 82,55 m²

10 TERASA/TERRACE 31,30 m²

11 ZÁHRADA/GARDEN 92,40 m²



Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Střelec

PRÍZEMIE - TOP 1+TOP 2
GROUND FLOOR - TOP 1 + TOP 2

Am Seepark (A3)

Kittsee (Rakúsko/AT)

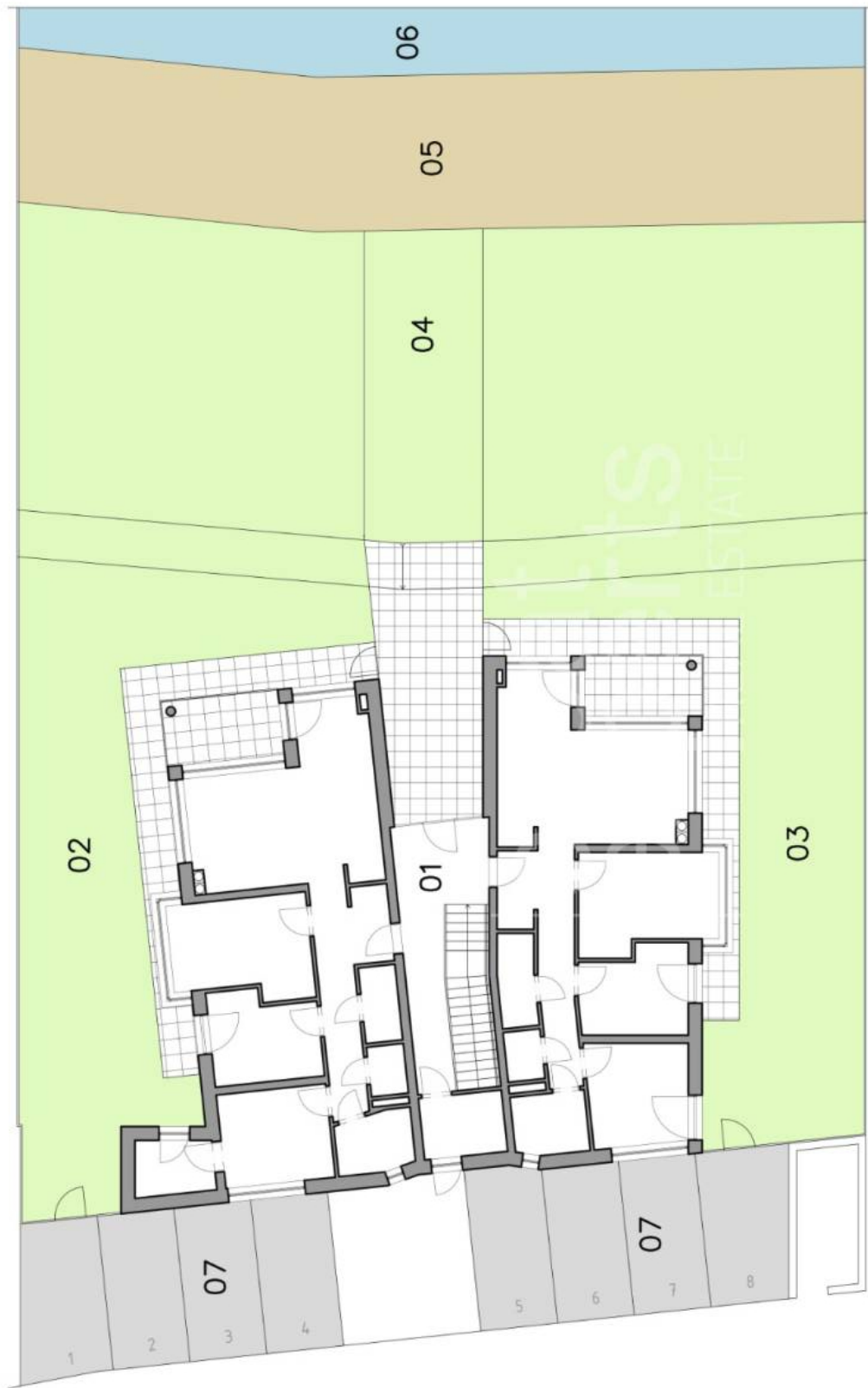
LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	4-IZBOVÝ BYT/3-BEDROOM APARTMENT (TOP1)	87,31 m ²
02	ZÁHRADA, TERASA/GARDEN, TERRACE (TOP1)	127,73 m ²
03	4-IZBOVÝ BYT/3-BEDROOM APARTMENT (TOP2)	82,55 m ²
04	ZÁHRADA, TERASA/GARDEN, TERRACE (TOP2)	123,70 m ²
05	SPOLOČNÁ CHODBA/COMMON HALL	23,71 m ²
06	SKLAD/STORAGE	4,43 m ²



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