

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Jedenspeigen



Objektnummer: 8014/273

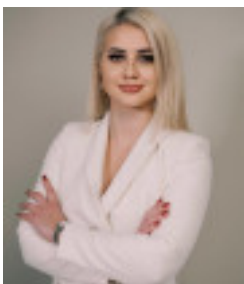
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2264 Jedenspeigen
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,83 m ²
Nutzfläche:	82,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,16 m ²
Keller:	46,83 m ²
Heizwärmebedarf:	G 343,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	69.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

Objektyp: Einfamilienhaus

Ort: 2264 Jedenspeigen

Grundstücksfläche: 172 m²

Wohnfläche (Bestand): 46,83 m²

Nebengebäude Zubau: 35,68 m²

Zubau Windfang: 5,40 m²

Zubau WC: 17,03 m²

Terrasse: 38,12 m²

Garten Begrünung: 17,16 m²

Keller: 46,83 m²

Zustand: Sanierungsbedürftig

Besonderheit: Eigengarten, ruhige Lage

Zubau ohne Bewilligung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in Jedenspeigen bietet sich als Renovierungsprojekt für handwerklich geschickte Käufer an. Die Grundsubstanz des Hauses ist vorhanden, jedoch sind einige Arbeiten erforderlich, um es in einen bewohnbaren Zustand zu bringen.

Das Grundstück umfasst 172 m² und verfügt über einen eingezäunten Garten, der sich für eine individuelle Nutzung eignet. Die erhöhte Lage des Hauses sorgt für eine gewisse Privatsphäre und einen schönen Blick auf die Umgebung.

Das Objekt besteht aus einem Bestandshaus mit 46,83 m² Wohnfläche, ergänzt durch einen nicht bewilligten Zubau von 17,03 m² (WC), einen Windfang mit 5,40 m² sowie ein Nebengebäude mit 35,68 m².

Bereits durchgeführte Arbeiten:

- Fassadenverstärkung – Die Außenwände wurden bereits stabilisiert.
- Teilweise neue Elektroinstallation – Stromleitungen wurden in weiten Teilen des Hauses sowie im Dach erneuert.
- Sanierung des Kellers – Der Keller wurde verstärkt und modernisiert.
- Betonierung der Außenbereiche – Zusätzliche Stabilität für das Fundament und die Außenflächen.
- Holzofen für wohlige Wärme – Traditionelle Heizform für gemütliches Wohnen.
- Allesbrenner vorhanden – Noch nicht getestet, bietet aber weitere Heizoptionen.

Behördliche Auflagen & Sanierungsmaßnahmen

Bis spätestens November 2027 müssen für die Fertigstellungsmeldung bei der Baubehörde folgende Nachweise erbracht werden:

- Bauführerbescheinigung samt Lageplan – Bestätigung, dass das Bauvorhaben behördlichen Vorgaben entspricht.
- Elektroattest – Nachweis über die korrekte Elektroinstallation.
- Bau- und Eignungsbefund des Schornsteins – Bestätigung durch den Rauchfangkehrmeister.
- Bestätigung über die dichte Ausführung des Hauskanals.

Zusätzlich müssen folgende Punkte beachtet werden:

- Lüftungsmöglichkeiten für WC und Bad müssen sichergestellt werden.
- Keine Gebäudeteile dürfen über die Grundgrenze ragen.
- Erdberührte Bauteile müssen ausreichend isoliert werden.
- Absturzgefährdete Stellen müssen gesichert werden (Geländer, Brüstungen).
- Nicht genehmigte Bauteile müssen bewilligt oder entfernt werden.

Lage & Infrastruktur

Jedenspeigen liegt im Bezirk Gänserndorf und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung mit guter Anbindung.

Entfernungen:

- Bahnhof Jedenspeigen – wenige Minuten entfernt, direkte Zugverbindung nach Wien.
- Gänserndorf – ca. 20 Minuten mit dem Auto.
- Wien – ca. 50 Minuten mit dem Auto.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden.

Fazit

Das Haus bietet viel Potenzial für handwerklich geschickte Käufer, die bereit sind, die erforderlichen Renovierungen durchzuführen. Einige Sanierungsarbeiten wurden bereits vorgenommen, dennoch sind weitere Maßnahmen nötig, insbesondere im Innenbereich und für die Bewilligung des Zubaus.

Ein Projekt mit Gestaltungsspielraum – ideal für alle, die sich nicht vor Arbeit scheuen und ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Kaufpreis: 69.000,-

Besichtigungen: Nach Vereinbarung

Kontakt:

Rafaela Simic, B.A.

Tel.: +43 676 3802529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap