

## **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Jedenspeigen**



**Objektnummer: 8014/273**

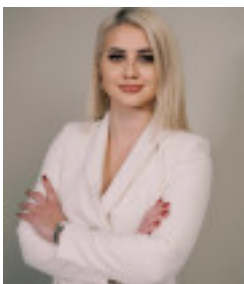
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Simic B.A.**

FiFu24 Immobilien GmbH









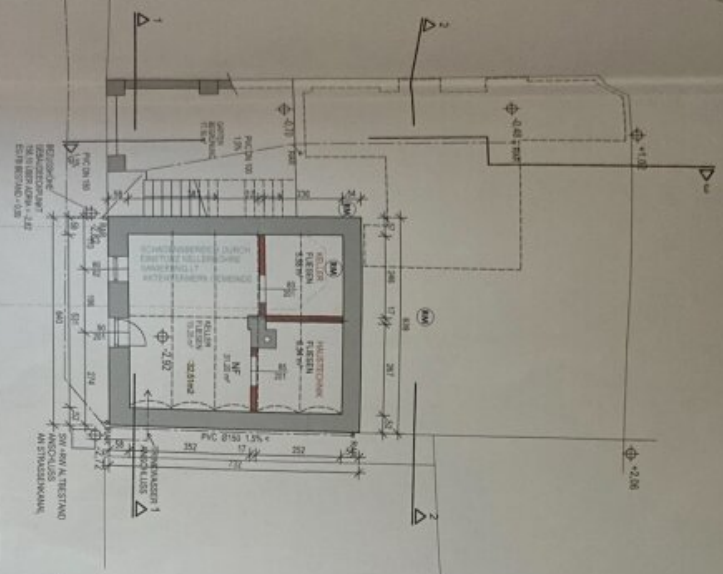
2. BAU NORDWIS - SOND  
KUNST-ERDEBAUWERKE DER  
UNIVERSITÄT DUISBURG ESSEN  
UNTER-ANGEBOTEN BELEBTE

LEGENDE

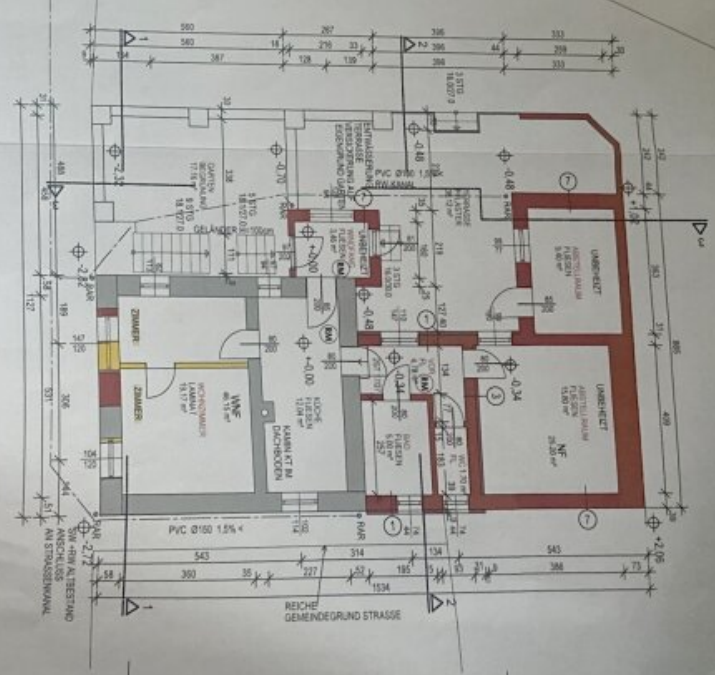
ABRUCH: NEUBAU: BESTAND: ZUGANGSPUNKT FÜR  
KUNST-ANLAGE: TRICKENHALL: WÄRMEDÄMMUNG:

N9  
TAKENGE TIEFE, LÖCHER UND  
KUNSTANLAGE (NUR FÜR  
KUNSTANLAGE)

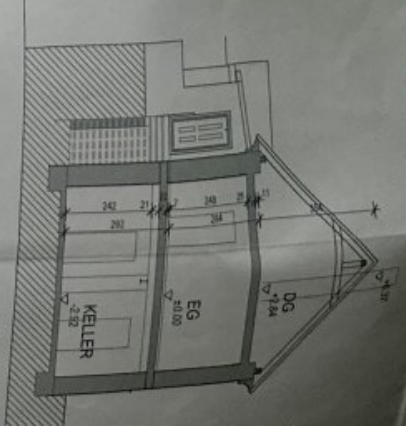
# KELLER



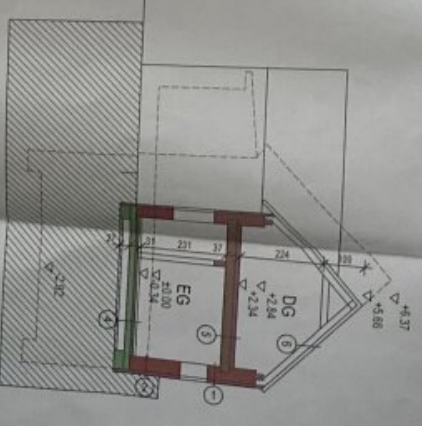
# ERDGESCHOSS



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



# Objektbeschreibung

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Ort:** 2264 Jedenspeigen

**Grundstücksfläche:** 172 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche (Bestand):** 46,83 m<sup>2</sup>

**Nebengebäude Zubau:** 35,68 m<sup>2</sup>

**Zubau Windfang:** 5,40 m<sup>2</sup>

**Zubau WC:** 17,03 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 38,12 m<sup>2</sup>

**Garten Begrünung:** 17,16 m<sup>2</sup>

**Keller:** 46,83 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch einen nicht bewilligten Zubau von 17,03 m<sup>2</sup> (WC), einen Windfang mit 5,40 m<sup>2</sup> sowie ein Nebengebäude mit 35,68 m<sup>2</sup>.

**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](mailto: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