

**Teilrenoviertes Ein oder Mehrfamilienhaus mit
Swimmingpool in ruhiger Siedlungslage am Ybbser
Stadtrand!**



MAG.SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT

Objektnummer: 178102085

Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	E 138,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,35
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gesellschafter Reinhard Aigner

MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG
Franz-Kollmann-Strasse 4
3300 Amstetten





MAG. SCHABSCHNEIDER &. AIGNER OG
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT

- + 14 Jahre Erfahrung in der sensiblen Branche!**
- + 100-te vermittelte Immobilien!**
- + Ich berate sie gerne und nehme mir Zeit für SIE!**

Reinhard Aigner



065



MAG. SCHABSCHNEIDER &. AIGNER OG
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT

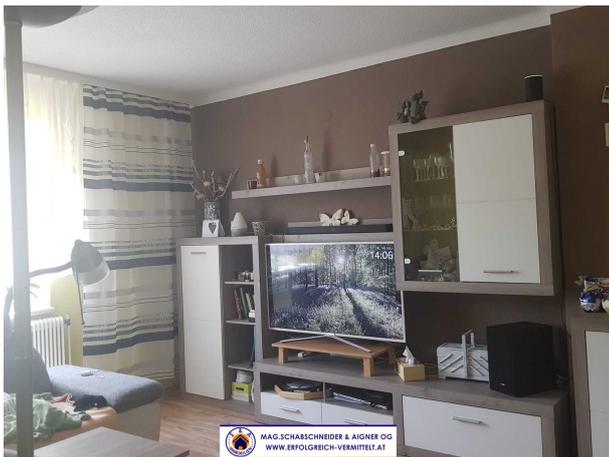
.at

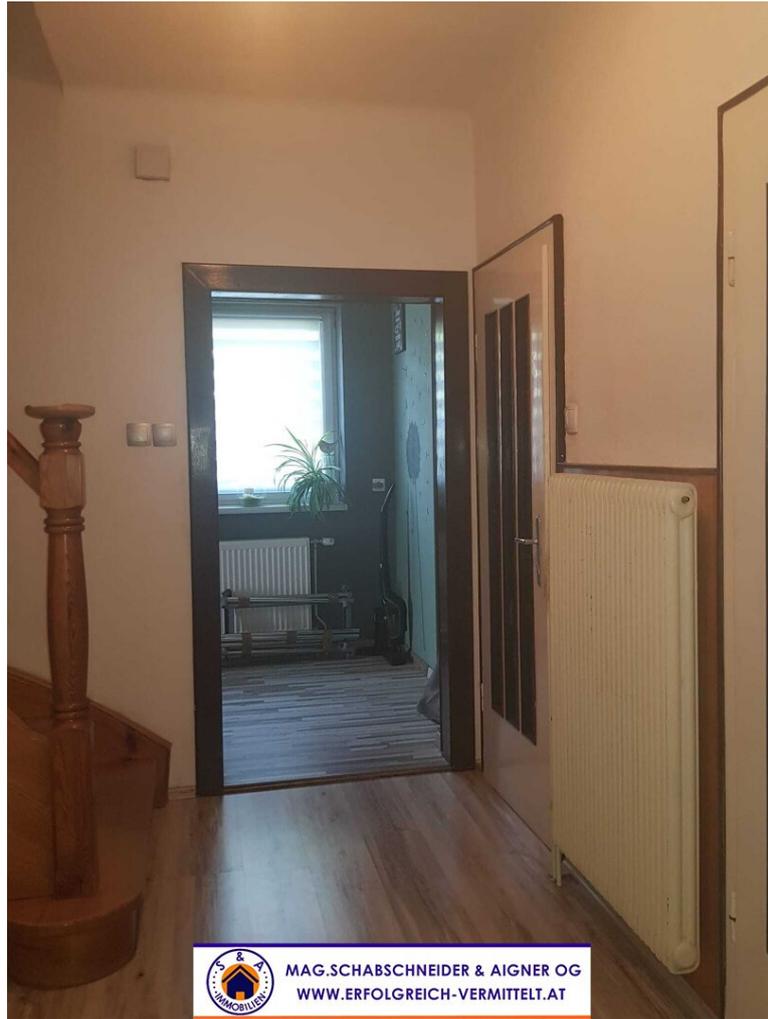


 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT







 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT



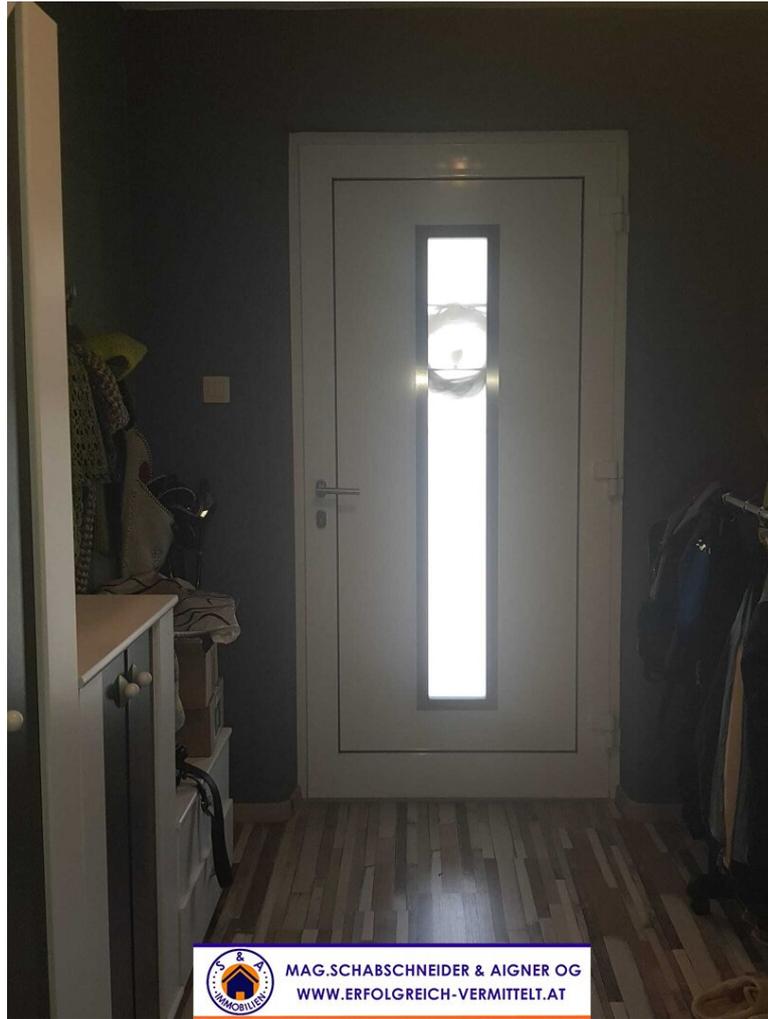
 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT









Scannen sie diesen QR-Code, um diese Kontaktinformation in "Kontakte" hinzuzufügen

Reinhard Aigner



 MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT

Objektbeschreibung

WOHNEN WIE IM URLAUB!

In den Sommermonaten besticht diese Liegenschaft mit 2 Steinterrassen und zugehörigem Sonnenschutz sowie dem neuen Swimmingpool.

Angenehm auch die ruhige Siedlungslage nur ca 1 Kilometer vom Ybbser Zentrum entfernt.

In den letzten 12 Jahren wurde das Objekt größtenteils von den derzeitigen Eigentümern, renoviert und neu ausgestattet.

Aufgrund der vielen Zimmer im Obergeschoss auch ideal für eine größere Familie.

Es wäre auch eine 2. Wohneinheit möglich (Anschlüsse für Küche im Obergeschoss)

Informative Details:

- Schöner, gepflegter, ebener Garten mit 2 neuen Steinterrassen
- Gesamtgrundfläche ca. 750 m² (lt. GB-Auszug)
- Wohnnutzfläche ca. 146 m² (EG.: ca.79 m² OG.: ca 67 m²) exkl. Terrassenflächen
- neu errichteter Swimmingpool (6,3 m x 3,6 m)
- Gebäude: Ziegel massiv Bauweise (Wandstärke ca. 45 cm)
- modernes Bad mit Einlaufdusche, erst vor 1 Jahr neu errichtet
- Hochbeete vor dem Haus

- Balkon - süd/ostseitig
- moderne Einbauküche inkl. Geräte inklusive
- voll unterkellert, gute Substanz
- Ursprungsbaujahr: 1963
- ältere Feste Brennstoffe Zentralheizung
- Carport, zusätzlich mehrere Autoabstellflächen
- 3 Scheiben Isolierglas Kunststoffenster mit Rollläden
- Anschlüsse: Kanal, Strom, Ortswasser, Sat, Starkstrom
- Anschlüsse im 1. Stock zur Errichtung einer 2. Wohneinheit vorhanden
- Brunnen mit neuer Brunnenpumpe für WC etc.
- Dachboden mit 20 cm Tellwolle isoliert
- Bramacdach
- [----- > Link zum Breitbandatlas < -----](#)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum,
mit Bad Vorraum und Zugang zum Garten

Obergeschoss (Mansarde):

erreichbar über massive Lerchenholzstiege

4 Zimmer, Vorzimmer, Bad mit WC (1 Zimmer mit Anschlüsse für Küche)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bei Interesse schicken Sie uns bitte Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (inkl. PLZ u. Strasse) direkt über

<http://www.erfolgreich-vermittelt.at>

damit wir Ihnen ein kostenloses u. unverbindliches Exposé (mehr Fotos, Lage, Adresse, Pläne, etc.) mailen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Post <1.500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap