Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia in Ybbser Bestlage!

Ausblick von Loggia

Objektnummer: 178102551

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	89,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Heizkosten:	10,48 €
USt.:	15,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

STVIERTEL

IMMOSTVIERTEL

IMMOSTVIERTEL

IMMOSTVIERTEL

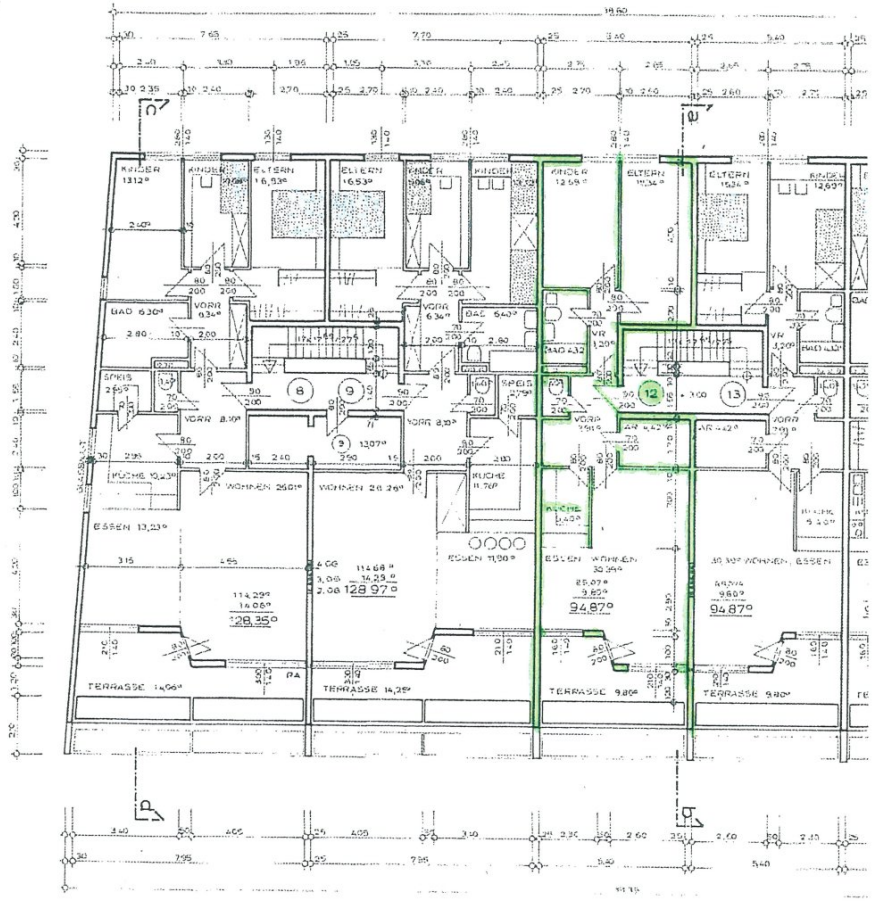
BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG

IMMOSTVIERTEL

IMMOSTVIERTEL

IMMOSTVIERTEL

IMMOSTVIERTEL



Objektbeschreibung

* gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia

* Nutzfläche laut Nutzwertgutachten ca. 81,05 m² zzgl. Loggia-Terrasse mit ca. 8,69m²

* Raumaufteilung: Vorraum, Wohn-Essküche und Zugang zur Loggia, WC, Bad mit Dusche-Wanne und WM Anschluss, AR, 2 Schlafzimmer

* Loggia-Terrasse mit schönem Ausblick

* ruhige und dennoch sehr zentrale Lage

* Wohn-Essbereich teilweise mit Trennwand Wand zur Küche

* Bad wurde inkl. der Wasserleitungen vor 2 Jahren komplett erneuert

* Beheizung erfolgt über einen Kachelspeicherofen und mittels elekto Radiatoren

* Kunsstofffenster mit elektr. Außenrolls

* Kabelanschluss vorhanden

* 1 Autoabstellplatz überdacht

* Kellerabteil (großzügiger Raum)

* Siegenhausreinigung gesondert nicht in BK

* Rücklagen am Haus € 92.126,00.- am 08.10.2025

* Dachsanierung Haus wurde im Frühjahr 2025 durchgeführt (monatliche Vorschreibung die Hausverwaltung € 97,82.- auf 10 Jahre) anteiliges Darlehen der WHG. ca. € 11.500.-

* derzeitige monatl. Vorschreibung € 378,33.- (Instandhaltung € 107,69.-, Althaussanierung Dach € 97,82.- Betriebskosten € 128,49.-, Verwaltung € 32,80.-, Warmwasser € 11,53.-)

* Energiekennzahl: HWB 60 kWh/m²a, fGEE 1,44

* Übergabe nach Vereinbarung möglich

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 <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 <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap