

## **Gefördertes Reihenhäuser in Miete mit Keller, PKW-Abstellplatz und Kaufoption**



**Objektnummer: 14641001**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theinstettner Straße 5
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	124,00 m <sup>2</sup>
Keller:	27,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Gesamtmiete	1.091,93 €
Kaltmiete (netto)	773,70 €
Kaltmiete	992,66 €
Betriebskosten:	218,96 €
USt.:	99,27 €

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Männl, MA**

SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen







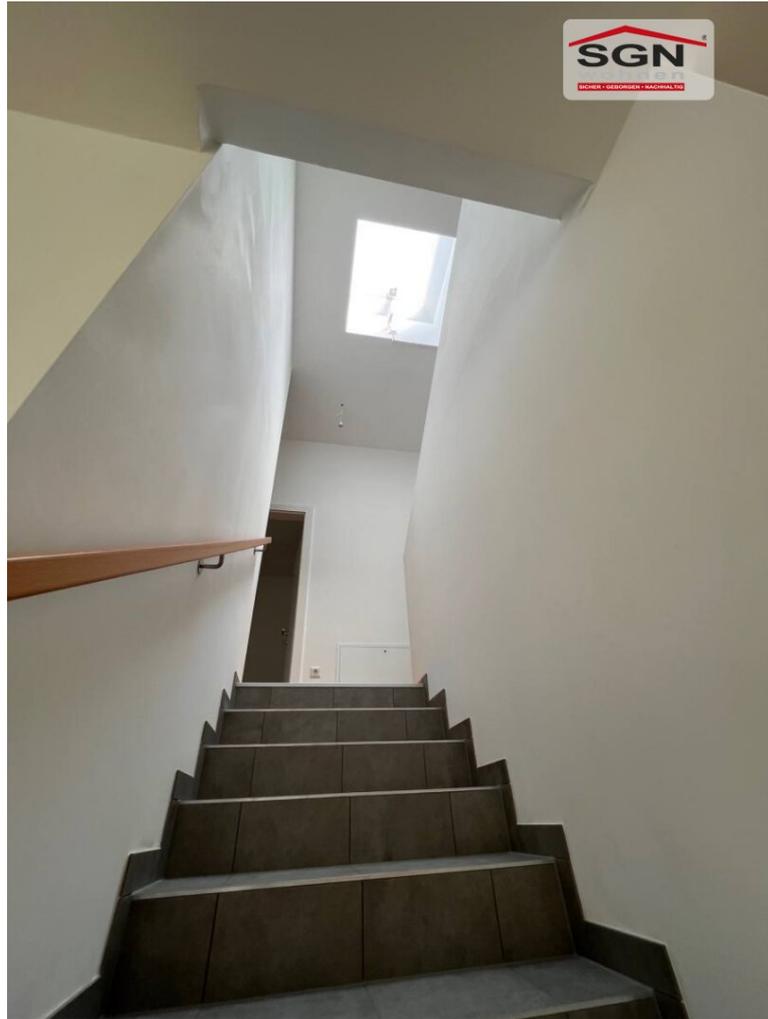






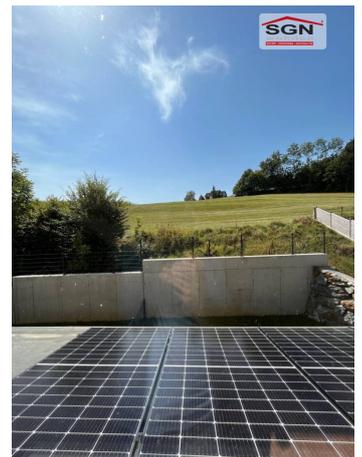










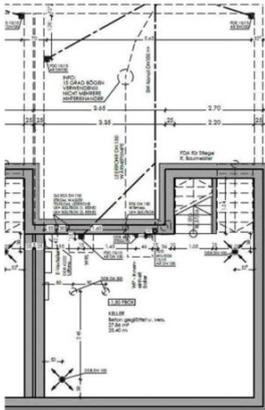




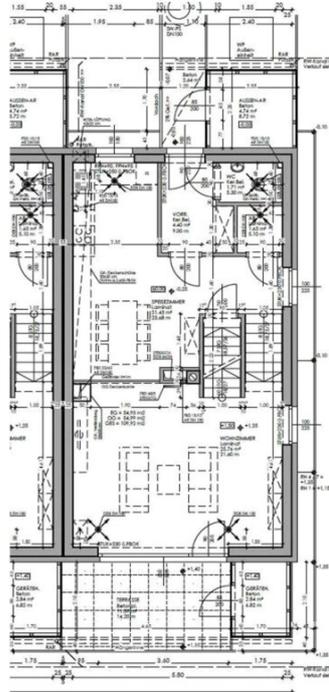




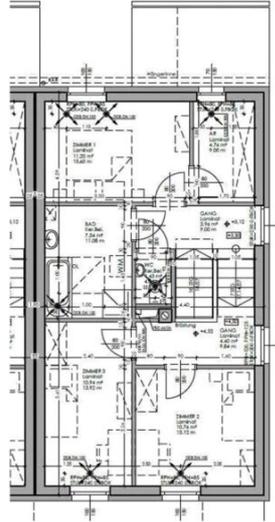
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern  
 dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Zentrale Warmwasseraufbereitung

HWB Ref, RK	37,00	RK	25,40
Ref, SK	42,60	SK	30,20
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,59	

**Wohnnutzfläche: 109,92 [m<sup>2</sup>]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	1,63
Abstellraum Innen	4,76
Bad	7,54
Gang	4,40
Gang	3,96
Küche-Essbereich	21,43
Vorraum	4,40
WC	1,71
WC	1,43
Wohnzimmer	25,76
Zimmer 1	11,20
Zimmer 2	10,76
Zimmer 3	10,94
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Abstellraum Außen	4,74
Einstellraum	2,84
Garten	124,00
Keller	27,86
PKW-Abstellplatz	vorhanden
PKW-Abstellplatz	vorhanden
Terrasse	11,39

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Ybbs an der Donau! Dieses wunderschöne Reiheneckhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einer Gesamtfläche von 110,13m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Zimmern ist genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft und ist somit der ideale Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Aber auch die Nähe zur wunderschönen Donau und dem malerischen Stadtkern von Ybbs bietet Ihnen ein abwechslungsreiches und attraktives Wohnumfeld.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen und freundlichen Eingangsbereich empfangen. Die hochwertigen Fliesen und das stilvolle Laminat verleihen dem Haus eine moderne und gemütliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme an kalten Tagen.

Das Highlight des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und Ihre Kinder können sich auf dem Rasen austoben. Die ideal ausgerichtete Terrasse bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Das Haus verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zudem gibt es 2 separate WCs, was ebenfalls für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das Obergeschoss bietet 3 geräumige Schlafzimmer, die alle mit Laminatboden ausgestattet sind. Hier können Sie sich zurückziehen und in Ruhe entspannen. Auch ein Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für die Kinder sind hier denkbar.

Das Haus verfügt außerdem über 2 Stellplätze, so dass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen müssen. Zudem ist das Haus mit einer modernen Luftwärmepumpe ausgestattet, die für eine umweltfreundliche und kostensparende Heizung sorgt. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und Co.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch ein Arzt ist schnell zu erreichen, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Reiheneckhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Zuhause wünschen. Zögern Sie nicht lange, denn dieses Angebot wird Sie begeistern!

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <600m

Apotheke <1.425m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.425m

Kindergarten <1.150m

Universität <6.375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.275m

Bäckerei <1.475m

Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**

Bank <1.400m

Post <1.400m

Geldautomat <1.625m

Polizei <1.400m

**Verkehr**

Bus <325m

Autobahnanschluss <3.075m

Bahnhof <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap