

**Exklusiv – einzigartig – modern – beeindruckendes
Einfamilienhaus mit Pool in Jois**



Swimmingpool

Objektnummer: 18749

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7093 Jois
Baujahr:	1990
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	283,50 m ²
Nutzfläche:	457,37 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	984,00 m ²
Keller:	103,87 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.020.000,00 €
Betriebskosten:	302,23 €
Provisionsangabe:	

36.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann









B

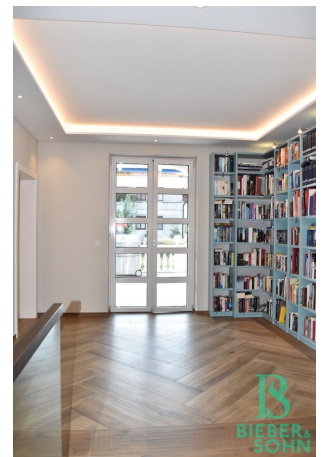
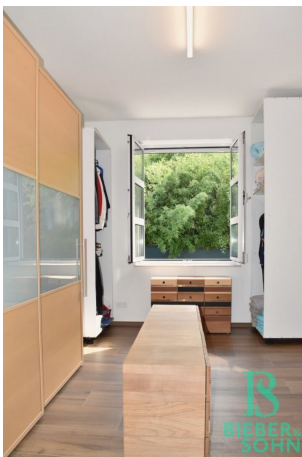
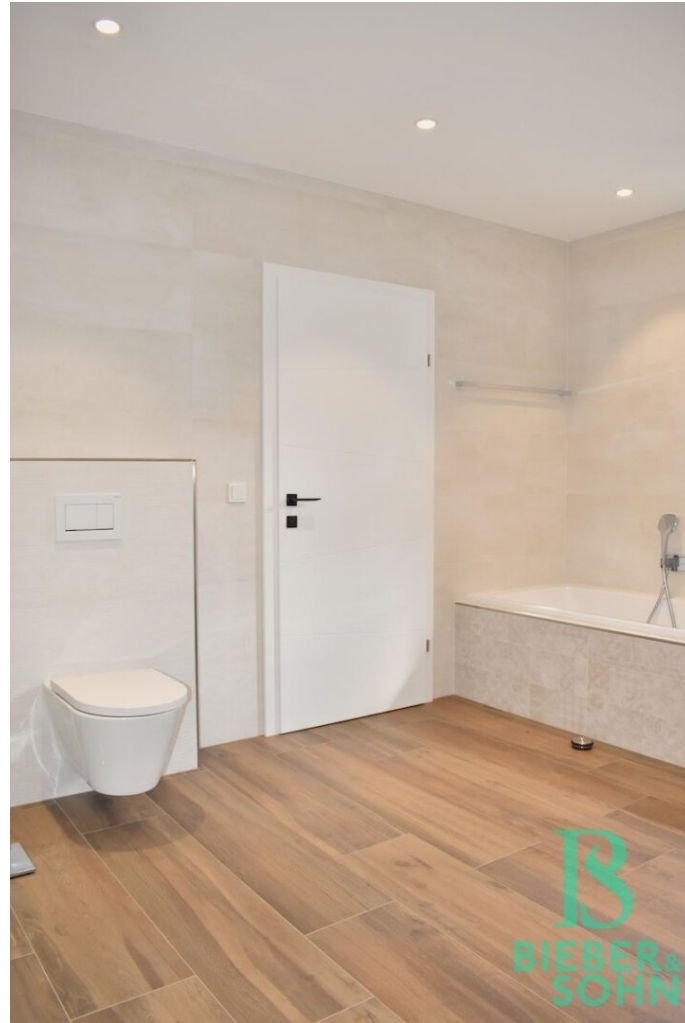
BIEBER & SOHN

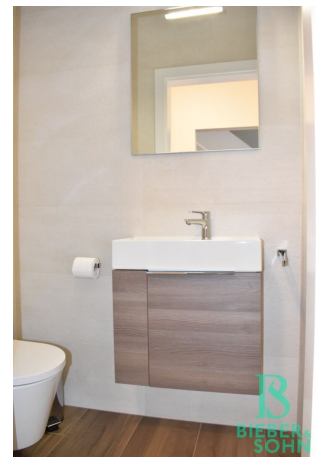
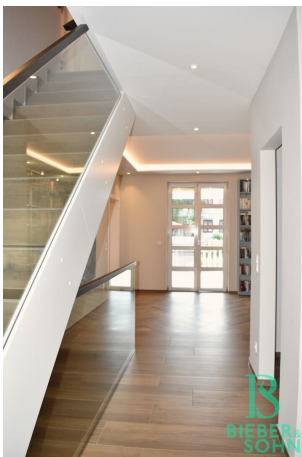
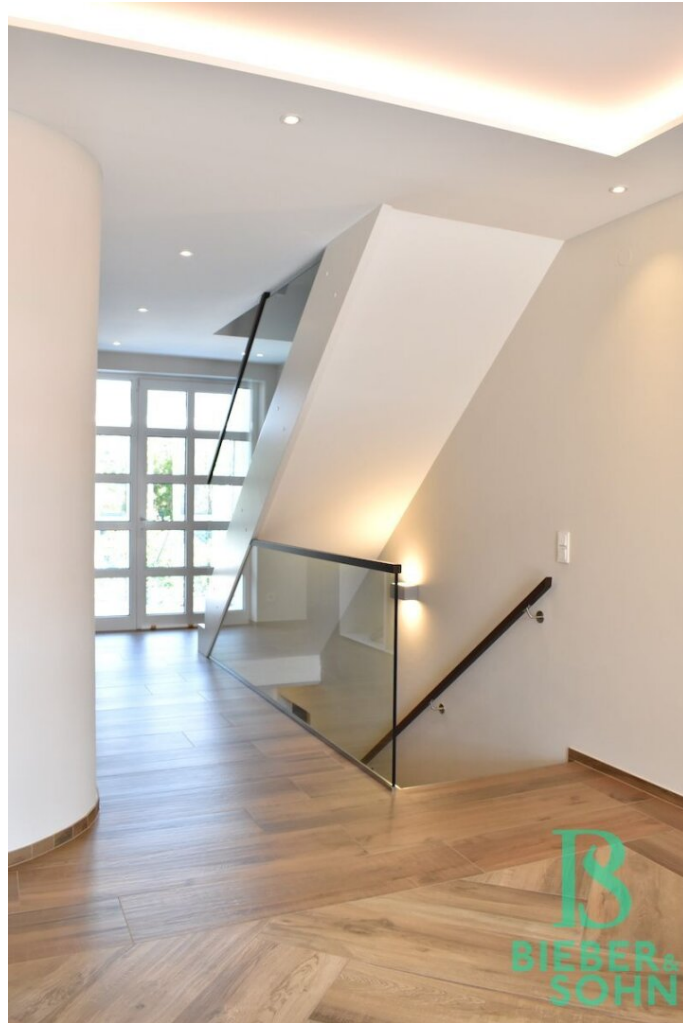
IN SACHEN
IMMOBILIEN

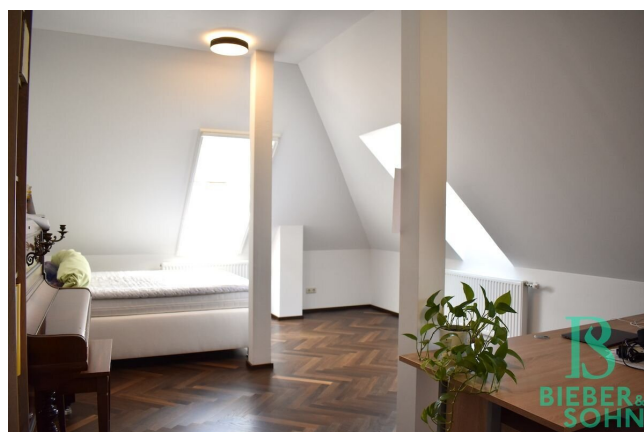


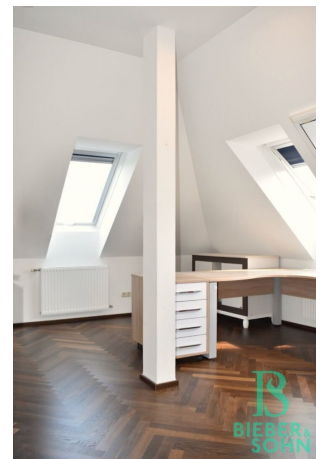














B

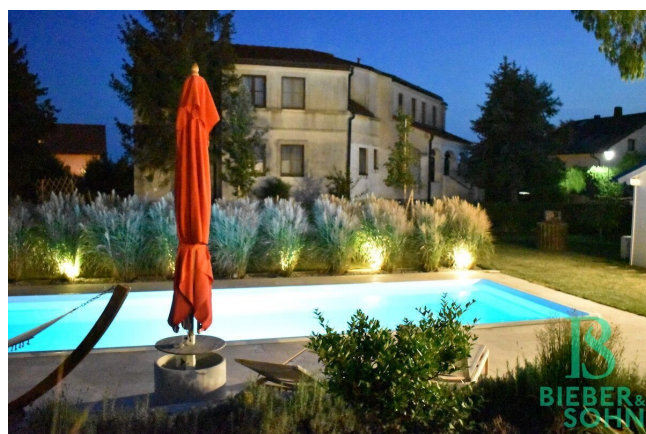
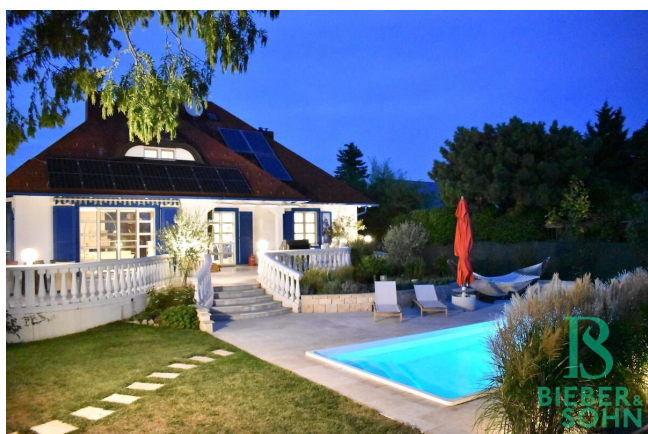
**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN







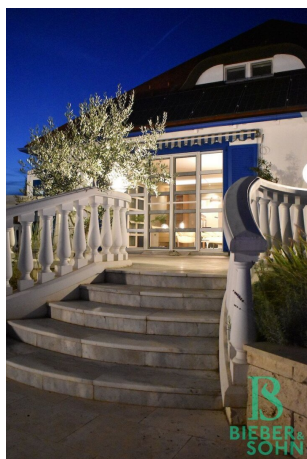




B

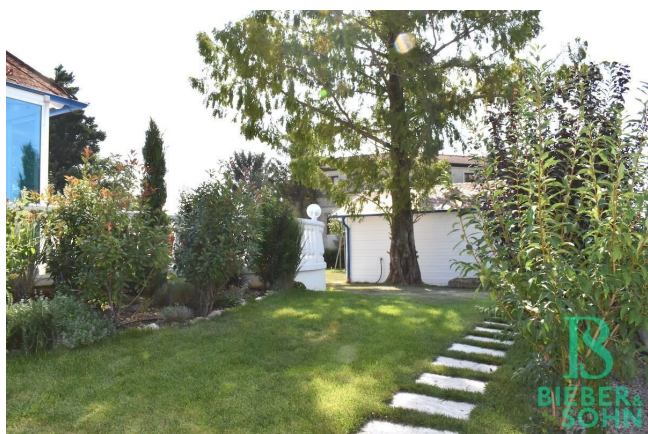
BIEBER & SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN



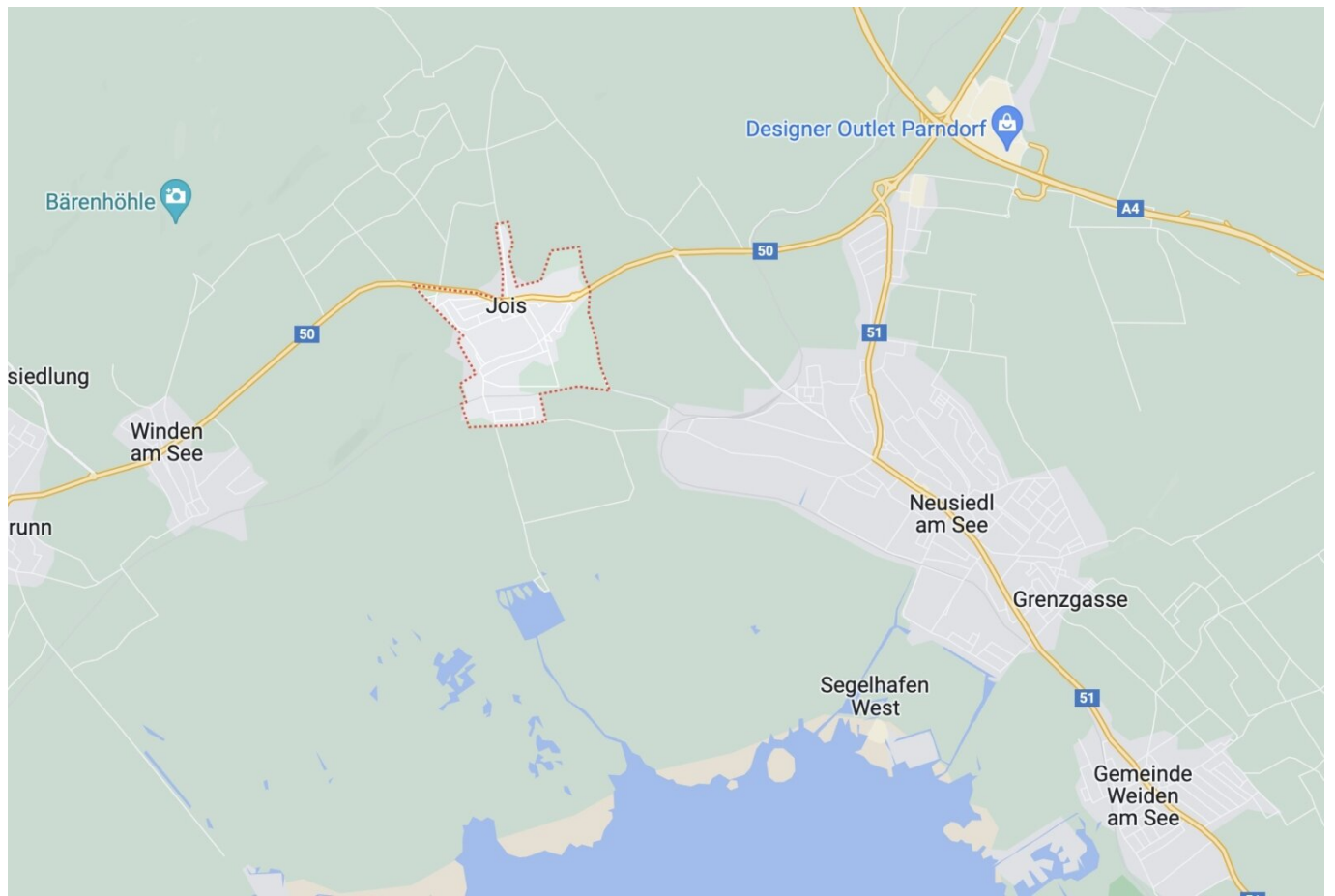




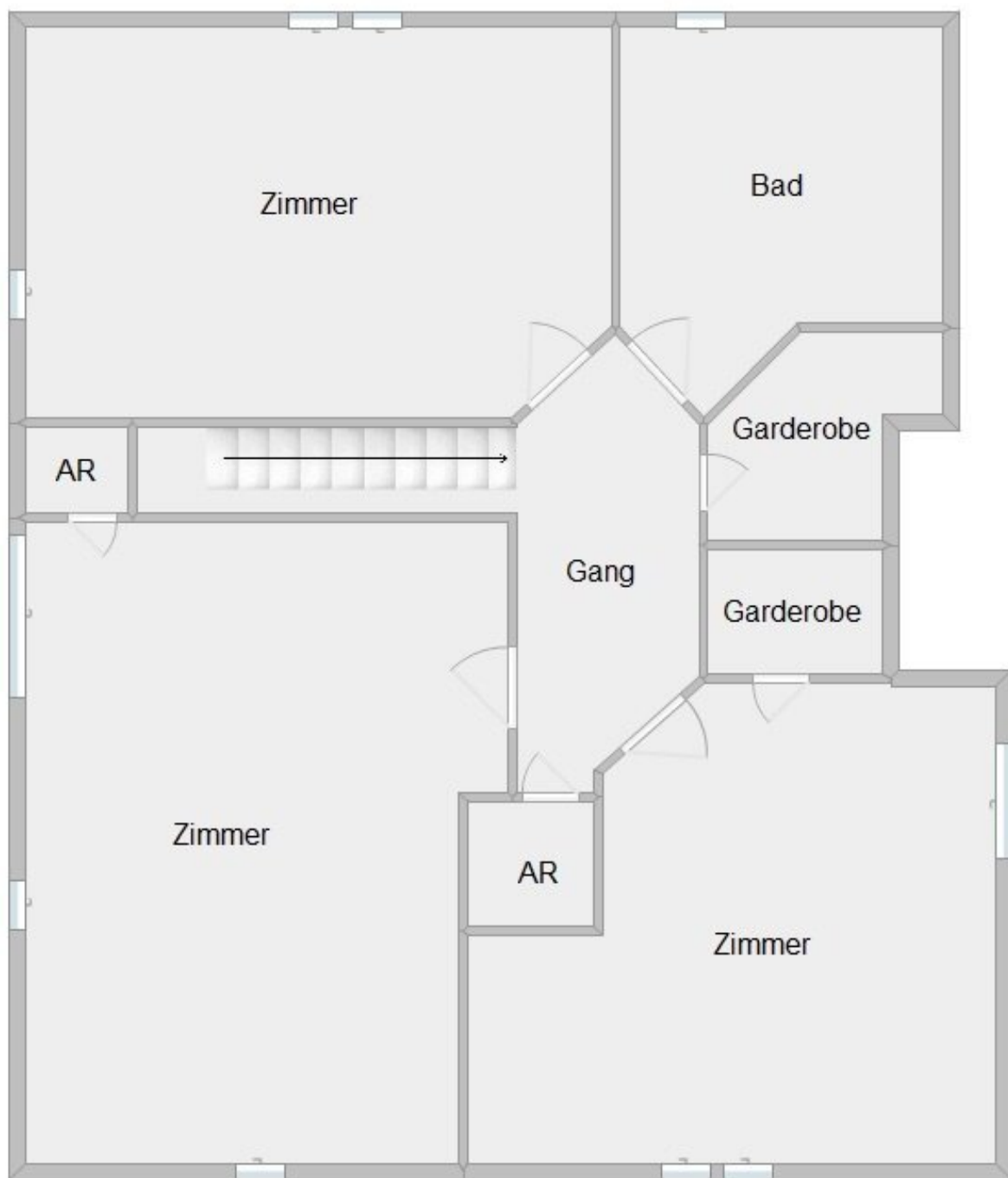


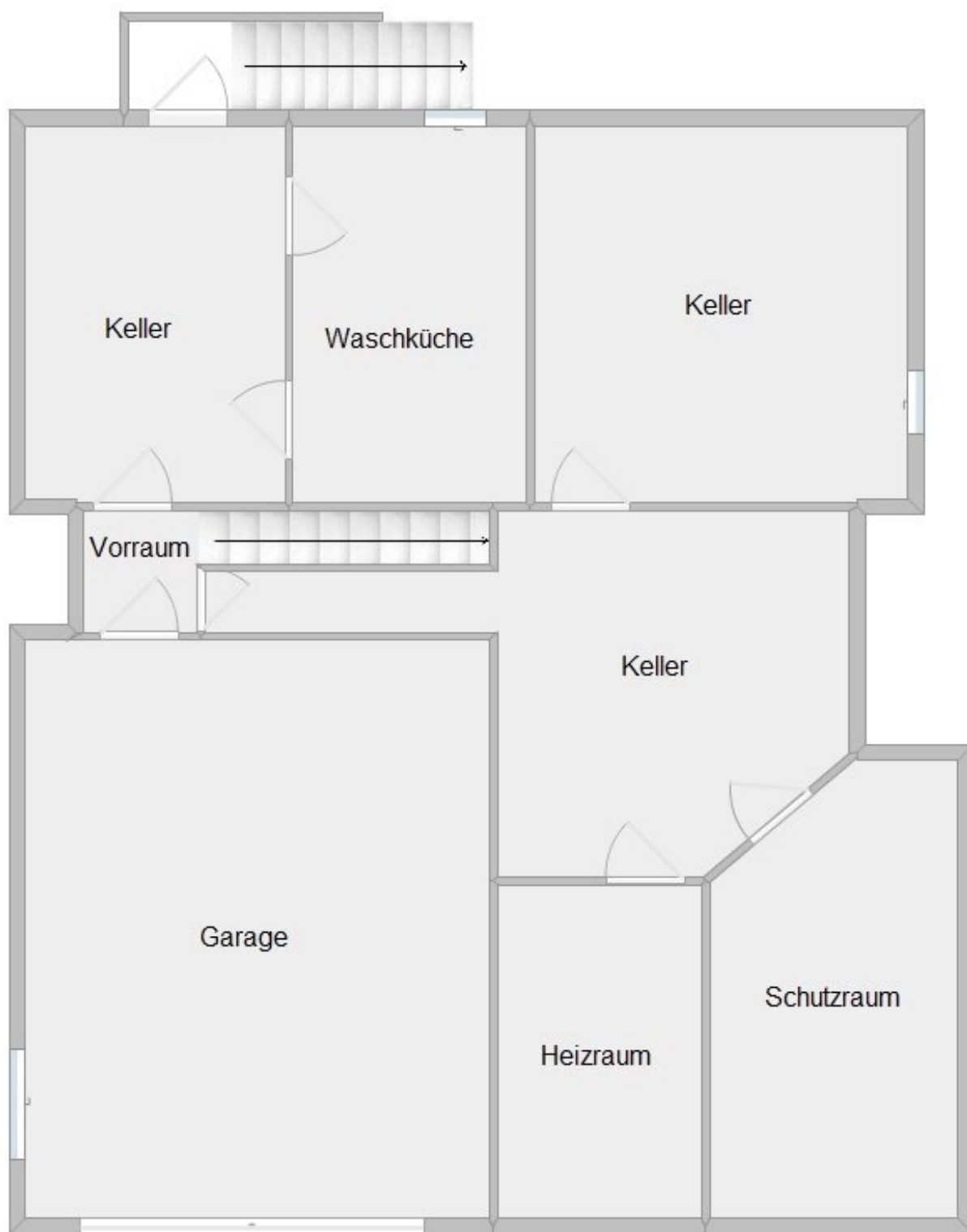












Objektbeschreibung

Nahe bei Neusiedl am See gestattet dieses unvergleichliche Einfamilienhaus, BJ. 1990, und 2020 komplett umgebaut, mit einer Wohnfläche von ca. 284 m² und einer gepflegten Gartenfläche von ca. 984 m², den Bewohnern ein luxuriöses Wohnerlebnis!

Das facettenreiche Anwesen mit seiner authentischen Architektur, der unverwechselbaren Ausstattung und der exklusiven Außenanlage bezaubert auf Anhieb.

Die Lage dieses Hauses ist einzigartig, die verkehrsberuhigte Sackgasse und viel Grün in der nahen Umgebung sorgen für eine idyllische, mediterrane Atmosphäre.

Von dem Einfahrtstor aus ist man nach wenigen Schritten beim Hauseingang, der Garageneinfahrt und dem Gartenzugang.

Den Eingangsbereich erreicht man nach ein paar Stufen über den praktischen Windfang, in dem der funktionell gestaltete, großzügige Vorraum mit Garderobe und einer Diele mit eleganter Bibliothek vorzufinden ist.

Im Erdgeschoß liegt der Mittelpunkt des Hauses - der lichterfüllte, ca. 37 m² Wohnsalon mit Ausgängen in den ca. 6 m² großen, beheizten Wintergarten und auf die prachtvolle Sonnenterrasse. Die vielen Fensterflächen erlauben eine einmalige Tageslichtausleuchtung und einen zauberhaften Ausblick in den Garten. Das Gefühl von Weite ist sowohl hier als auch in der obereren Wohnebene spürbar. Anschließend wartet die sehr großzügige, außergewöhnliche Design-Küche & Esszimmer mit praktischem zusätzlichen Zugang aus dem Windfang auf. Eine wärmende Besonderheit ist der im Wohnsalon befindliche, traditionelle Kachelofen.

Ebenfalls auf dieser Ebene sind aus dem zentralen Vorraum aus das gartenseitige Elternschlafzimmer, ein en-suite Wohlfühlbad mit Wanne, Dusche und WC, ein ca. 16 m² großes Zimmer (aktuell Garderoberaum), ein Vorraum und ein Gäste-WC begehbar.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, teilweise mit Ankleide oder Garderobe sowie ein modernes Bad mit Dusche und WC, welche für Kinder, für Gäste, als Home-Office oder auch als Hobby- oder Fitnessraum Verwendung finden können.

Der herrliche Ausblick vom Dachgeschoß aus über die Dächer von Jois, in Richtung der sanften Hängen des Leithagebirges lassen en Alltagstress vergessen.

Das Untergeschoss ist vollständig verflies und verfügt über eine moderne, Traum-Waschküche mit Waschmaschinen- und Trockneranschluß, weiters über drei Kellerräume, einen Schutzraum (aktuell Weinkeller), einer Sauna, einem Technik- und Heizraum und über eine Doppelgarage. Die Garage ist ca. 41 m² groß und kann bequem von

zwei Pkws befahren werden. Das Garagentor wird mit Fernbedienung gesteuert. Ein Wasseranschluss ist hier vorhanden.

Der Keller ist ebenfalls über einen separaten Zugang aus dem Garten oder über die Garage zu begehen. Die Kellerräume können auch als Hobby- oder Fitnessraum Verwendung finden.

Die exklusive Ausstattung des Objektes überzeugt durch anspruchsvolle Qualität und Großzügigkeit:

Kabelanschluß Kabelplus, Alarmanlage, Gegensprechanlage, komplett neue Elektro- und Sanitärinstallation, Klimasplitanlage Daikin und Photovoltaik Anlage von Burgenland Energie

Einbauküche Marke Regina mit Elektra Bregenz Kühlschrank Side by Side, Siemens Hausgeräte

Gastherme Vissmann, EG Fussbodenheizung, OG moderne Heizkörper,

BWT Perla Wasserentkalkung für das gesamte Haus, gesamte Heizsysteme vorbereitet für Luft Wärme Pumpe

Dach: Ethernit Rombus

Garage: Tesla Wallbox, elektrisches Sektionaltor von Hörmann mit Funkempfänger

Bei der Errichtung des Hauses wurde besonderes Augenmerk auf einen ausgezeichneten energetischen Wert gelegt.

Der Mix der hochwertigen Oberflächen sowie die Symbiose von klassischen und modernen Ausstattungselementen überraschen mit Stil und Geschmack wie man es sonst nur selten findet. Somit ergibt sich in diesem Haus ein außergewöhnliches, lebendiges, entspannt-elegantes Wohngefühl.

Der Garten ist abwechslungsreich mit Rasenflächen, Ziersträuchern, lebenden Hecken und Laubbäumen gestaltet und wurde laufend professionell gepflegt. Die große Grünfläche der Liegenschaft und der formschöne, beheizte Outdoor-Pool mit Beleuchtung und kindersicherer Abdeckplane lässt Urlaubsgefühle entstehen.

Ausstattung Garten & Pool:

Bewässerungssystem mit 7 Wasserkreisläufen zeitgesteuert

Freistehende Garage mit elektrischem Tor

Terrasse Carrara Marmor weiß

Elektrischer Mähroboter Gardena

Extra großer beheizter Polyestereinbaupool Jamaica inkl. LED Beleuchtung,

Poolroboter

Eine zusätzliche Garage im Garten bietet Platz für einen weiteren PKW sowie Gartengeräte oder Zubehör. Über diese Garage kann der Garten befahren werden. In der verkehrsberuhigten Sackgasse stehen Parkplätze so gut wie immer zur Verfügung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit den ÖBB Ostbahn-Regionalzügen gegeben. Die kleine Station mit Direktverbindungen nach Eisenstadt, Wien, Neusiedl am See ist zu Fuß in 2 Minuten erreichbar. Die Autobahn-Anschlussstelle Parndorf ist 5 Autominuten entfernt. Unweit im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule.

Eine reizvolle Landschaft und eine anhaltende Weiterentwicklung der Lebensqualität - so präsentiert sich die Gemeinde Jois. Das freundliche Zentrum von Jois mit den vielen lauschigen, typischen Weinheurigen ist innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar. Der Joiser Strand (freier Eintritt) mit einer familiären Liege- und Badewiese ist ca. 10 Gehminuten vom Haus entfernt.

Der Yachthafen Jois steht mit ca. 300 Anlegeplätzen zur Verfügung.

Jois ist ideal gelegen für Radsportler jeder Leistungsstufe. Lebensmittelgeschäfte in der Nähe: SPAR in Jois, BILLA PLUS in Neusiedl am See, Billa in Winden. Das Designer Outlet Parndorf mit einer großen Palette an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist wenige Fahrminuten vom Haus entfernt.

Betriebskosten = Grundsteuer, Wasserbereitstellung, Wasserpauschale, Kanal, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr (brutto): 302,23 EUR/ Monat

Das Haus kann ab sofort übernommen werden.

Eine besondere Liegenschaft, die viel Platz für Menschen mit hohen Lebensansprüchen bietet! (auch für zwei Generationen oder Büro & Wohnen)

Kaufpreis: 1.020.000,00 EUR

Provision: 36.720,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren