

**Neue Doppelhaushälfte mit Carport nur noch 2 verfügbar!!**



**Objektnummer: 178102549**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3371 Neumarkt an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

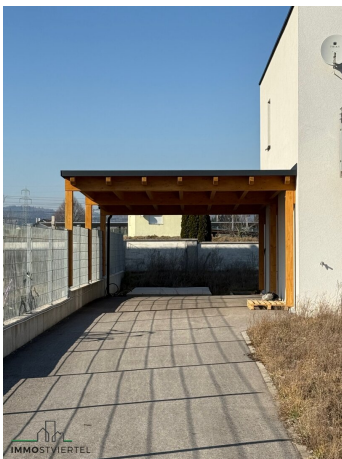


### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

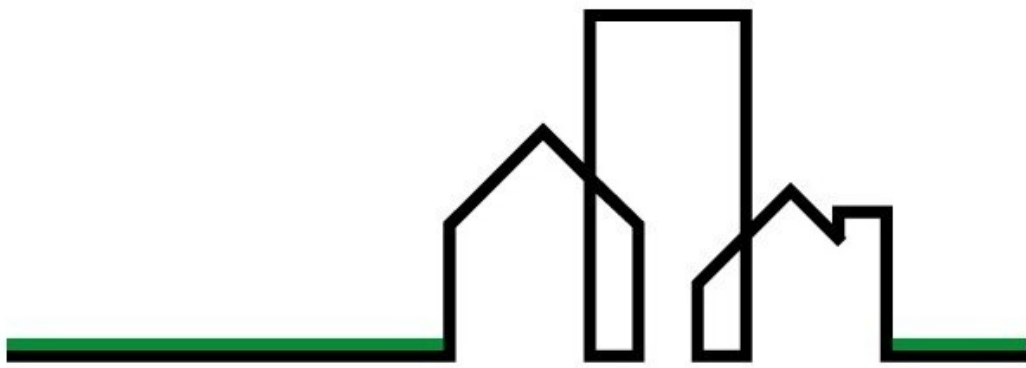
H +43 676 541 84 21

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





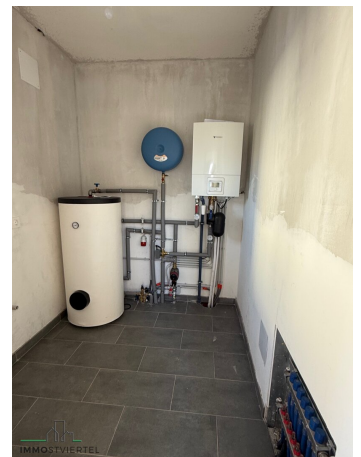


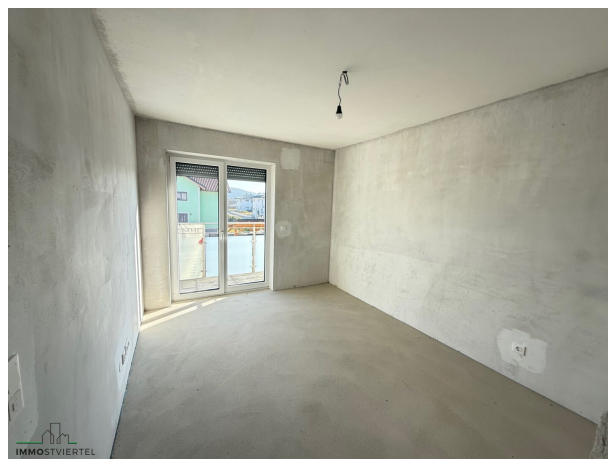


# IMMOSTVIERTEL

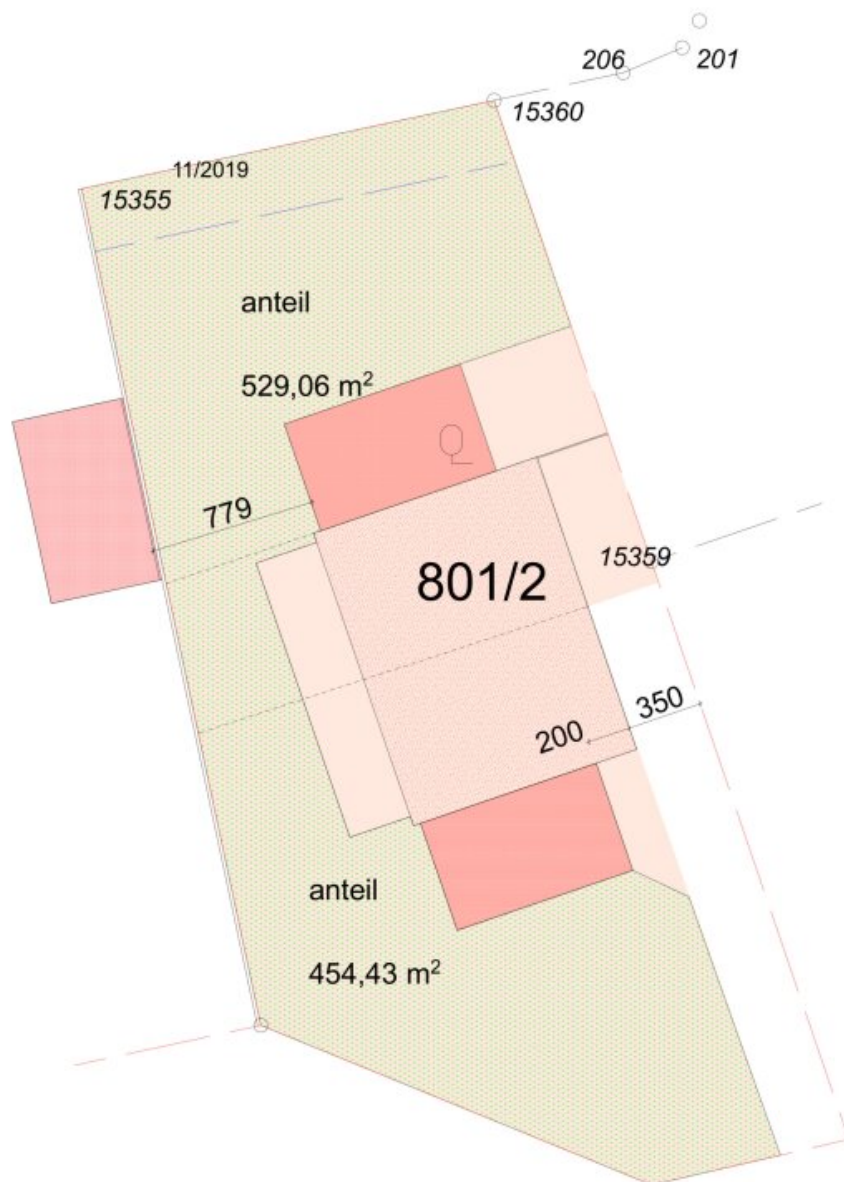


BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG











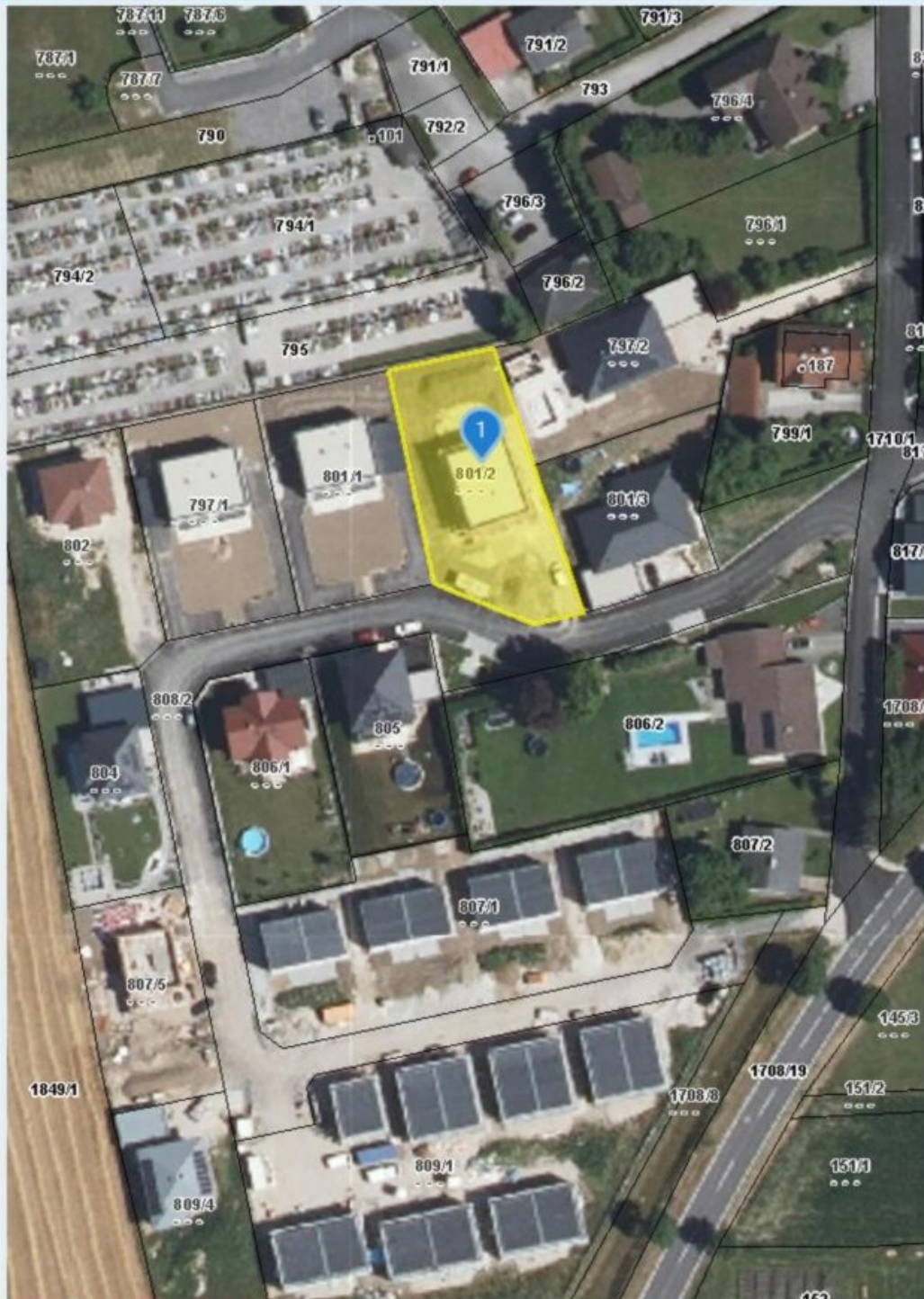
HW = 334243, RW = -95507

© BEV, Oö. Bf. 10 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31456)

**IMMOSTVIERTEL**

Erstellt am 2025-05-23





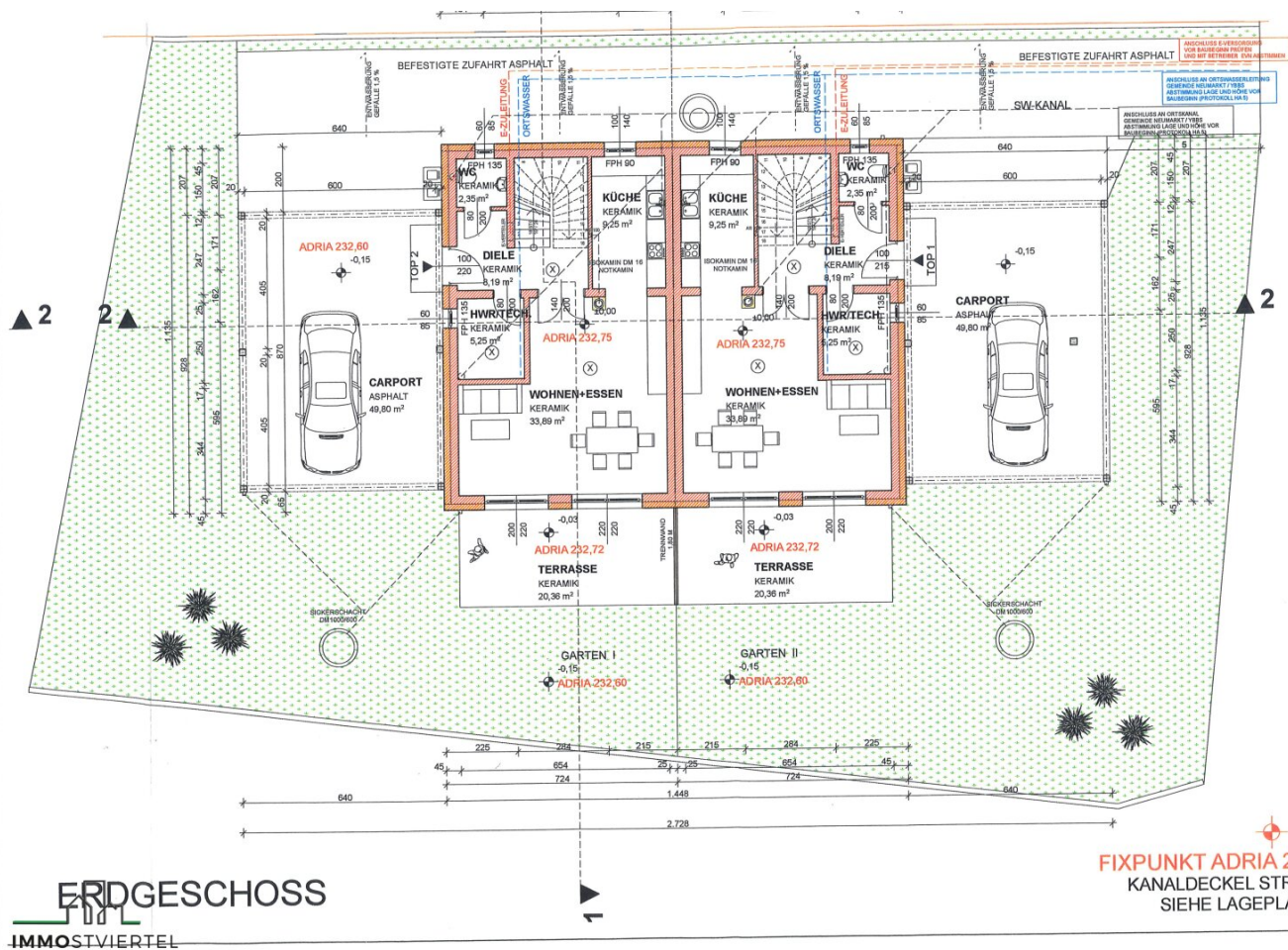
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vermessungszweck

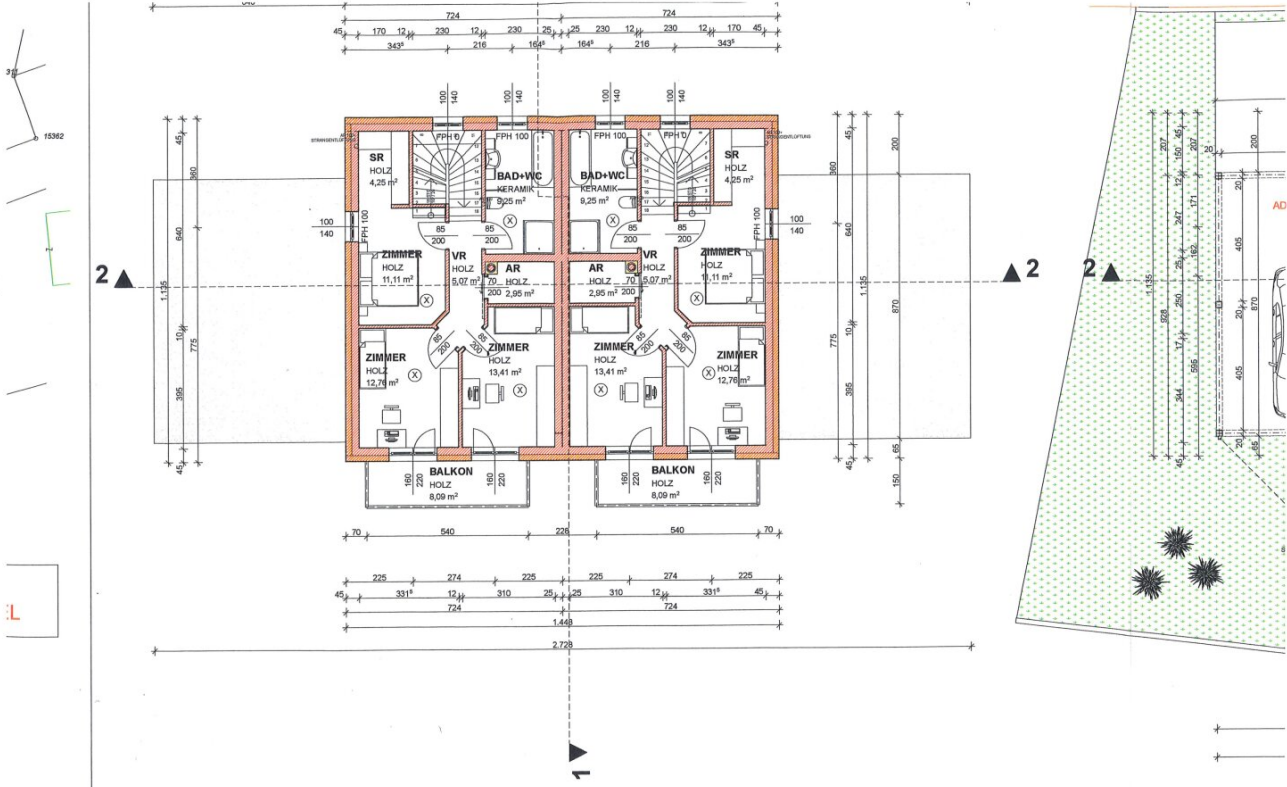
0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 23.05.2025



**FIXPUNKT ADRIA 232**  
KANALDECKEL STRAS:  
SIEHE LAGEPLAN





1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**\*\*\*TOP Preisangebot € 298.000.- \*\*\***

## **Neubau Doppelhaushälfte mit Carport!**

- \* Doppelhaushälfte mit Carport und Garten provisionsfrei für Käufer!
- \* gesamt wurden auf 3 Parzellen nebeneinander 3 Doppelhäuser errichtet
- \* Ziegelmassivbauweise 25 cm mit 20 cm WDVS 20 cm
- \* Ortskanal und Ortswasseranschluss
- \* Ausstattung BELAGSFERTIG
- \* Stahlbetonfundamentplatte und Streifenfundamente
- \* Angebautes Carport mit ca. 40 m²
- \* Einfriedung mit Doppelstabzaun
- \* Zugangswege und Zufahrt asphaltiert
- \* Flachdach Foliendach EPDM inkl. Bekiesung - Spenglerarbeiten in Alu
- \* Carport in Holzausführung mit Foliendach für 1 Auto
- \* 1 zusätzlicher Autostellplatz
- \* 3 fach verglaste Kunststofffenster innen weiß und außen anthrazit 7016
- \* Fensterbänke außen Helopal Alu, innen Helopal puritamo
- \* Beschattung Rollläden mit Alupanzer geschäumt in silber, Kasten und Schienen außen anthrazit - elektrisch mittels Taster
- \* Einflügelige Eingangstüre mit 3 facher Verriegelung innen und außen anthrazit 7016 - außen mit Stangengriff
- \* Heizung: für jede Haushälfte separat: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen

- \* Warmwasserspeicher 200 Liter Edelstahl
- \* E Installationen unter Putz, ohne Beleuchtungskörper mit Standartschalterprogramm in Weiß, Technikraum-Aufputz Installation
- \* Sat - Anlage 4 Anschlüsse
- \* Leerverrohrung Telekom bis Grundgrenze
- \* Belagsfertige Ausführung ( ohne Bodenbeläge, Fliesen, Sanitäreinrichtungen, Innentüren, Malerarbeiten innen)
- \* Außenanlagen: Garten humusiert mit Humus vor Ort und gesät
- \* Terrassen mit U-Beton
- \* Zufahrtswege asphaltiert inkl. Außenstellplatz
- \* Bei Annahme eines verbindlichen Kaufangebotes ist eine Kaufpreisanzahlung (Reugeld) in Höhe von € 18.000.- zu leisten, welche auf den Kaufpreis bei KV-Unterfertigung und Übergabe des Hauses ins Eigentum der Käufer angerechnet wird.
- \* **5 Jahre Gewährleistung vom Bauführer!**
- \* **Anschlusskosten tragen die Käufer!**
- \* **PROVISIONSFREI für Käufer!**
- \* **kurzfristig verfügbar!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap