



**PREDANÉ 4-izb byt pri jazere, 94m<sup>2</sup>, loggia 8m<sup>2</sup>, Kittsee, A2-TOP3**  
Kittsee - Am Strandbad - KITTSEE SEEPARK

**PREDAJ**

Info o cene v RK

**ID ponuky: 669710**

**Stav**

**Novostavba:** áno  
**Zariadenosť:** nezariadený  
**Orientácia:** severovýchodná  
**Materiál:** tehla  
**Rok výstavby:** 2021  
**Rok kolaudácie:** 2022

**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**

vonkajšie

**Vybavenosť**

**Kúpeľňa:** 1x, áno  
**Okná:** plastové  
**Lodžia:** 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 je predaný.

**A2-TOP3: 4-izbový byt 94 m<sup>2</sup> v prevedení ŠTANDARD, loggia 8m<sup>2</sup>, s výnimočným výhľadom na jazero a Bratislavu, s podielom na spoločnej pláži k domu a na spoločných plochách a jazere. Nachádza sa v nízkoenergetickej novostavbe so 6 bytovými jednotkami - projekt Aquarius 2, pri jazere v Kittsee (projekt Seepark), len 9 km z Bratislavy. Byt je na úrovni vstupu do budovy, na 1. poschodí, v 3-podlažnej budove s výťahom, len dva byty na jednom poschodí. Byt je orientovaný na východ a sever.**

Výhodou bytu TOP3 je to, že na susednej parcele stojí len jeden rodinný dom na rozsiahlom pozemku. V časti, ktorá susedí s pozemkom bytového domu, má tento rodinný dom naplánovanú okrasnú záhradu, čo znamená pre majiteľa bytu väčšie súkromie a pekný výhľad.

**Virtuálna 3D-obhliadka bytu:** <https://my.matterport.com/show/?m=6i42zGRA8AW>

**Video k bytu:** [https://youtu.be/\\_F2700u17gs](https://youtu.be/_F2700u17gs)

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

### ŠTANDARD:

- Vstupné dvere do bytu bezpečnostné protipožiarne protidymové (ADLO).
- Plastové dvere a okná biele vo vnútri-antracit z vonkajšej strany, 3-sklo
- Vonkajšie žalúzie elektricky ovládané, antracit
- V každom byte komín Schiedel - príprava na krb
- Kvalitná elektroinštalácia, vypínače a zásuvky Legrand
- Káblková televízia, rozvody do bytu, príprava pre satelit
- Podomietkové systémy Geberit
- Práčkový ventil v samostatnom WC (možnosť stohovať pračku a sušičku)
- Požiarne hlásiče
- Stropné chladenie a stropné kúrenie. Ovládanie teploty individuálne v každej miestnosti vr. kúpeľne.
- Kúrenie/chladenie pre celý bytový dom zabezpečujú tepelné čerpadlá TOSHIBA (externé jednotky sú umiestnené na streche bytového domu)
- Prípravu TUV zabezpečujú 3 prídavné elektrické bojler v kotolni (každý na jedno podlažie, dodáva vodu pre 2 byty).
- Interiérové dvere biele, biele obložkové zárubne
- Laminátové podlahy dubový dekór
- Obklady a dlažby v kúpeľni, samostatnom WC a na terase;
- Smaltovaná vaňa Kaldewei, sklenená zástena na vaňu, Sanita Laufen: WC, bidet, umývadlo, batérie Hansgrohe, rebríkový radiátor, ventilátory Vents
- Kuchynská linka nie je súčasťou ceny bytu, kupujúci si ju môže urobiť podľa svojho vkusu a potrieb
- V kuchyni 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 loggii je exteriérová zásuvka
- Strop na bytoch s loggiou je 250cm, balkónové dvere sú vysoké 230cm
- Pod schodiskom na úrovni vstupu do bytov so záhradkami je neuzatvorený priestor pre odkladanie bicyklov (pre všetky byty)
- Na spoločne užívanú pláž, ktorá je plotom oddelená od bytov so záhradkami, je spoločný vstup na úrovni bytov so záhradkami

#### POPIS BUDOVY:

- Trojpodlažný bytový dom so 6 bytmi
- Bezbariérový prístup do domu aj do bytov
- 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
- Dátová sieť kat.6
- V suteréne na úrovni pláže bude pod schodmi miesto na uloženie bicyklov.
- K bytovému domu prináleží spoločne užívaná pláž a prístup k jazeru a podiel na pozemkoch Seepark Kittsee
- 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 bude stanovený správca nehnuteľnosti.
- Pozemok je napojený na elektrinu, vodu a kanalizáciu.

Bytový dom bol dokončený vo februári 2022, predpokladaný termín kolaudácie marec-apríl 2022.

#### PARKOVANIE:

Bytový dom má vonkajšie parkovisko s 9 parkovacími miestami.

Jedno parkovacie miesto k bytu je v cene 10.000 Eur, druhé miesto je možné dokúpiť za 22.900 Eur.

#### DÔLEŽITÁ INFORMÁCIA:

Podmienkou vkladu na kataster je podpísanie prehlásenia, 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 teda nedá používať rekreačne na voľný čas alebo nechať neobývaná, t.j. nikto v nej nebude mať trvalý pobyt. 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, všetci, vrátane detí.

#### CENA A SPÔSOB FINANCOVANIA:

**Cena za byt + cena parkovania + realizačné poplatky (3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti, 1,1% poplatok za vklad na katastri, 3500 Eur notárske poplatky, 1,2% zo sumy hypotekárneho úveru, 3,6% provízia pre realitnú kanceláriu).**

**Možnosť dokúpenia prvého parkovacieho miesta za 10.000 EUR, a druhého parkovacieho miesta za 22.900 EUR.**

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. Poskytneme Vám súčinnosť pri vybavovaní hypotéky cez nami vybraných hypotekárnych poradcov so špecializáciou na rakúsky trh.

V prípade, že založíte nehnuteľnosť ktorá sa nachádza na Slovensku, viete čerpať hypotekárny úver aj v ktorejkoľvek slovenskej banke.

#### 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.

Pri jazere si každý bytový dom môže vybudovať jedno mólo, ktoré budú využívať všetci obyvatelia bytového domu spoločne. V jazere sa dá kúpať, používať 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, do obce však momentálne nevedie cyklistická cesta ani chodník vedľa cesty do Kittsee.

Obec Kittsee je prepojená s mestom Bratislava len vlakovým spojením, stanica sa nachádza 3km od jazera. Autobusové spojenie 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 predané

@2 NOVOSTAVBA



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

**4-izbový byt - TOP 3**  
**3 bedroom apartment - TOP 3**

**Seepark Aquarius 2**

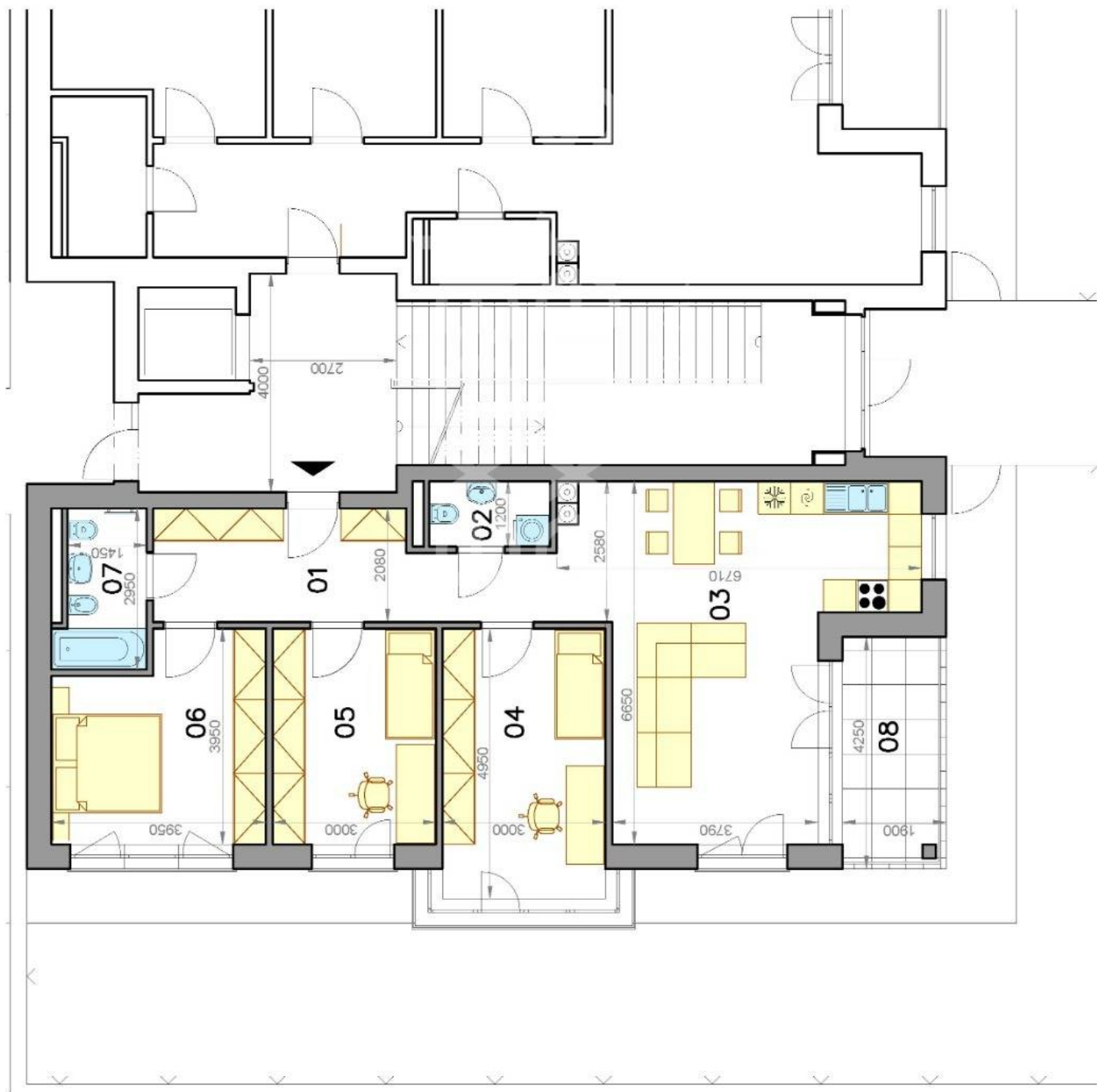
**Kittsee (Rakúsko/AT)**

**LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS**

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	13,17 m <sup>2</sup>
02	ZÁCHOD/TOILET	1,95 m <sup>2</sup>
03	OBÝVAJACIA IZBA, KUCHYŇA/LIVING ROOM, KITCHEN	32,40 m <sup>2</sup>
04	IZBA/ROOM	15,75 m <sup>2</sup>
05	IZBA/ROOM	11,85 m <sup>2</sup>
06	SPÁĽŇA/BEDROOM	13,98 m <sup>2</sup>
07	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,50 m <sup>2</sup>
<b>PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA</b>		<b>93,60 m<sup>2</sup></b>
08	BALKÓN/BALCONY	7,87 m <sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



**2. PODLAŽIE - TOP 3 + TOP 4**  
**2. FLOOR - TOP 3 + TOP 4**

**Seepark Aquarius 2**

**Kittsee (Rakúsko/AT)**

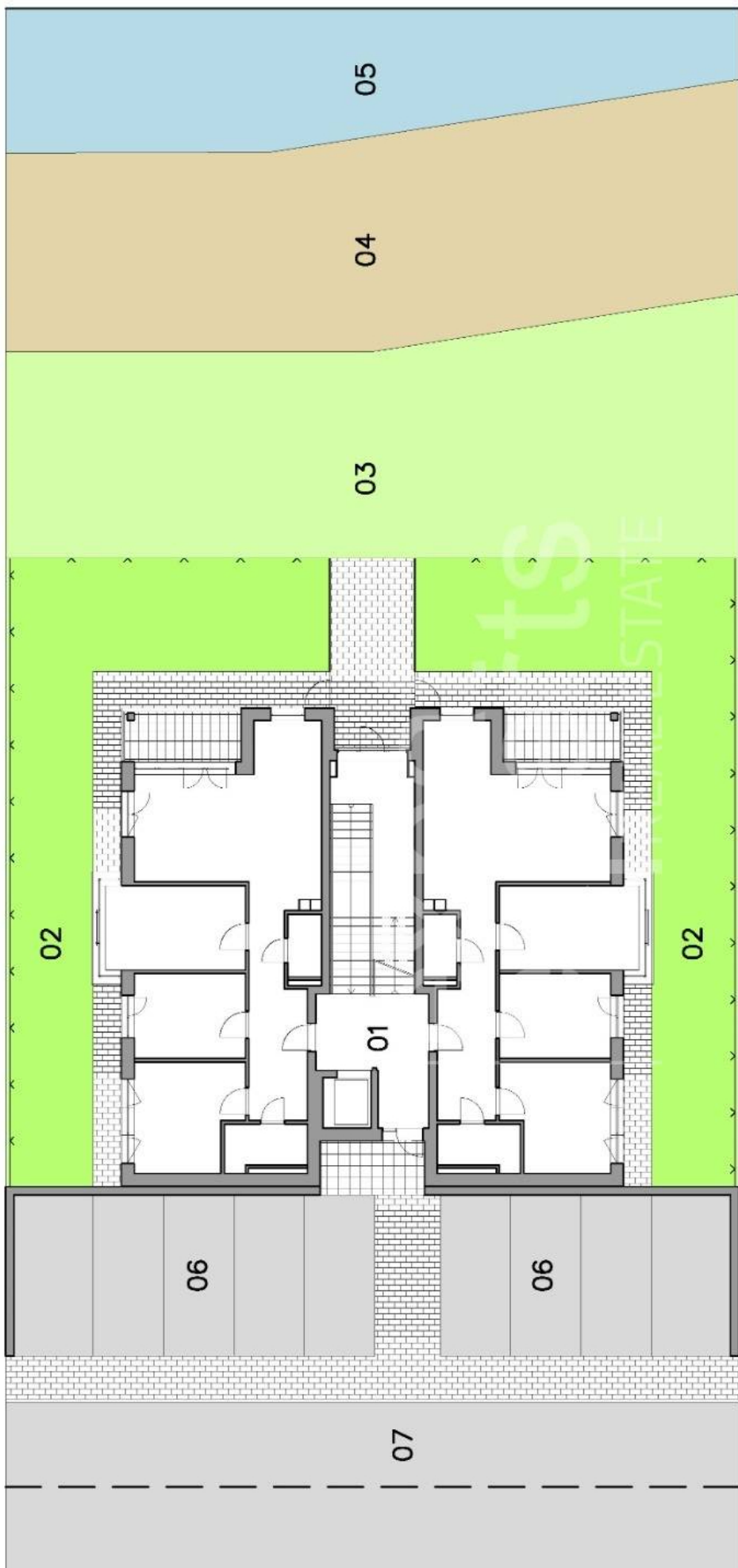
**LEGENDA BYTOV/LEGEND OF APARTMENTS**

01	4-IZBOVÝ BYT/3-BEDROOM APARTMENT (TOP3)	93,60 m <sup>2</sup>
02	BALKÓN/BALCONY (TOP3)	7,87 m <sup>2</sup>
03	4-IZBOVÝ BYT/3-BEDROOM APARTMENT (TOP4)	93,60 m <sup>2</sup>
04	BALKÓN/BALCONY (TOP4)	7,87 m <sup>2</sup>
05	SPOLOČNÁ CHODBA/COMMON HALL	14,50 m <sup>2</sup>
06	VÝŤAH/LIFT	3,00 m <sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Štrelec





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

**LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS**

01	BYTOVÝ DOM/APARTMENT HOUSE
02	PREDZÁHRADKA/FRONT GARDEN
03	TRÁVNÍK/LAWN
04	ŠTRKOVÁ PLAŽ/GRAVEL BEACH
05	JAZERO/LAKE
06	PARKOVISKO/PARKING
07	PRÍSTUPOVÁ CESTA/ACCESS ROAD

