

**EINE ECHTE ALTERNATIVE | exklusive Villa mit Pool | Jois
am Naturpark Neusiedlersee-Leithaberg | 220 m²
Nutzfläche | H2 | NEUBAU / ERSTBEZUG**



PROVISIONSFREI
SIE BEZAHLEN KEINE MAKLERPROVISION - Abgeber übernimmt/zahlt Ihre Provision

 Zimmer 4	 Bäder 1	 WC 2	 Freiflächen 401,49 m ²	 Fläche 142,85 m ²	 Ansprechpartner Christian Theussl
--	---	--	---	--	---

Objektnummer: 330973

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermesstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,85 m ²
Nutzfläche:	219,99 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m ²
Keller:	77,14 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 19,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.289.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl







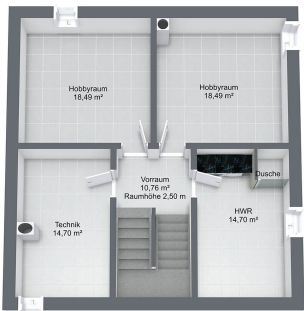


Grundrissplan OG



















Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - 3 EXKLUSIVE VILLEN IM NATURPARK NEUSIEDLERSEE - LEITHABERG

Zum Verkauf stehen 3 luxuriöse Villen in der Nähe des Neusiedler See in Jois. Die in Ziegelmassivbauweise errichteten Villen sind bezugsfertig und haben eine Wohn- und Nutzfläche von Gesamt ca. 220 m² und stehen jeweils auf einer Grundstücksgröße von 603 m². Bei der Errichtung wurde der Fokus auf nachhaltige und qualitative Bauweise gelegt. Die Villen verfügen über jeweils 3 Schlafzimmer, 2 WC, großes Badezimmer, Balkon, Terrasse, Doppelgarage sowie einen mittels Fußbodenheizung beheizten Wohnkeller, welcher neben 2 Räumen einen weiteren Wirtschaftsraum / Sauna mit Dusche sowie einen Technikraum verfügt.

Jois ist ein idyllischer Winzerort am Nordufer des Neusiedler Sees im Naturpark Neusiedlersee - Leithagebirge mit seiner einzigartigen Flora und Fauna. Eingebettet in die sanften Ausläufer des Leithagebirges errichten wir 3 exklusive Niedrigenergie-Villen mit Eigengarten, hochwertiger Ausstattung und großartigem Blick auf die umliegenden Felder und Weinberge. Der entzückende Joiser Ortskern verzaubert mit seinen Winzerhäusern, lauschigen Heurigen und herzlicher burgenländischer Gastfreundschaft mit seiner hervorragenden Küche. Das naturbelassene Joiser Seebad ist ein Paradies für Bootssportler und Surfer oder Sie genießen einfach die unberührte Natur bei einem Badetag. Das milde, pannonische Klima mit seiner duftenden Seeluft und einzigartigen Vegetation erinnert an mediterrane Gegenden und vermittelt Urlaubsgefühle das ganze Jahr über. Eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten, wie der Ochsenbrunnen, das Hexenbründl, der Weinwanderweg oder der Kirschblütenwanderweg erwarten Sie bereits direkt von der Haustüre weg.

Infrastruktur: Mit dem Auto benötigen Sie ca. 35 Min. von der Stadtgrenze Wien bis Jois über die neu ausgebaute A4. Die direkte Bahnverbindung vom Wiener Hauptbahnhof bringt Sie in 47 Min. direkt zum Bahnhof Jois. Die Zugsintervalle betragen 30 Minuten. Zum Flughafen Wien Schwechat sind es 25 Min.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- Niedrigenergie - **Ziegelmassivbau** mit Mineralwolle-Dämmung
- **Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung** und großen Schiebetüren
- **Photovoltaikanlage**

- kontrollierte **Wohnraumlüftung**
- ???????neue Einbauküche mit Markengeräte von Miele inklusive!
- **beheizter Pool 3,5 x 7m** mit elektrischer Poolhaube ultraflat und Natursteinumrandung
- hochwertiger **Eichenparkett** in Langdielen geölt in Wohn- und Schlafräumen
- elegantes Feinsteinzeug in Keller, Vorraum, Küche und Bad
- Aussenanlagen mit hochwertigen Natursteinplatten (Kalkstein)
- **elektrischer Sonnenschutz** und **Insektenschutz** im ganzen Haus
- **Alarmanlage** vorbereitet
- **Videogegensprechanlage**
- EDV-Verkabelung
- LED-Beleuchtung im gesamten Haus
- hochwertige Designer-Sanitärkeramik
- **Heizkamin** im Wohnraum
- Rollrasen mit automatischer **Bewässerungsanlage**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D mit einer 4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.750m

Polizei <4.750m

Verkehr

Bus <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap