

**PREISREDUZIERT ! Helle 2-Zimmer-Wohnung in Ybbs an der Donau !**



Wohnzimmer + Essbereich

**Objektnummer: 6547/4112**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	80,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,35 €
<b>USt.:</b>	18,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

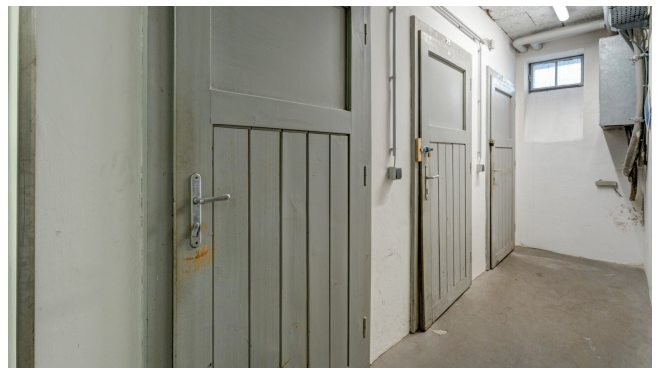
H +43 664 750 55 144











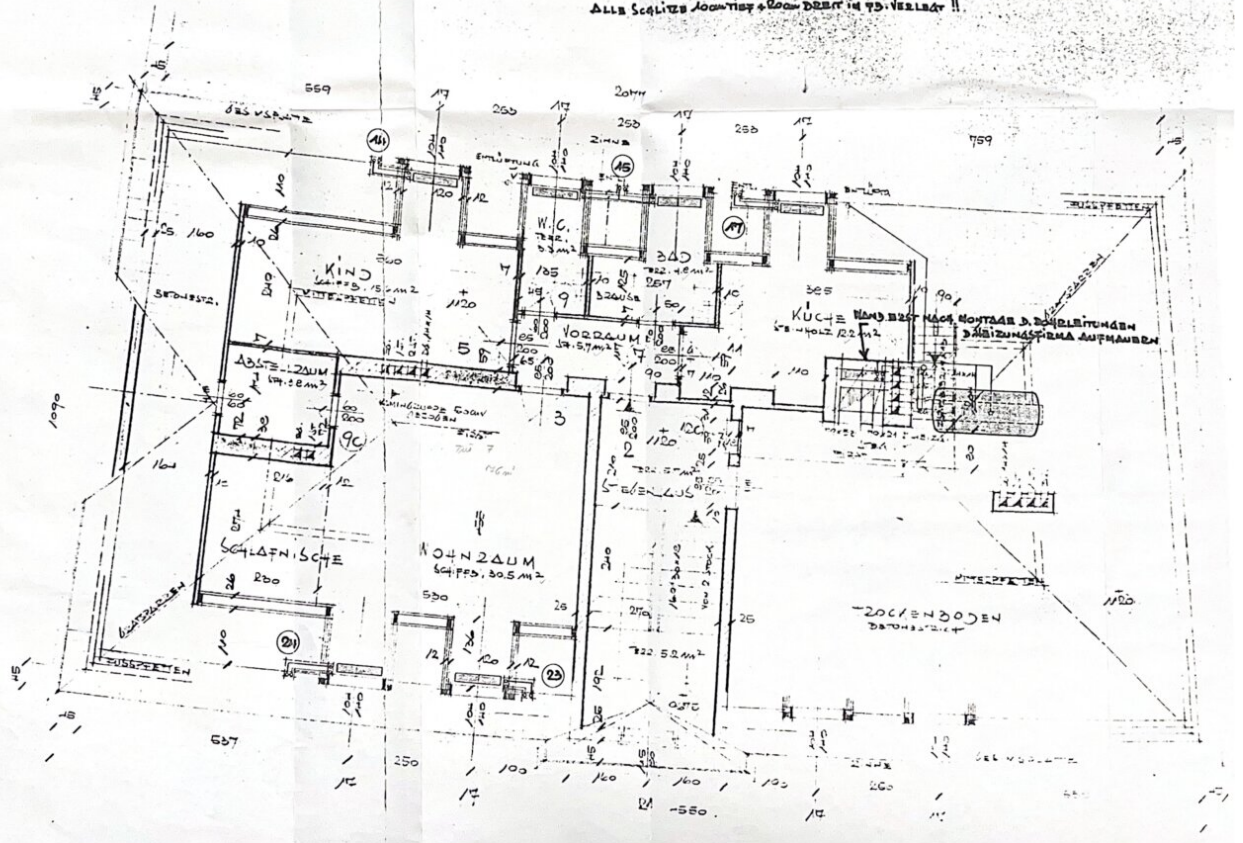




# DACHGESCHOSS ÜBER 2. STOCK 1/50

HOHE ZEHNEN  $\Delta H = \Delta \Delta 62,55 \pm 0 = \text{KOTE } 226,92 = 1,00 \text{ ÜBER KELLERFUSSBODEN}$

ALLE SCHLÜSSE JOINTTIEF + 20cm DECKT IN 90° VERLEGER !!





## Objektbeschreibung

### Wohlfühlen garantiert !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Modern renovierte Eigentumswohnung** im Dachgeschoß
- **Nutzfläche** von rund **80,88 m²**
- bestehend aus Vorraum, einem geräumigen Wohnzimmer mit Abstellraum/Ankleideraum, Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof, stilvoller Küche, Badezimmer mit Dusche und separatem WC
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Außenjalousien** bei allen Fenstern
- großer **Gemeinschaftsgarten** für **sonnige Stunden**
- kein Lift im Haus vorhanden
- geräumiges **Kellerabteil**, allgemeiner Dachboden
- die **Böden** wurden 2022 **neu verlegt** (Laminat)
- zusätzlich kann ein **Parkplatz** angemietet werden
- **Sanierungsdarlehen** von **€ 43,95** kommt monatlich zu den Betriebskosten hinzu (läuft bis rund August 2027)

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich in **Ybbs an der Donau** und überzeugt durch den **großzügig konzipierten Grundriss**, die **helle, moderne Ausgestaltung** und ihren **gepflegten Zustand**.

Über die **Treppen** im Stiegenhaus gelangen Sie in das **Dachgeschoß** (kein Lift vorhanden). Gegenüber der Wohnungseingangstüre befinden sich das **Badezimmer** ausgestattet mit **Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** und das **separate WC**. Vom Flur aus gelangen Sie rechterhand in die **Küche inkl. Gerätschaften**, linkerhand befinden sich ein **großzügiges Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof** und ein **helles Wohnzimmer inkl. Essbereich**. Anschließend bietet ein vom Wohnzimmer begehbarer **Abstellraum** ausreichend Staufläche, dieser eignet sich ebenso als **Ankleidezimmer**.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Fernwärme. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten (Skatepark, Hallenbad, Fitnesscenter, Kirlteich, Spielplatz), Kindergärten, Schulen, uvm. stehen zur Verfügung.

### **Verkehrsanbindung:**

**Buslinie 1:** Ybbs/Donau - Sarling - Säusenstein

**Buslinie 2:** Ybbs/Donau - Neumarkt/Ybbs

**Buslinie 3:** Ybbs/Donau Busbahnhof - Ybbs/Donau Bahnhof

**Buslinie 5:** Ybbs/Donau - Petzenkirchen - Wieselburg

### **Mit dem Auto:**

Mit dem Auto sind Sie in rund 20 Minuten in Amstetten und Melk.

Die **A1 Autobahnauffahrt** erreichen Sie in rund 6 Minuten.

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap