

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool & Doppelgarage in herrlicher Ortsrandlage**



**Objektnummer: 1811/71**

**Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>           | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 3370 Ybbs an der Donau |
| <b>Möbliert:</b>       | Voll                   |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 143,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 276,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                      |
| <b>Bäder:</b>          | 1                      |
| <b>WC:</b>             | 3                      |
| <b>Balkone:</b>        | 1                      |
| <b>Keller:</b>         | 116,00 m²              |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 319.000,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b> | 93,00 €                |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                        |

Grundsteuer, Kanal, Müll= BK von 93,-- Strom, Heizung, Wasser extra, Versicherung extra

### Provisionsangabe:

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**IMMOKÖNIG.AT**

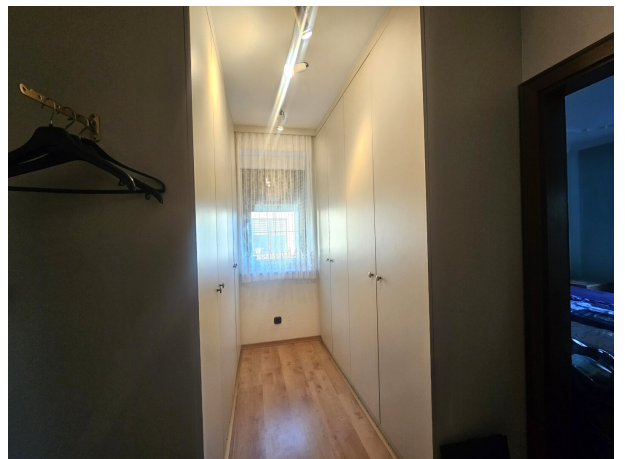
IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH  
Mitterfeld 531





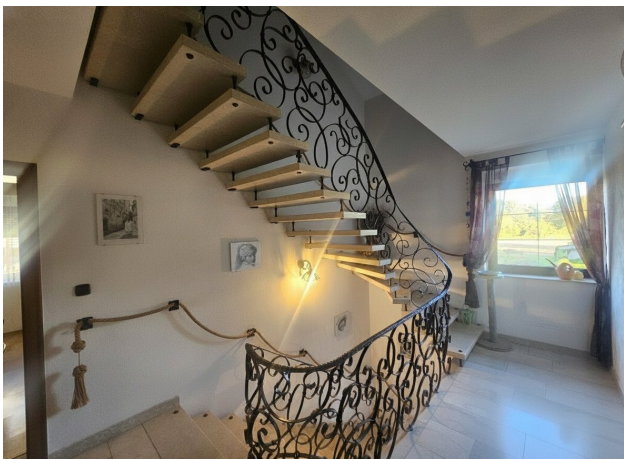
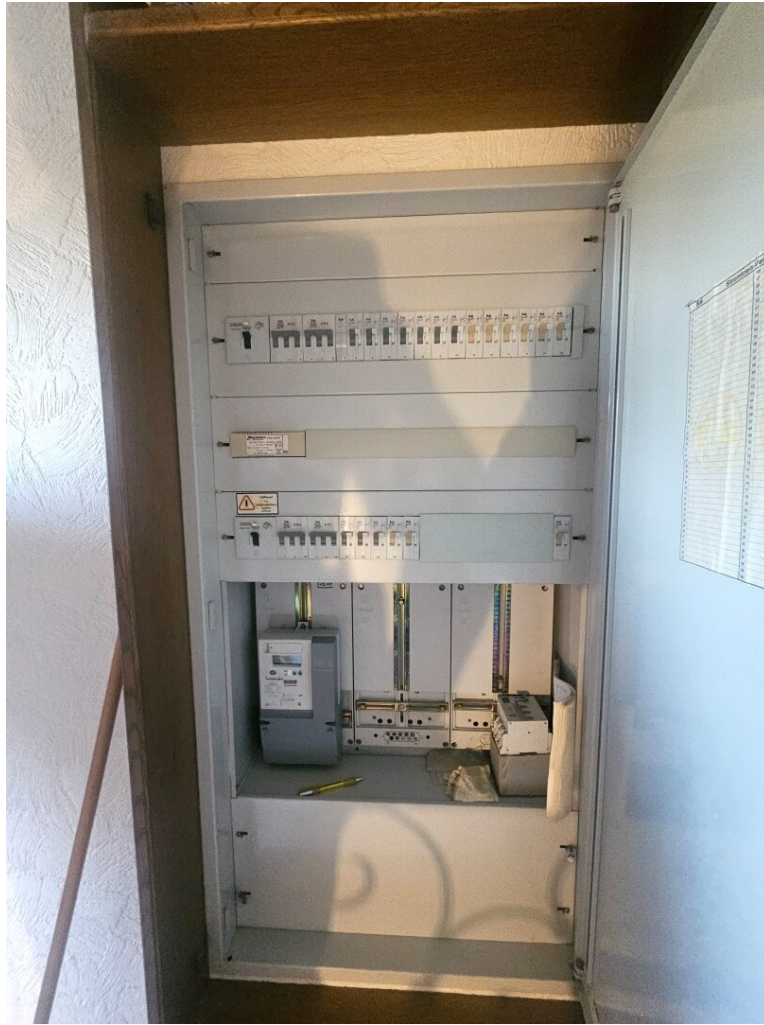






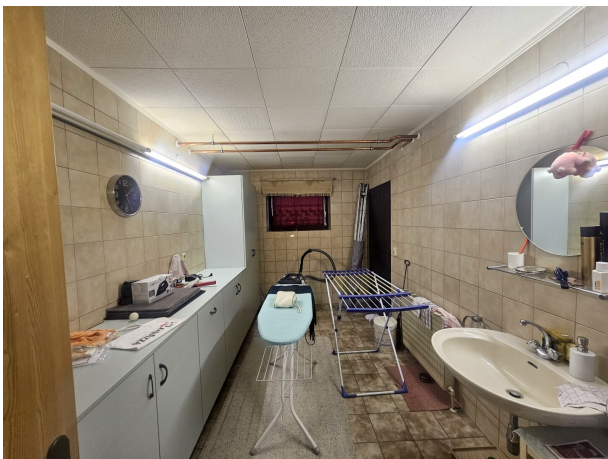




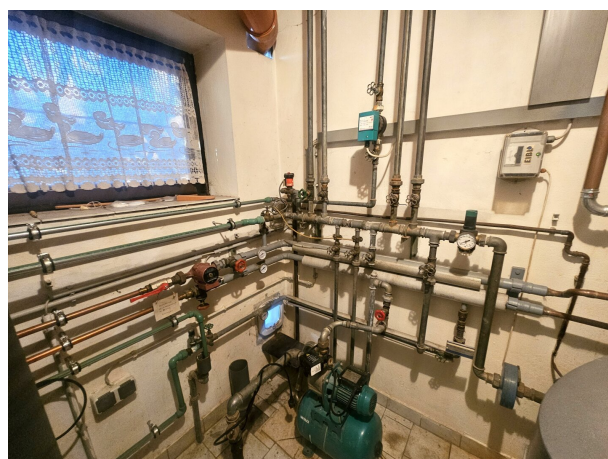








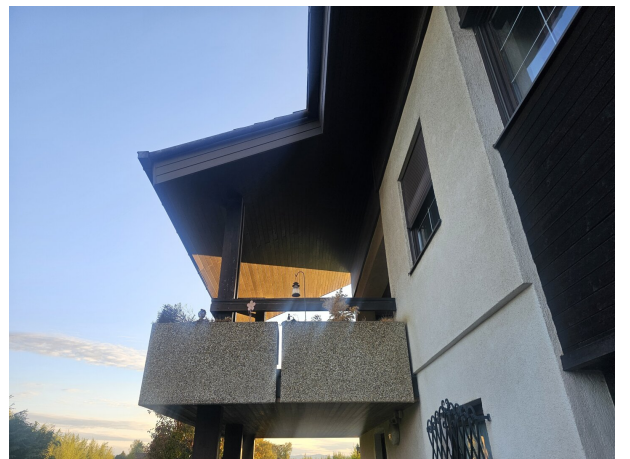




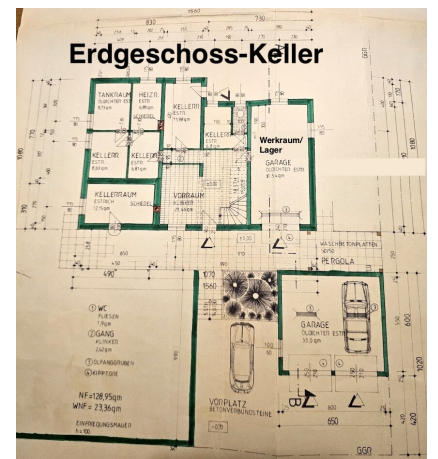
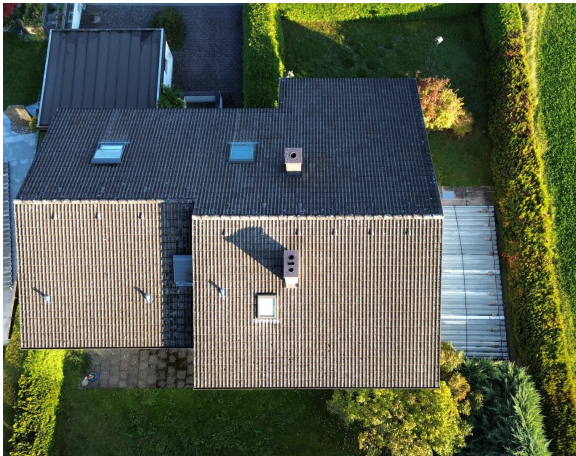


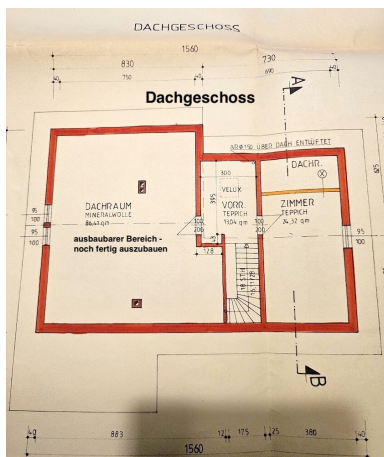
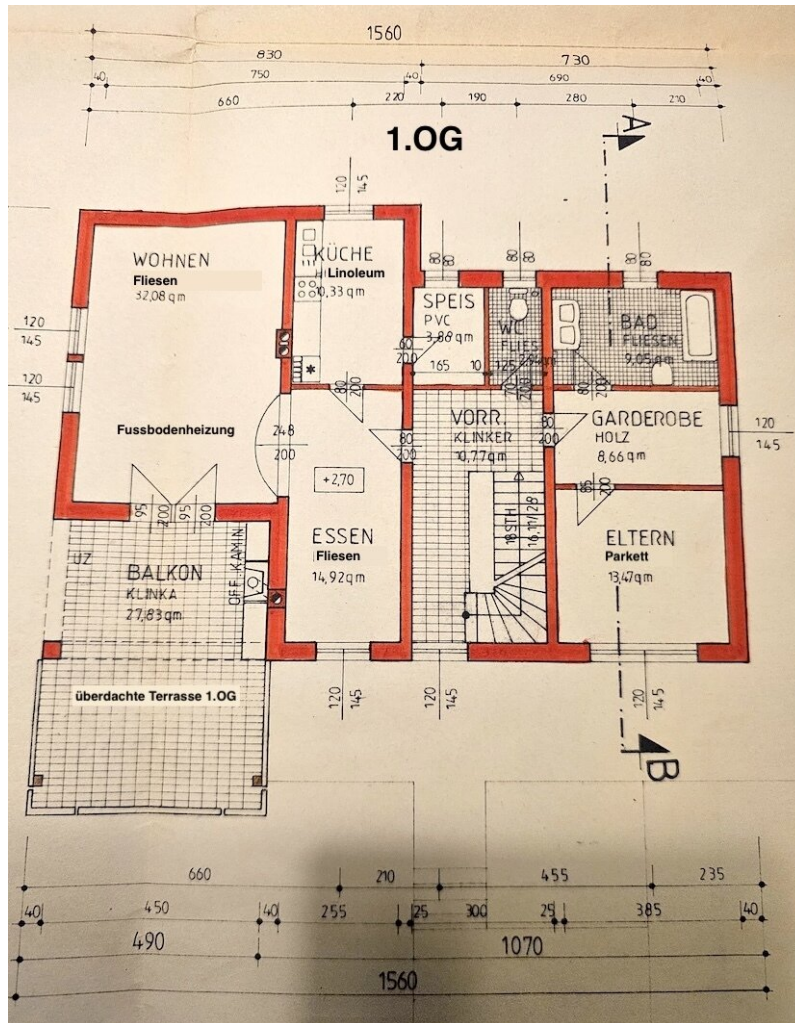














## Objektbeschreibung

**Gepflegtes & massives Einfamilienhaus mit Pool, Doppelgarage & großzügig überdachter Terrasse für herrliche Grillabende!**

- **Lage:** 3370 Ybbs/Donau, perfekte Ortsrandlage, fussläufig alles erreichbar
- **Massivbauweise-Ziegel;**
- **Grundstück:** ca. 888 m<sup>2</sup> (Bauland-Wohngebiet)
- **Wohnfläche gesamt (OG+DG):** ca. 143 m<sup>2</sup>

Aufteilung:

- **Wohnen im 1.OG** ca. 106 m<sup>2</sup>, Vorraumbereich, Küche mit Speis, Wohnbereich mit Kachelofen, herrlicher überdachter großzügiger Terrassenbereich, 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche u. Wanne & WC, extra WC;
- **Wohnen im DG:** ca. 37,7 m<sup>2</sup> bestehend aus: Vorraumbereich und 1 Zimmer samt einer separaten zusätzlichen 86 m<sup>2</sup> Teilfläche noch zum Fertigausbau;
- **Keller = im Erdgeschoss:** ca. 116 m<sup>2</sup> - vielfältig nutzbare Räume, Stauraum, Abstellräume, Lagerräume, Werkraum samt Öllageraum, Böden alle mit Fliesen;
- **Doppelgarage:** ca. 33 m<sup>2</sup> - Platz für 2 Autos
- **Heizung:** Ölheizung, Fussbodenheizung im Wohnbereich; zusätzlich Kachelofen im Wohnbereich; ansonsten Heizkörper;
- **Böden:** großflächig Fliesen, Parkett, Teppich

- **Betriebskosten:** ca. 93 €/Monat (Grundsteuer, Kanal, Müll)
- Versicherungskosten jährlich: aktuell ca. 1762,-- €/Jahr inkl. Haushaltsversicherung
- Strom & Heizung (Öl und Kachelofen: Holz) extra, Wasser lt. Verbrauch
- **Highlights:**
  - Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
  - Pool ca. 8 x 4 m,
  - großzügiger & herrlicher überdachter 27 m<sup>2</sup> Terrassen-Lounge-Bereich im 1.OG
  - Küche samt aller Einrichtungen inklusive;
  - Badezimmer mit Dusche & Badewanne;
  - Platz für Heimwerker mit der 31 m<sup>2</sup> Einheit im EG;
  - Außenfensterrollläden

Energieausweis in Erstellung - wird nachgereicht!

**Sofort zum Einzug bereit & genießen!**

Machen Sie uns gerne ein Angebot!



**Jetzt anfragen, weitere Fotos & Details im Expose!**

Infos auch jederzeit gerne telefonisch unter 0676 / 967 968 2

**[www.immokönig.at](http://www.immokönig.at)**

**Freizeitangebote In 3370 Ybbs:**

- Wandern, spazieren
- Radfahren (Donau-Radweg)
- Wassersport
- Fun & Bewegungspark, Skaterpark Donaulände
- Hallenbad
- Vereine
- Feste & Veranstaltungen

Badeseen, Freibäder, kulturelle Veranstaltungen in unmittelbarer Umgebung, auch in Amstetten.

**in nur:**

ca. 3 km zur Autobahnauffahrt A1 –Ybbs (rund 5 Minuten Fahrtzeit)

ca. 17 km nach Stadt Amstetten (rund 20 Minuten Fahrtzeit)

ca. 45 km nach Stadt St. Pölten (rund 30 Minuten Fahrtzeit)

**Exklusivvertrag** - weitere Infos & Details gerne im Expose, welches Sie nach schriftlicher Anfrage gerne erhalten!

Bitte beachten: Aufgrund der Nachweispflicht zum Abgeber: Anfragen bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer!

**IMMOKÖNIG.AT - Ihr Partner für Immobilienvermittlungen! 0676 / 967 968 2**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Satz- und Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

Alle Angaben ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap