

## **Große Wohnung mit Balkon in zentraler Lage in Ybbs!**



**Objektnummer: 178102496**

**Eine Immobilie von IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3370 Ybbs an der Donau                  |
| <b>Baujahr:</b>          | 2020                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 77,97 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 15,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 907,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 624,55 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>         | 824,54 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 199,99 €                                |
| <b>USt.:</b>             | 82,46 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

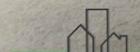
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

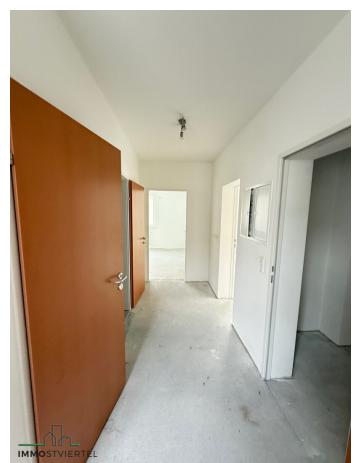
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau



 IMMOSVIERTEL



 IMMOSVIERTEL



 IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL



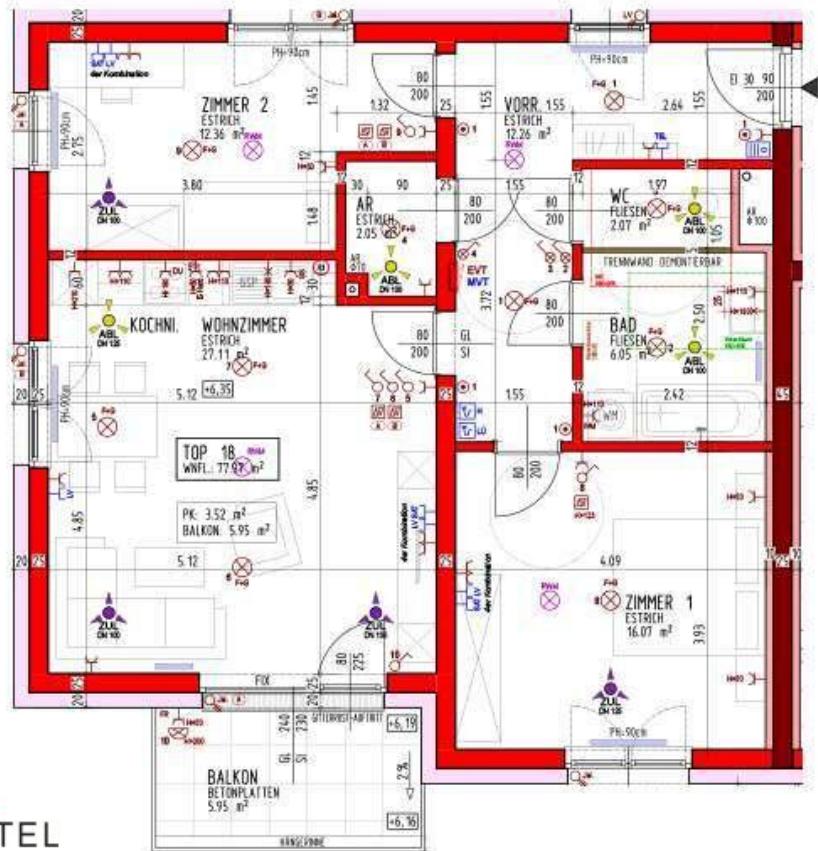
IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL







## Objektbeschreibung

- \* Wohnungen wurden in Niedrigstenergiebauweise errichtet
- \* Wohnungsangaben für Top 8 mit 77,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Miete inkl. BK € 888.-
- \* Finanzierungsbeitrag pro Wohnung nur € 4990.- -höhere Anzahlung möglich - dadurch würde sich die Miete verringern
- \* kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- \* Heizung: Fernwärme mittel Radiatoren
- \* Kunststofffenster m. 3 fach Wärmeschutzisolierverglasung
- \* jede Wohnung mit Balkon - Terrasse oder Loggia ausgestattet
- \* el. Außenbeschattung
- \* furnierte Holztürblätter in Buchenoptik
- \* Digitale Sat Anlag
- \* Glasfaserinternet vorbereitet in jeder Wohnung - Anmeldung durch Mieter
- \* Bodenbelag wird seitens der WAV neu verlegt
- \* Lift - Aufzug
- \* Barrierefreiheit möglich auch in Sanitärräumen bereits Trennwand vorbereitet um WC -Bad für nötigen Wendekreis zu vereinen
- \* Es besteht die Möglichkeit um einen Wohnzuschuss vom Land NÖ anzusuchen
- \* Hauptwohnsitzmeldung
- \* ev. förderungswürdig durch einen Wohnzuschuss vom Land NÖ
- \* je nach Wohnung Garagenstellplatz oder Carportstellplatz oder im Stellplatz Freien
- \* Kellerabteil

\* Fahrradraum

\* Hausbetreuung -Winterdienst in BK-Akonto inkludiert

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap