

## Neubauwohnung mit Balkon in zentraler Lage in Ybbs!



**Objektnummer: 178102495**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL 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>	15,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	782,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	510,91 €
<b>Kaltmiete</b>	710,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	71,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

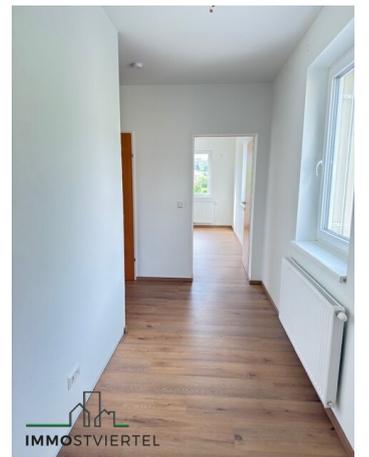
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau









## Objektbeschreibung

- \* Wohnungen wurden in Niedrigstenergiebauweise errichtet
- \* Wohnungsangaben für Top 8 mit 77,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Miete inkl. BK € 782.- Mietzuschuss der WAV € 100.- monatlich bis 31.12.2025 bereits in Abzug gebracht
- \* Miete inkl. BK ab Jänner 2026 ca. € 882.- monatlich
- \* 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 Wärmeschutzisolierversglasung
- \* 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
- \* Bodenbeläge ev. gegen Ablöse zu übernehmen, ist aber nicht verpflichtend
- \* 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