

Neubau - Wohnhausanlage mit 4 Wohneinheiten



Objektnummer: 960/66165
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,21 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	515.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Pöll

s REAL - Haag
Höllriglstraße 13
3350 Haag, Niederösterreich

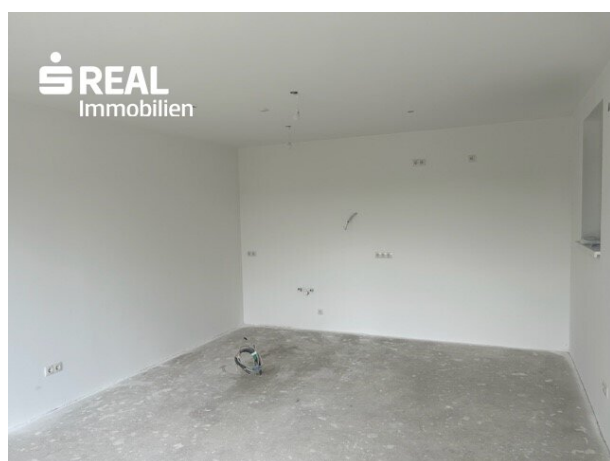
T +43 664 5488529
H +43 664 5488529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

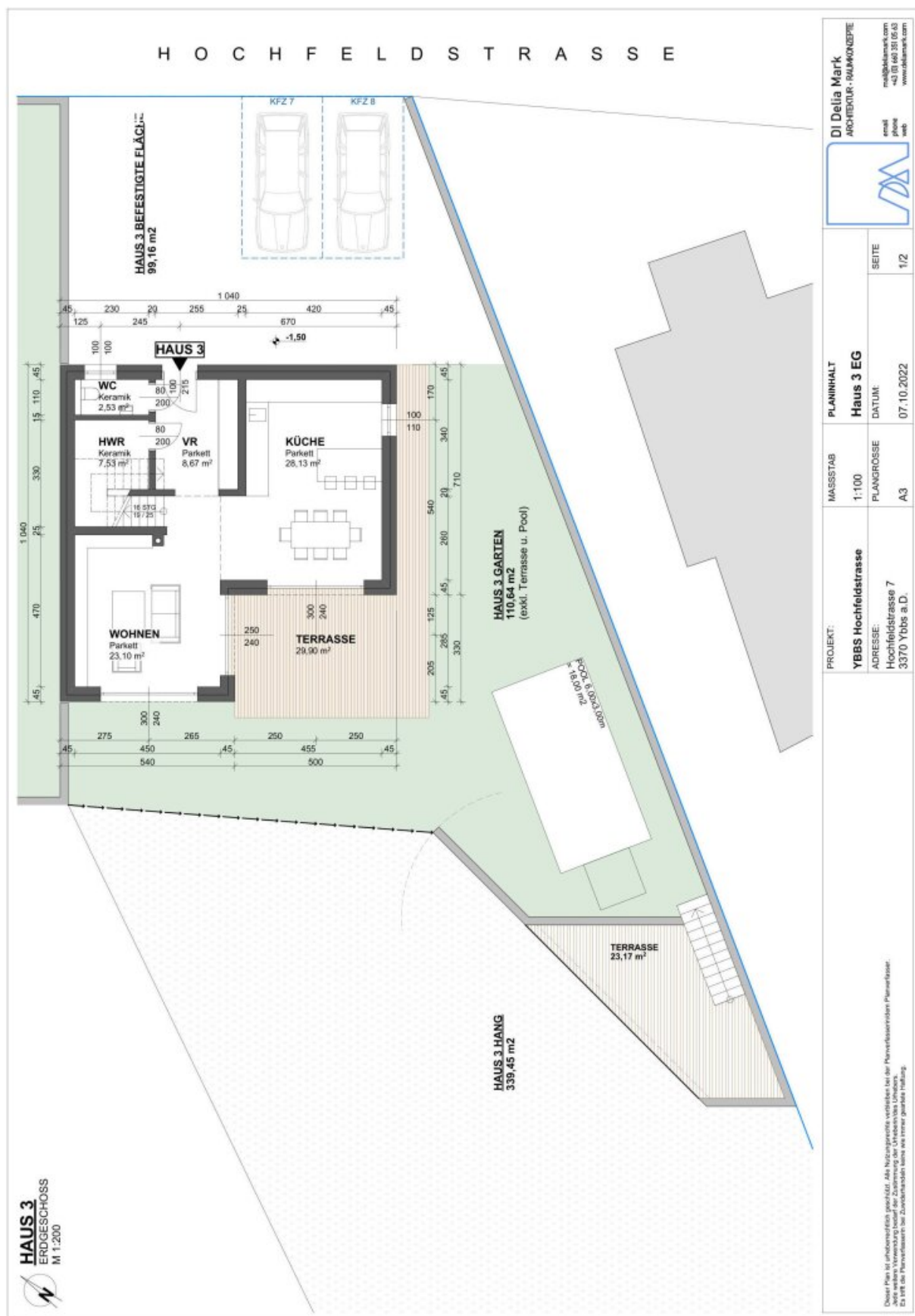


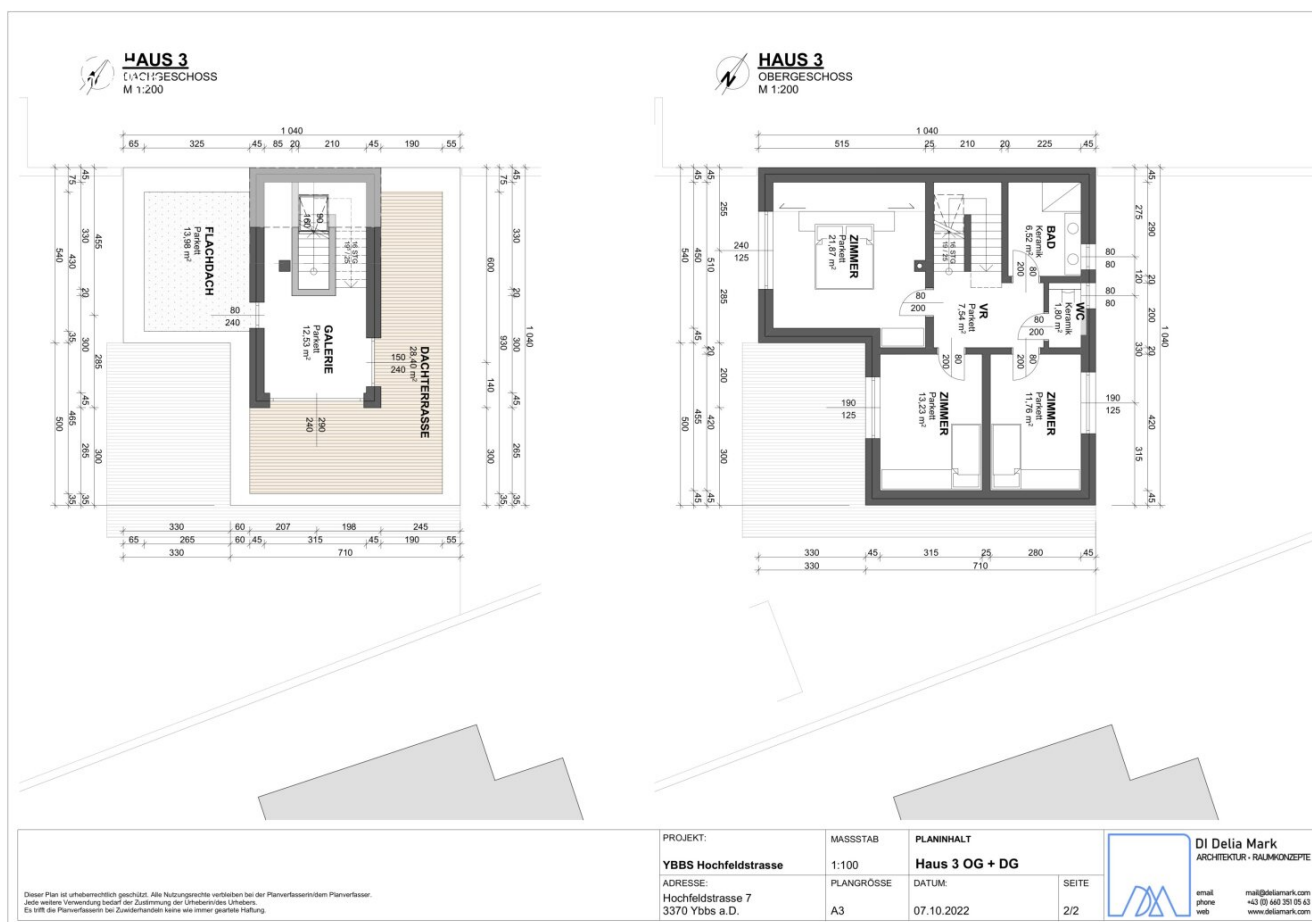












Objektbeschreibung

In Ybbs/Donau wird eine Wohnhausanlage mit 4 Wohneinheiten gebaut - Haus 3 steht aktuell zum Verkauf.

Details - Ausstattung:

Belagsfertig - Boden ist roh und Wände innen fertig mit Innenfensterbänke

- Ziegelhaus (25cm), Dämmung (20cm) und Reibputz (1,5mm)
- Terrassenflächen ist roh, Rasen angebaut und Pool wird noch in Betrieb genommen (bei Übergabe)
- Auf der kleinen Dachfläche ist eine 1,7 kWp Photovoltaikanlage geplant
- Innen sind alle Räume fertig gemalt, Fensterbänke sind montiert
- Als Heizung ist eine Luftwärmepumpe installiert
- Fußbodenheizung verlegt
- Auch ein Kamin ist im Haus montiert und einem Ofen im EG steht nichts mehr im Weg.
- Lichtauslässe für Spots und Beleuchtung sind montiert
- Alle Steckdosen montiert und Raffstore bzw. Rollo sind elektrisch zu bedienen
- Eltako Smart Home
- In der Küche ist ein Küchenplan hinterlegt und kann auch auf Wunsch vom Planer organisiert werden

- Auf der Dachfläche wird derzeit noch ein Glasgeländer montiert. Von dort haben sie eine überwältigte, unverbaubare Aussicht auf die Donau und in das Ötschergebiet.
- 2 PKW Abstellflächen - asphaltiert
- Zu Fuss sind Sie in 5 min im Ort
- In wenigen Minuten sind Sie auch mit dem Auto in der Stadt und auch auf der Autobahn

Haus 3

- Parkfläche: 99,16 m²
- Hang: 329,45 m²
- Garten: 110,64m²
- Terrasse: 53,07 m²
- Pool: 18,00 m²
- **Wohnfläche: 145,21 m²**
- Dachterrasse: 28,40 m²

Raumaufteilung

EG:



- Vorraum
- WC
- Hauswirtschaftsraum
- Küche / Essen / Wohnen
- Terrasse

OG:

- Vorraum
- Bad
- WC
- 3 Zimmer

DG:

- Galerie
- Dachterrasse

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken.

Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung,

darunter auch eine Montessori-Schule und eine Mittelschule.

Für die medizinische Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken zur Verfügung.

Die Region um Ybbs an der Donau bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholungsangebote. Beliebte Aktivitäten sind Radfahren, Wandern und Schwimmen in der Donau. In der Nähe des Hauses befinden sich auch mehrere Parks und Grünflächen, die zum entspannen und Erholen einladen.

Die Universitätsstadt St. Pölten ist innerhalb von 45 Minuten zu erreichen und bietet ein breites Angebot an Kulturellem und Freizeitmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus eignet sich auch sehr gut für Anleger oder als Nebenwohnsitz und Wohlfühloase.

Entfernung nach Wien 1h 20, St. Pölten 30 min, Linz 60 min, Melk 20 min.

Ybbs ist eine florierende Stadt mit einem Wirtschaftsstandort mit 400 ansässigen Unternehmen.

Ybbs an der Donau, das Tor zum Strudengau flussaufwärts und zum Nibelungengau flussabwärts, beeindruckt durch die einzigartige Lage. Die malerische historische Altstadt ist der Donau so nahe wie keine andere österreichische Stadt.

Von Ybbs aus sind alle Sehenswürdigkeiten der Region Wachau-Nibelungengau und des südlichen Waldviertels oder des Alpenvorlandes in Reichweite.

Wanderwege, Ybbssiade, Radfahrer frequentieren von April bis Oktober den internationalen Donauradweg. Für sie ist Ybbs Zwischenstation, Etappenziel oder Ausgangspunkt für Radwanderungen entlang der Donau oder über den Ötscher-Radweg in das Alpenvorland.

Leben in unserer I(i)ebenswerten Stadt. Der Mensch mit seinen Bedürfnissen in den unterschiedlichen Lebensabschnitten und Lebenslagen steht in Ybbs an der Donau stets im Mittelpunkt. Ybbs an der Donau war aufgrund seiner geografischen Lage immer ein wichtiger Drehpunkt in der Region. Heute bietet es mit den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen und direkt am Donauström gelegen, inmitten der traumhaften Landschaft des Mostviertels, idealen Wohn- und Lebensraum. Das gesellschaftliche Miteinander wird in der I(i)ebenswerten Donaustadt groß geschrieben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m



Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.