

**Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7939/2300160679**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7093 Jois
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
 oder zu vermieten?  
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
 unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
 Gebietsleiterin

+43 664 8410 790  
 jutta.hertel@immo-company.at

**immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company**  
 www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten  
 gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
 in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
 ein neues  
**Zuhause**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

**immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company**  
 www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser großartigen Liegenschaft mit tollem Panorama-Fernblick beauftragt!**

*Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!*

Zum Verkauf gelangt hier ein EFH mit einer **Wohnfläche** von ca. **190m<sup>2</sup>**. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage, sodass sich der Wohnraum auf 2 Etagen erstreckt. Das Beste daran ist, dass Sie die untere Etage bspw. auch an "Sommergäste" vermieten könnten. So würde sich die **Liegenschaft "wie von selbst finanzieren"...**

### **Rundgang durch das Haus**

Bereits vom Eingangsbereich genießen Sie das Gefühl von Weite und Platz - auch aufgrund des tollen Fernblicks zum Neusiedlersee.

Insgesamt gibt es auf dieser, ebenerdigen Etage, 3 Zimmer, eine sehr geräumige Küche mit Speis. Im Weiteren das Tageslichtbadezimmer mit extra großer bodengleicher Dusche. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz. Das WC ist separat. Vom Vorraum und 2 der 3 Zimmer hat man den Zugang zum Balkon. Der Blick über den Garten ins Grün bis hin zum See... das ist wahre Entspannung nach einem anstrengenden Tag!

Das Haus ist unterkellert. Hier noch so einiges an Stauraum, Werkstatt, 2 weitere Zimmer sowie ein toller **Fitnessraum mit Sauna**. Zudem gibt es ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Von allen Zimmern hat man den Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten.

**Der gemauerte Griller ist schon bereit - sind Sie es auch?**

**Wohnen auf dem Land wie Sie es sich immer gewünscht haben :-)**

-----  
**Nutzen Sie die Gelegenheit**, diese großartige Liegenschaft mit all ihren Vorzügen, **zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie mich am besten jetzt.**

*Aus Gründen der Diskretion hier nur wenige Fotos - **weitere Details** erhalten Sie im **Exposé auf Anfrage.***

-----

**Wer Jois noch nicht kennt**

Jois (ungarisch Nyulas, kroatisch Jojz) ist eine Marktgemeinde mit etwa 1.647 Einwohnern im Bezirk Neusiedl am See. Ein Paradies für Sportbegeisterte! Am Yachthafen genießen Sie die Köstlichkeiten im Restaurant oder in einer der zahlreichen Heurigen sowie Restaurants in Jois selbst. Für Weinbegeisterte gibt es div Winzer mit so einigen Köstlichkeiten in ihren Kellern.

Volksschule und Kindergarten im Ort. Alle weiterführenden Schulen gibt es in Neusiedl am See oder Eisenstadt.

-----

### **Entfernungen mit dem PKW**

- in 5 Minuten nach Neusiedl am See - oder Parndorf
- in 10 Minuten nach Bruck an der Leitha
- in 30 Minuten nach Eisenstadt
- in 40 Minuten nach Wien HBF

oder mit den Öffis ohne Umsteigen in 50 min. nach Wien HBF, bzw. 20 min. nach Eisenstadt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap