

**GROSSZÜGIGES STADTHAUS MIT POTENZIAL! Viel Platz  
für Ihre Wohnideen!**



**Objektnummer: 1757/74**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m²
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 206,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,13
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig













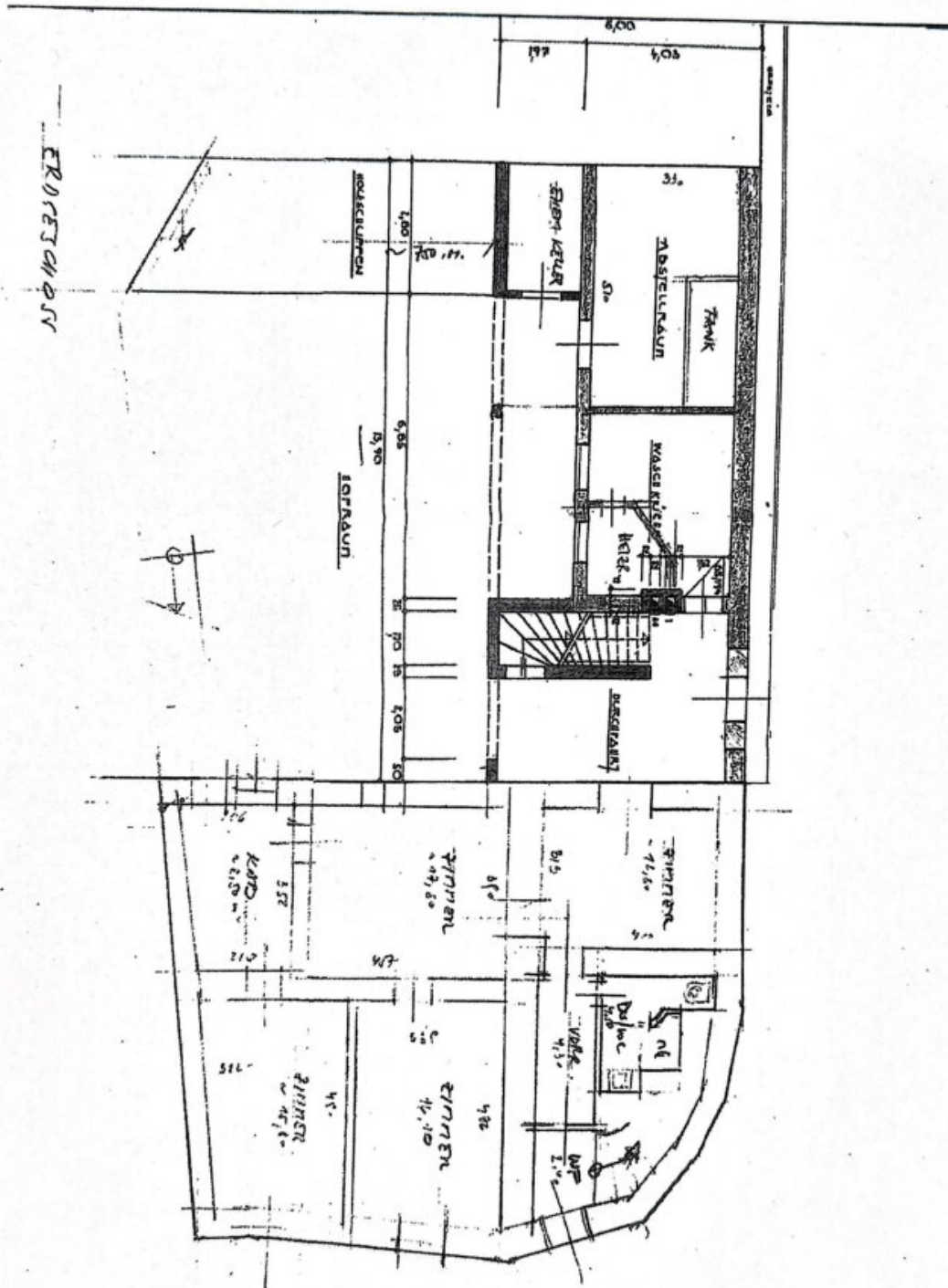








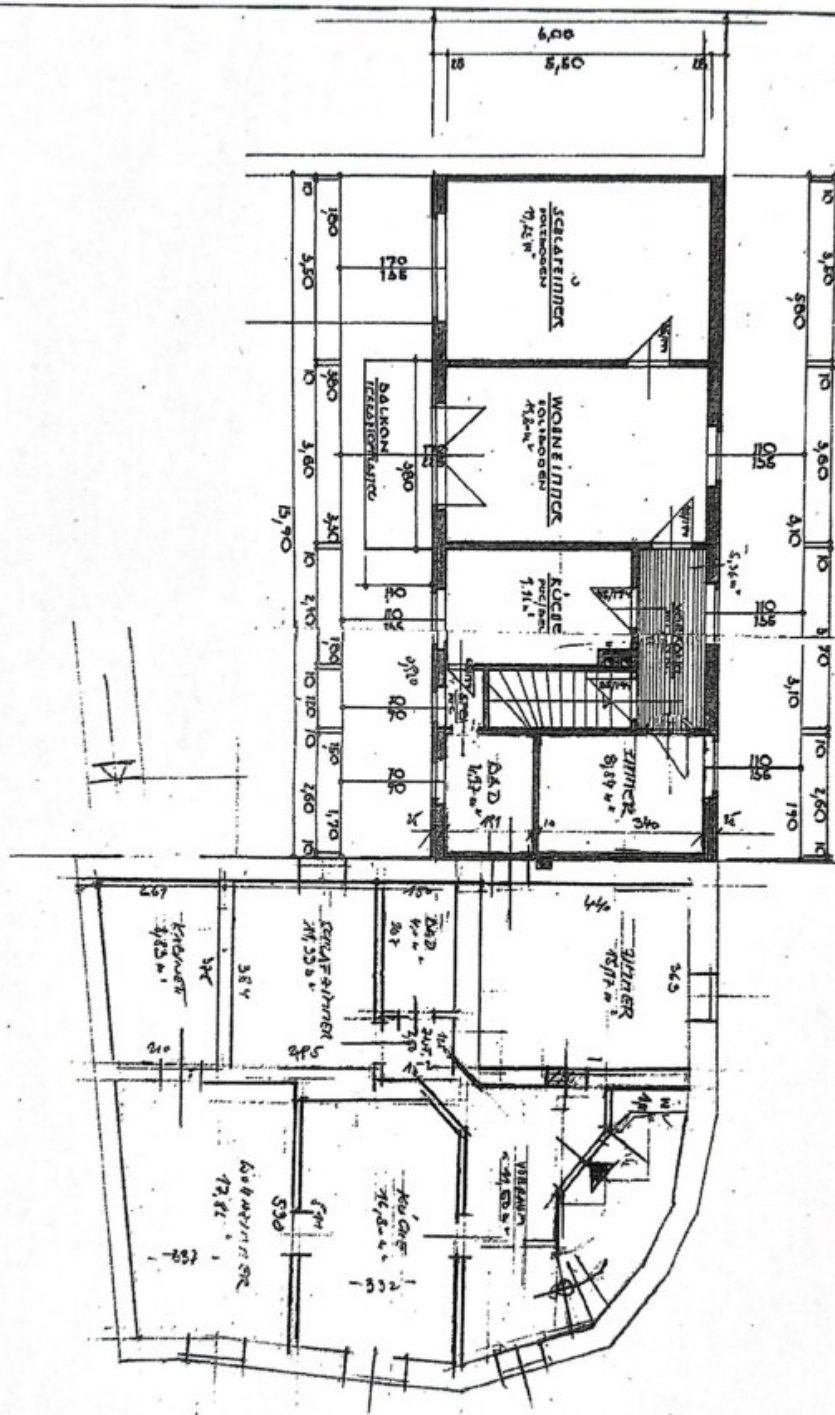




ERDREISSUNG



ÖBERGEGENÜBER





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ybbs an der Donau, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der Ihnen die Möglichkeit bietet, ein echtes Juwel zu erwerben – ein Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial! Dieses großzügige Objekt, das sich über beeindruckende 280 m<sup>2</sup> erstreckt, wartet darauf, von kreativen Köpfen und Handwerkern in ein strahlendes Zuhause verwandelt zu werden.

### Eckdaten im Überblick:

- **Sanierungsbedürftig**
- **Baujahr 1850**
- 14 Zimmer
- Ca. 319m<sup>2</sup> GFL
- Zentral begehbar
- Ölheizung
- Balkon
- Terrasse
- Innengarten
- absolute Ruhelage

Mit 14 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für mehrere Familien oder kann als



renditestarkes Investitionsobjekt genutzt werden. Die Räume sind hell und luftig und bieten die Möglichkeit, individuelle Wohnkonzepte zu realisieren. Ob als Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung – die Möglichkeiten sind vielfältig!

Das Haus ist renovierungsbedürftig, was bedeutet, dass Sie die Chance haben, es nach Ihren Wünschen zu gestalten. Der Garten, die Terrasse und der Balkon laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie sonnige Tage im Freien und schaffen Sie einen Rückzugsort für die ganze Familie. Hier können Kinder spielen, Gartenpartys stattfinden oder einfach nur die Seele baumeln gelassen werden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Der Bus bringt Sie schnell und bequem in die Umgebung und macht Ybbs zu einem idealen Standort für Pendler. Zudem genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie bestens versorgt sind.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap