NEUER PREIS ! Helle 2-Zimmer-Wohnung in Ybbs an der Donau !

Wohnzimmer + Essbereich

Objektnummer: 6547/4017

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,88 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	129.000,00 €
Betriebskosten:	183,09 €
USt.:	18,31 €

Provisionsangabe:

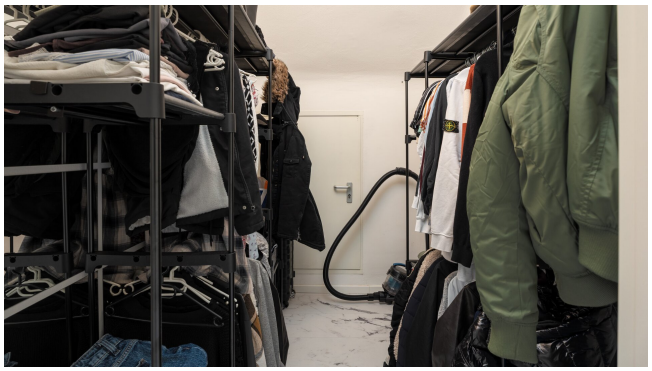
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

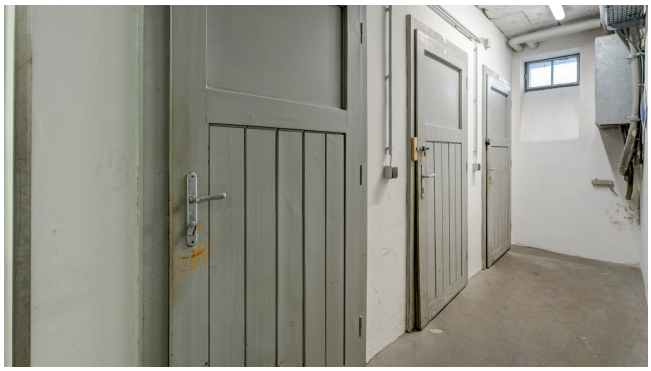
Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144



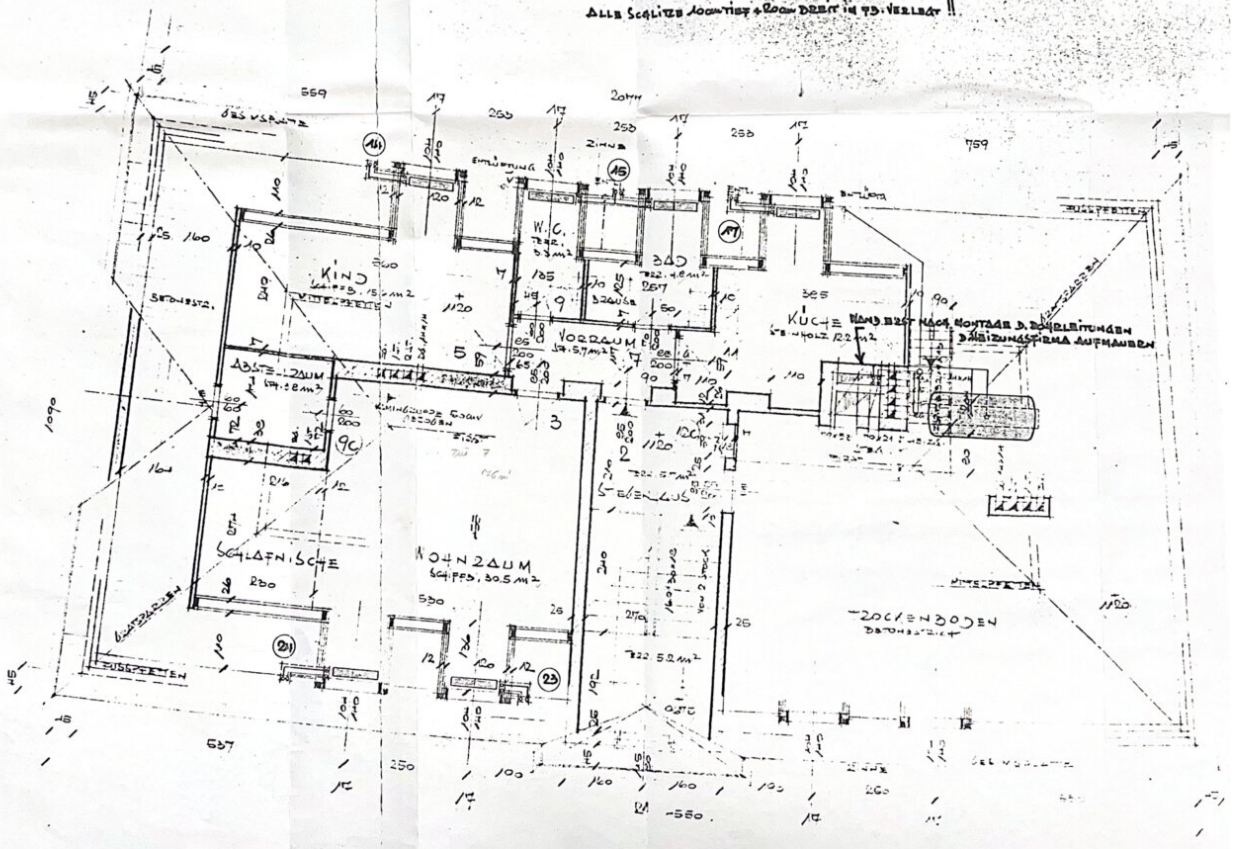
5



DACHGESCHOSS über 2. Stock 1:50

HÖHEN BEZOGEN AUF = WASSERISS ± 0 = KOTE 226,98 = 1,00 ÜBER KELLERFUSSBODEN

ALLE SCHLITZE SOWIE TIEF + ROHR DREIF IN FD. VERLEGT !!



Objektbeschreibung

Wohlfühlen garantiert !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Modern renovierte Eigentumswohnung** im Dachgeschoß
- **Nutzfläche** von rund **80,88 m²**
- bestehend aus Vorraum, einem geräumigen Wohnzimmer mit Abstellraum/Ankleideraum, Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof, stilvoller Küche, Badezimmer mit Dusche und separatem WC
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Außenjalousien** bei allen Fenstern
- großer **Gemeinschaftsgarten** für **sonnige Stunden**
- kein Lift im Haus vorhanden
- geräumiges **Kellerabteil,** allgemeiner Dachboden
- die **Böden** wurden 2022 **neu verlegt** (Laminat)
- zusätzlich kann ein **Parkplatz** angemietet werden
- **Sanierungsdarlehen** von **€ 159,06 kommt monatlich zu den Betriebskosten hinzu** (läuft bis rund August 2027)

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in **Ybbs an der Donau** und überzeugt durch den **großzügig konzipierten Grundriss**, die **helle, moderne Ausgestaltung** und ihren **gepflegten Zustand**.

Über die **Treppen** im Stiegenhaus gelangen Sie in das **Dachgeschoß** (kein Lift vorhanden). Gegenüber der Wohnungseingangstüre befinden sich das **Badezimmer** ausgestattet mit **Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** und das **separate WC**. Vom Flur aus gelangen Sie rechterhand in die **Küche inkl. Gerätschaften,** linkerhand befinden sich ein **großzügiges Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof** und ein **helles Wohnzimmer inkl. Essbereich**. Anschließend bietet ein vom Wohnzimmer begehbarer **Abstellraum** ausreichend Staufläche, dieser eignet sich ebenso als **Ankleidezimmer**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Fernwärme. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten (Skatepark, Hallenbad, Fitnesscenter, Kirlteich, Spielplatz), Kindergärten, Schulen, uvm. stehen zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Buslinie 1: Ybbs/Donau - Sarling - Säusenstein

Buslinie 2: Ybbs/Donau - Neumarkt/Ybbs

Buslinie 3: Ybbs/Donau Busbahnhof - Ybbs/Donau Bahnhof

Buslinie 5: Ybbs/Donau - Petzenkirchen - Wieselburg

Mit dem Auto:

Mit dem Auto sind Sie in rund 20 Minuten in Amstetten und Melk.

Die **A1 Autobahnauffahrt** erreichen Sie in rund 6 Minuten.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap