

## **Grundstück in toller Lage von Jedenspeigen!**



Drohnenflug

**Objektnummer: 6547/4246**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2264 Jedenspeigen
<b>Kaufpreis:</b>	59.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

## Die Informationen:

- **Grundstücksfläche:** ca. 901 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)
- **TOP Lage**
- **Stützmauern vom Altbestand am Grundstück**
- **Bauland Agrar, hinterer Bereich als Grünland gewidmet (rund 630 m<sup>2</sup> Bauland)**
- Grundst. 566 im Bauland-Agrar – kein Bebauungsplan vorhanden, Bebauung gem. § 54 NÖ BO 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan)
- Für das Grundst. Nr. 566 (549 m<sup>2</sup>) ist nach Erlangung einer baubehördlichen Bewilligung für ein geplantes Bauvorhaben – die Aufschließungsergänzungsabgabe (Bauklassenkoeffizient 1,25 im Baulandbereich) – das sind € 3.456,03 vorzuschreiben mit derzeitigen Einheitssatz von € 590,-. Hinweis: Der Einheitssatz wird ab 1.1.2027 auf € 610,- und ab 1.1.2029 auf € 630,- erhöht.
- Keine Bausperre vorhanden
- Wasseranschluss und Kanalanschluss verläuft an der Straße entlang, muss jedoch hergestellt werden (bis zur Haustüre).
- der Einheitssatz für den Schmutzwasserkanalanschluss beträgt derzeit € 16,00 (exkl. 10 % Ust.) und der Einheitssatz für den Regenwasserkanalanschluss beträgt derzeit € 8,00 (exkl. 10 % Ust.).

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten befindet sich in Jedenspeigen in ca. 600 m Entfernung.
- **Volksschule Jedenspeigen:** In unmittelbarer Nähe, die Schüler werden in Mehrstufenklassen unterrichtet und es gibt eine schulische Nachmittagsbetreuung.
- **Mittelschule Dürnkrot:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot und ist ca. 4 km entfernt.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Arzt für Allgemeinmedizin:** Befindet sich in Dürnkrot.
- **Fachärzte:** Sind in den umliegenden Gemeinden angesiedelt.

## ?? Nahversorgung

In Jedenspeigen selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Es gibt jedoch einen Nah & Frisch im Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden:

- **Nah & Frisch:** Hauptstraße 11, Jedenspeigen
- **BILLA:** Filiale in der Hauptstraße 18, Dürnkrot - ca. 4 km entfernt
- **Eurospar:** Filiale in der Bernstein Straße 2, Hohenau an der March - ca. 13 km entfernt
- **Penny:** Filiale in der Liechtensteinstraße 12, Hohenau an der March - ca. 13 km entfernt

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 564:** Verbindet Jedenspeigen mit Dürnkrot, Mistelbach und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

In einer **Entfernung von ca. 1 km ist der Bahnhof Jedenspeigen**, der regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen bietet. Über 20 Parkplätze für Autos und Mopeds sowie mehr als 40 Fahrradabstellplätze ermöglichen einen bequemen Umstieg vom Straßenverkehr in die Bahn.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 45 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B40 (Mistelbacher Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## ? Besonderheiten & Freizeit

Jedenspeigen ist eine Gemeinde, die durch ihre herzliche Gemeinschaft und ihre ruhige, ländliche Atmosphäre besticht. Hier können Sie dem Alltag entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die umliegenden Felder und Wiesen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach nur zum Entspannen ein.

## SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt

wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <5.000m

Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap