

"Wohnen am Oberen Ybbser Mühlbach©" - Wehr - Wasserkraft - Kleinwasserkraftwerk



Objektnummer: 178102100

Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

T. Schabschneider

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

H 0650 / 715 33 66

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





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

RUFEN SIE AN
GF Mag. Thomas Schabschneider
☎ 0650 / 715 33 66





Objektbeschreibung

Attraktives Immobilienbauprojekt am "Oberen Mühlbach" in Ybbs zu verkaufen!

Geschafft: Wir bieten ihnen 2025 als erstes Immobilienmaklerunternehmen in Ybbs an der Donau ein feines, idyllisches Immobilienprojekt mit einer Wehranlage direkt am Oberen Ybbser Mühlbach an.

Zum **Verkauf** gelangt ein ehemaliges Gewerbeobjekt, welches aus Grund/Boden, sanierungsbedürftigen und renovierungsbedürftigen Gebäuden und einer inaktiven Wehranlage (Option Kleinwasserkraft) besteht.

Nachhaltiges Investment - Green Vision

Setzen Sie Ihr ambitioniertes Bauprojekt auf diesem Areal durch. Errichten Sie komfortable und familientaugliche Reihenhäuser oder vielleicht Appartements für Altersresidenzen in hochwertiger Bauweise. Sorgen Sie mit lockerer Bebauung mit viel Grün für eine hohe Lebensqualität. Dieses Projekt "**Wohnen am Ybbser Mühlbach**"© könnte Ihr Vorzeigeprojekt werden.

Mit der kleinen **Wehranlage** (ohne technischem Equipment) könnten Sie Teile des Areals mit Strom versorgen. Planen Sie Sonnenfelder mit Photovoltaik-Panels. Implementieren Sie ökologische Lösungen für die Wasserwirtschaft oder schaffen Sie eine grüne Umgebung im Bereich der Ufervegetation etc.

Eckdaten:

+ ca. 3.000m² Gesamtgrundfläche mit bestehenden Objekten zum Sanieren/Renovieren bzw. zum Erweitern

+ teils eingezäunt

+ ebener Baugrund

+ Widmung Bauland-Wohnen

Wichtig: Dieses Inserat richtet sich überwiegend an BauträgerInnen, Baugenossenschaften, ProjektentwicklerInnen oder InvestorenInnen!

Hinweis zur Wehranlage:

Aufgrund des Alters, des Zustandes und der fehlenden technischen Ausstattung können keine verbindlichen Informationen zu den Anlagedaten genannt werden. (Kenntnis hinsichtlich wasserrechtl. Genehmigungen, event. Auflagen, etc. von Vorteil.)

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir keine telefonische Preisauskünfte geben können. Das Areal wird nur gesamt veräußert.

Optionales Bau-Hoffungsland mit Verkehrsanbindung zwecks großzügiger Erweiterung des Immobilienprojekts erwerbbar.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Wir weisen Sie darauf hin, dass die Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Office an Sie weitergegebenen Informationen oder Auskünfte vom Abgeber dieser Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso können wir für Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Gem. § 5. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012) halten wir fest: Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht ist ein Gebäude, das nur frostfrei gehalten wird, ausgenommen.

Wir erweitern ständig unser Portfolio an renditestarken Gewerbeimmobilien (Lager- od. Logistikhallen, Büros, Garagen, Zinsobjekte, Reihenhäuser etc.)

Wir sind Ihr unabhängiger Partner in Immobilienangelegenheiten. Die Zufriedenheit unserer KundenInnen ist unser Anspruch und unsere tägliche Motivation.

JETZT NEU: Die Immobilienkanzlei MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG vermittelt nun auch Hypothekarkredite! EINFACH - KOMPETENT - DIREKT

++++++ AB SOFORT ZU VERKAUFEN ! ++++++

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap