

## **Haus mit Potenzial in Joching (Wachau)**



Hofansicht

**Objektnummer: 1519/125**  
**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3610 Joching
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 340,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,31
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 355 10 40





## Objektbeschreibung

Historisches Haus im idyllischen Ortsteil Joching (Gemeinde Weißenkirchen in der Wachau) mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Investoren oder kreative Gestalter.

?? **Hinweis:** Das Objekt ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung.

? **Kein Denkmalschutz** – dadurch flexible Umbau- und Gestaltungsmöglichkeiten!

? **Highlights auf einen Blick:**

- ? 2 getrennte **Wohneinheiten** (auch gemeinsam nutzbar)
  
- ?? **6 Zimmer**
  
- ? **2 Badezimmer**
  
- ? **2 WCs**
  
- ? **4 Abstellräume**
  
- ? **2 Keller:**
  - Gewölbekeller ca. **74 m<sup>2</sup>**
  
  - Lagerkeller ca. **9 m<sup>2</sup>**
  
- ? **2 Scheunen** (ca. 20 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>)

- ?? Rohdachboden mit ca. 200 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial

#### ? Außenbereich:

- ? Garten mit ca. 194 m<sup>2</sup>
- ? Direkt anschließend **Weingärten**
- ? Ruhige Lage im Ortskern

#### ? Details:

- ?? Baujahr: ca. **1890 (Bestand)**
- ? **Sanierungsarbeiten erforderlich**
- ? Ideal für **Handwerker, Investoren oder Individualisten**

#### ? Fazit:

Ein echtes Wachau-Juwel mit Geschichte – ohne Denkmalschutz und mit maximaler Freiheit bei der Umsetzung Ihrer Wohnideen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

Universität <8.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap