

## **Familienfreundliches Reihenhaus mit Seeblick, Garten, Keller & Garage**



**Objektnummer: 960/74414**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7093 Jois
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	121,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	68,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

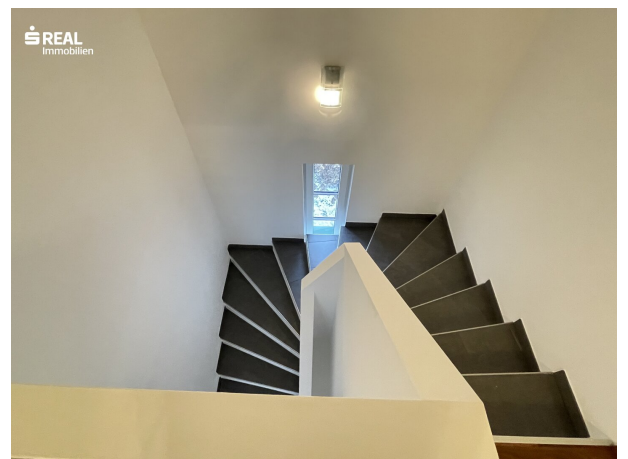
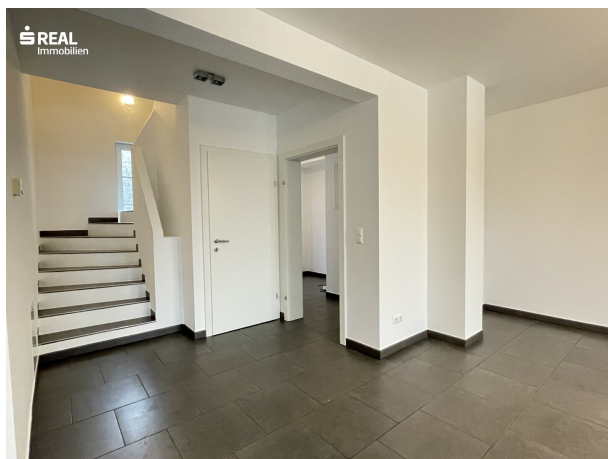
T +43 (0)5 0100 - 26281











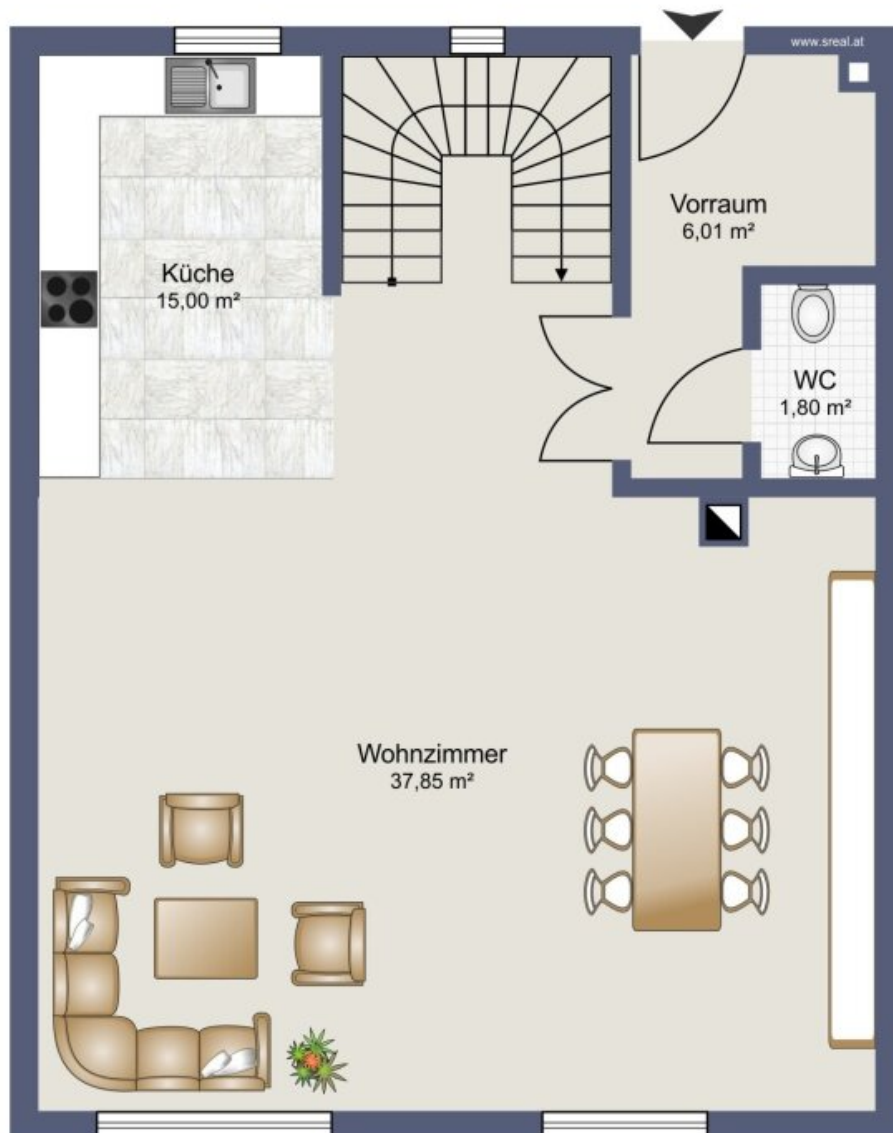




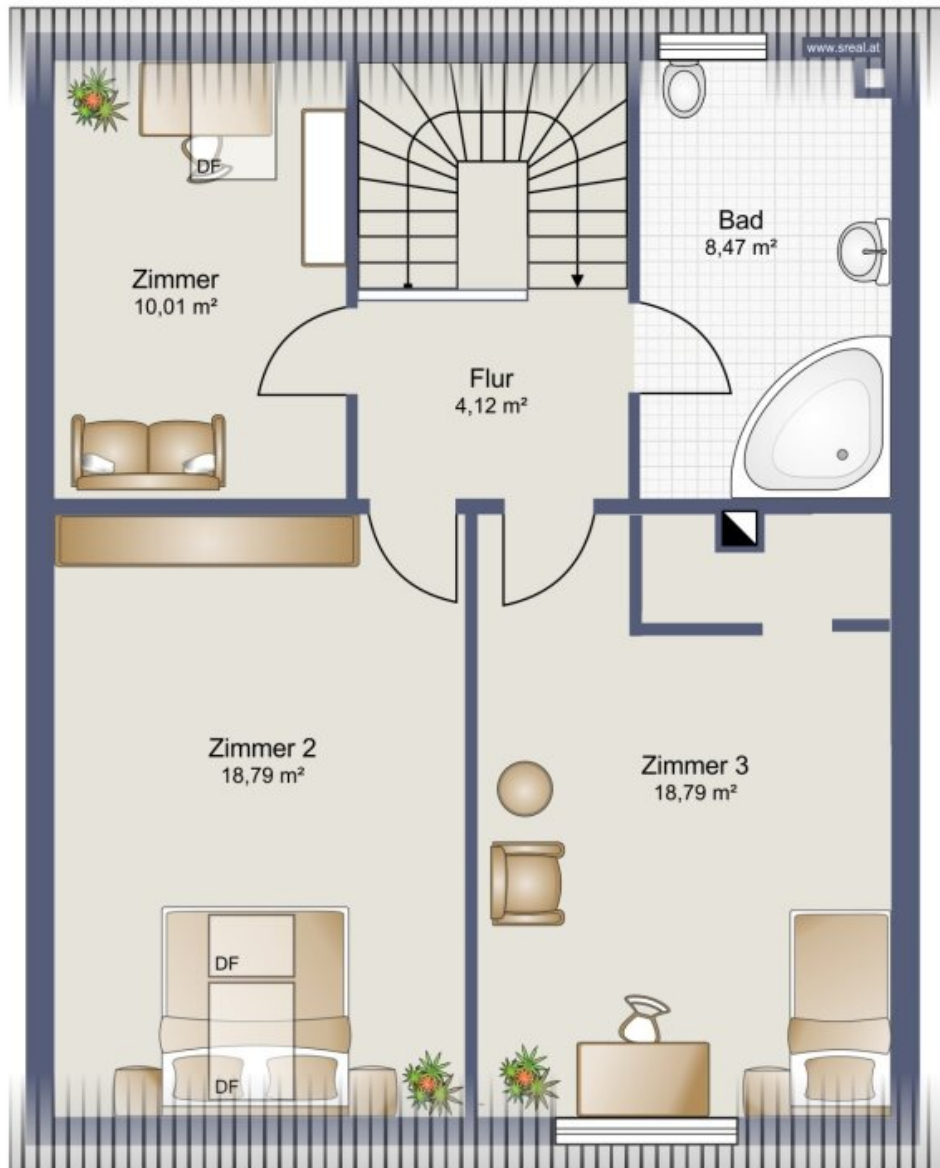






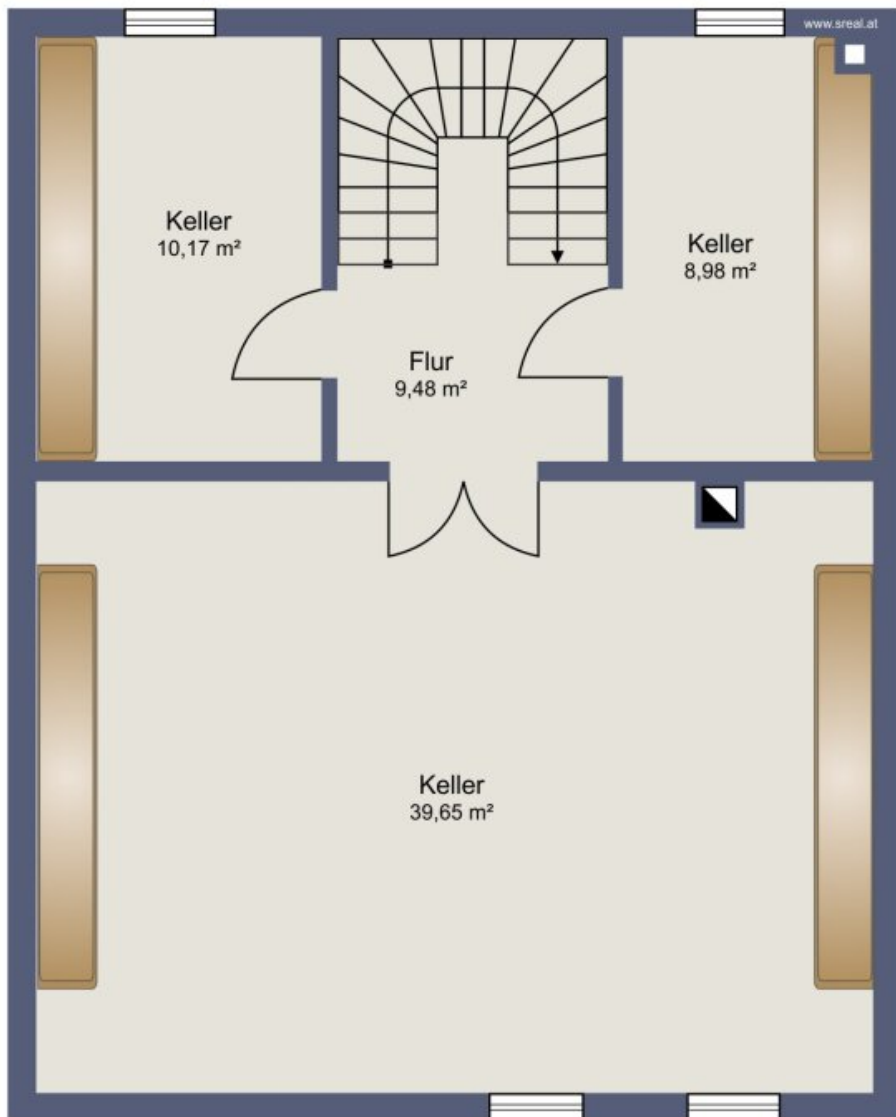


Skizze Erdgeschoss

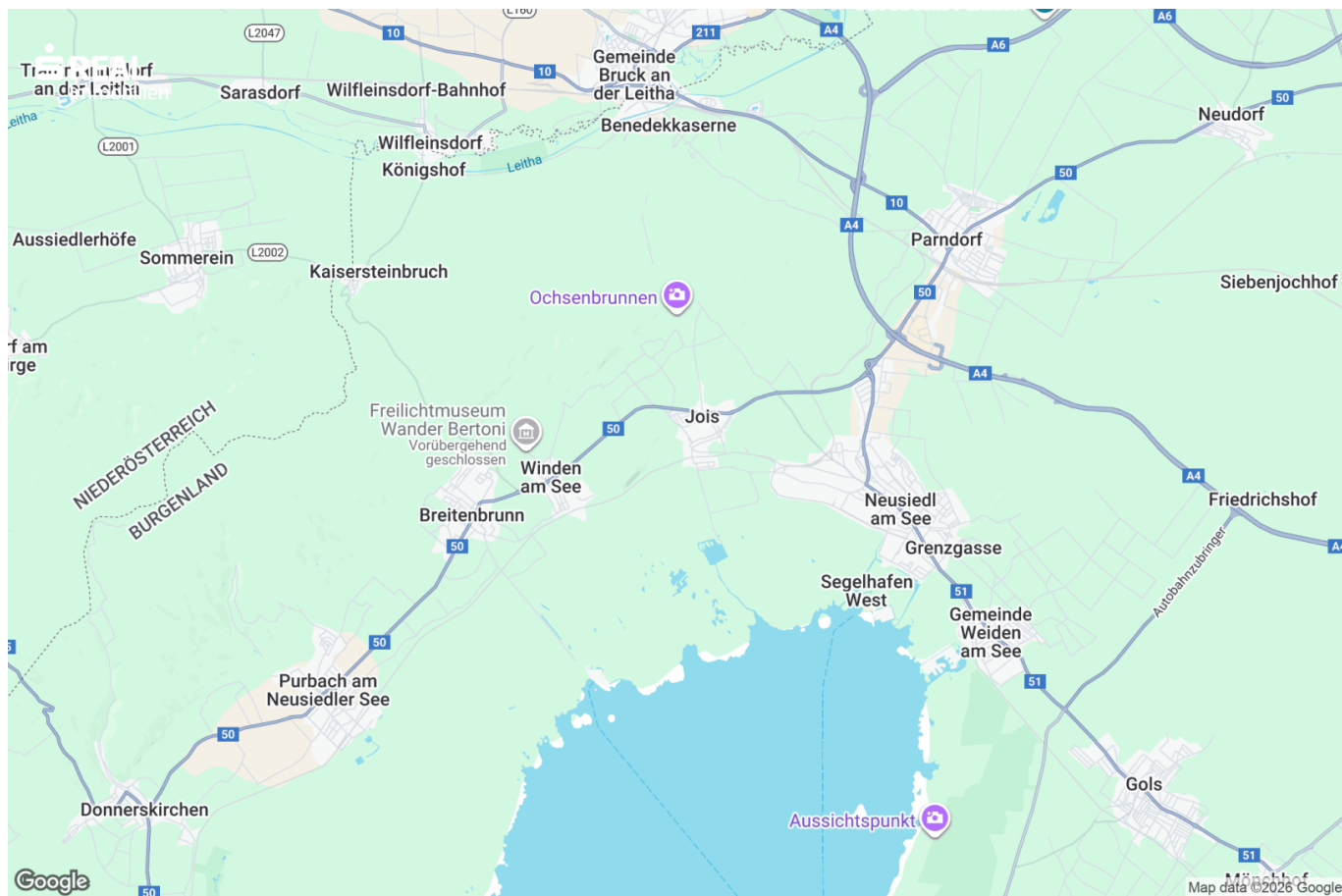


Skizze Obergeschoss





Skizze Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus in Jois bietet genau das, was sich viele Familien und Kleinfamilien wünschen: viel Platz, eine ruhige Umgebung, Natur direkt vor der Haustüre und dennoch eine gute Verkehrsanbindung. Mit 412 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einem vollwertig beheizten Keller ist ausreichend Raum für Alltag, Rückzug und gemeinsames Familienleben vorhanden.

Familienfreundliches Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Küche – der ideale Mittelpunkt für das tägliche Familienleben. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und verbinden den Wohnraum harmonisch mit der Terrasse und dem Garten, der Richtung See ausgerichtet ist. Zusätzlich befinden sich hier ein Vorzimmer sowie eine Gästetoilette.

Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung – perfekt für Eltern, Kinder oder ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Schlafzimmer verfügt über eine begehbare Garderobe. Das Badezimmer ist familiengerecht ausgestattet mit Dusche, Badewanne und WC. Die hohe Raumhöhe und die angenehm gesetzte Kniestockhöhe sorgen dafür, dass sich die Räume offen, hell und großzügig anfühlen.

Der beheizte Keller bietet weit mehr als klassischen Stauraum: Ein großer Raum mit zwei kleineren Fenstern, ein weiterer kleiner Raum sowie ein Technikraum eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Homeoffice, Hobby- oder Fitnessraum, Spielbereich oder Rückzugsort für Jugendliche.

Eckdaten:

- Baujahr 2010
- Ziegel-Massivbauweise, Keller aus Stahlbetonfertigteilen
- Gasheizung & Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller
- Rollläden und Insektenschutz an allen Fenstern
- Eigener Garagenplatz
- Terrasse & Garten mit Blick bis zum Neusiedler See

Lage:

- perfekte Mischung aus Natur, Erholung und Infrastruktur:
- öffentlicher Seezugang, Yachtclub, zahlreiche Rad- und Laufwege in unmittelbarer Nähe
- Lebensmittelgeschäft, Post, Trafik, Kindergarten, Volksschule, Sport- und Tennisplätze im Ort
- Vielfältige Gastronomie und renommierte Winzer direkt vor der Haustür
- Die Lage ist auch verkehrstechnisch ideal:

- Wien erreichen Sie in ca. 35 Minuten
- Bratislava und die ungarische Grenze in rund 25 Minuten
- Bahnhof Jois mit direkter Anbindung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

### **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