

ERSTBEZUG - exklusive Villa mit Pool || Jois am Naturpark Neusiedlersee-Leithaberg || 220 m² Nutzfläche



00 Titel

Objektnummer: 3301033

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

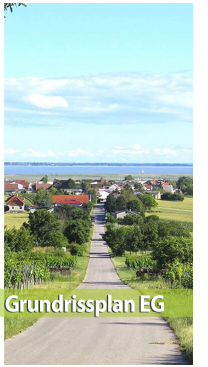
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bruckergasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7093 Jois
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
Gesamtmiete	5.250,00 €
Kaltmiete (netto)	5.250,00 €
Kaltmiete	5.250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





Grundrissplan EG



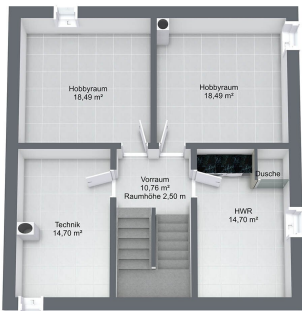








360° virtuelle Besichtigung auf real-vision.at
und über unser Exposé aufrufbar!













Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - 3 EXKLUSIVE VILLEN IM NATURPARK NEUSIEDLERSEE - LEITHABERG

Zur Vermietung 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 Zugintervalle 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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