

Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Potenzial



Objektnummer: 7939/2300162216

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	G 396,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

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





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Inmitten der charmanten Stadt *Ybbs an der Donau*, eingebettet in die malerische Landschaft des niederösterreichischen Mostviertels, befindet sich dieses sanierungsbedürftige Haus mit großem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft bietet nicht nur Raum für individuelle Wohnräume, sondern könnte auch für Bauträger von besonderem Interesse sein – denn auf dem Grundstück wäre die **Errichtung von bis zu 9 Wohneinheiten**.

? Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über *sechs Zimmer* mit einer *Wohnfläche von ca. 140 m²*. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenprojekt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Substanz und viel Potenzial für kreative Umbauideen.

Das Grundstück umfasst *ca. 769 m²* und ist mit einem **Nebengebäude mit rund 130 m² Nutzfläche** ausgestattet, das derzeit als Garage und Abstellplatz genutzt wird. Die großzügige Fläche und die bestehende Bebauung eröffnen Spielraum für Erweiterungen oder Neubauten – ideal für Investoren oder Bauträger mit Weitblick.

? Lagebeschreibung

Ybbs an der Donau liegt direkt am Fluss und verbindet Naturidylle mit urbaner Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die *Autobahn A1*, die *Bundesstraße B25* sowie die *Westbahn*, wodurch sowohl Pendler als auch Familien von kurzen Wegen profitieren. Die Umgebung ist geprägt von historischen Gebäuden, gepflegten Spazierwegen entlang der Donau und einer lebendigen Kleinstadtatmosphäre mit Cafés, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Dieses Objekt vereint die Ruhe einer Kleinstadt mit der Nähe zu wichtigen urbanen Zentren – und bietet gleichzeitig die Chance, ein Stück Ybbs aktiv mitzugestalten. Ob als privates Wohnprojekt oder als Investition in neuen Wohnraum: Hier wartet eine Gelegenheit mit Perspektive.

Entfernungen mit dem PKW:

Pöchlarn

17 Min.

Melk	19 Min.
Amstetten	19 Min.
Scheibbs	22 Min.
Sankt Pölten	35 Min.
Enns	35 Min.
Waidhofen an der Ybbs	42 Min.
Steyr	47 Min.
Krems an der Donau	50 Min.
Linz	52 Min.
Penzing, 1140 Wien	58 Min.
Tulln an der Donau	60 Min.

? Nahversorgung

- **Bäckerei**

- 0,64 km

- **Metzgerei**

- 0,50 km

- **Supermarkt**

- 0,55 km

- **Drogerie**

- 1,03 km

? Dienstleistungen

- **Bank**

•

- **Post**

•

- **Tankstelle**

•

- **Trafik**

•

? Bildung & Kinderbetreuung

- **Kindergarten**

- 0,63 km

- **Volksschule**

- 0,57 km

- **NMS**

- 0,39 km

? Gesundheit

- Allgemeinmediziner

- 0,28 km

- Zahnarzt

- 0,64 km

- Apotheke

- 0,64 km

0,64 km

Kinderarzt

? Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle

0,34 km

Lokalbahnhof

4,02 km

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap