

Kleines Einfamilienhaus in bester Lage in Ybbs!



Objektnummer: 178102571

Eine Immobilie von **IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN** Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	1955
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	51,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 418,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,55
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.660,00 € inkl. 20% USt.

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



IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL







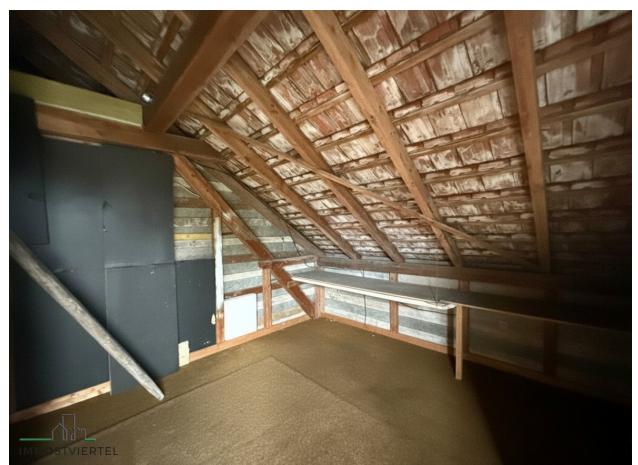
IMMOSVIERTEL

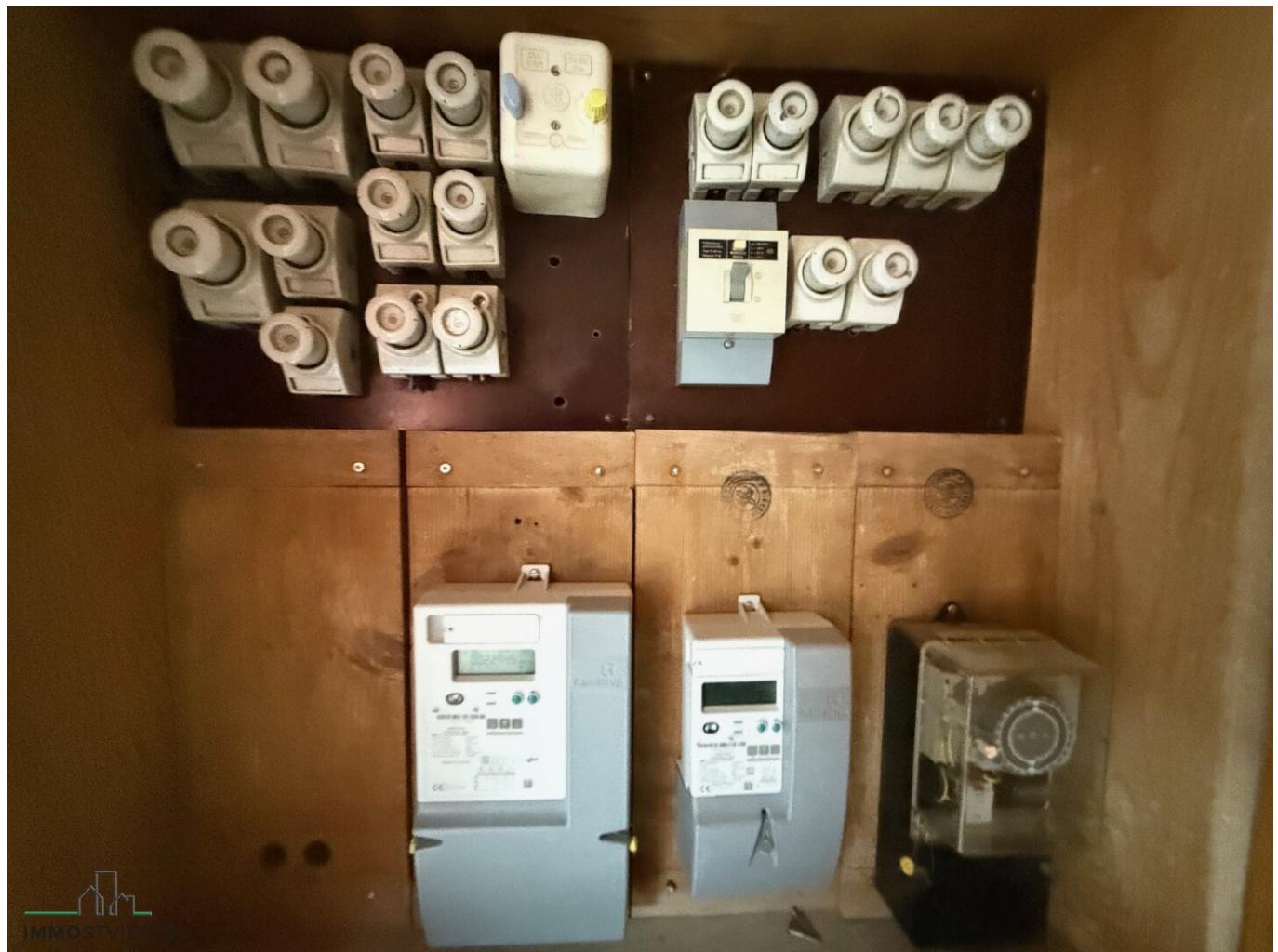


IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL

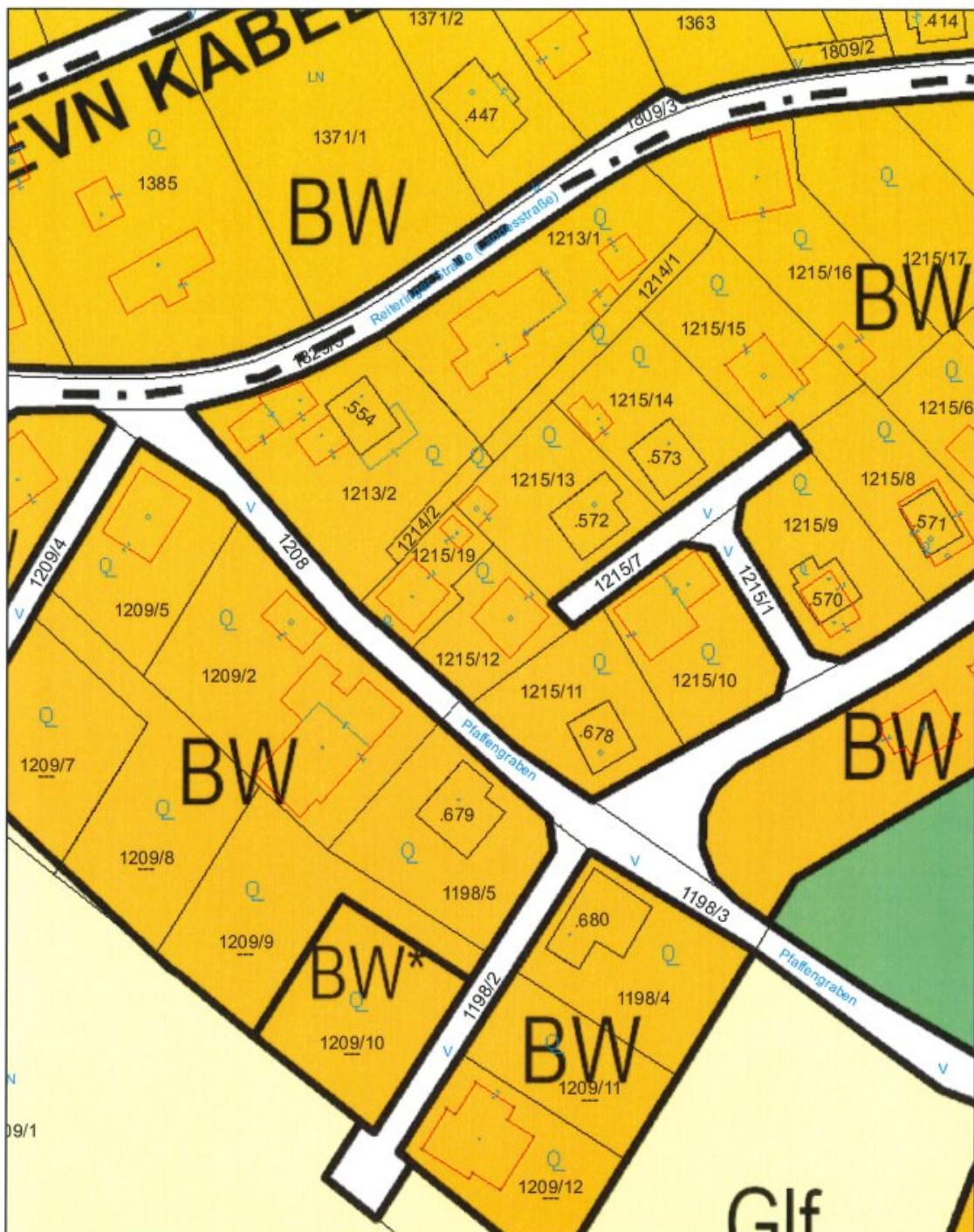












Lageplan

Gemeinde Ybbs an der Donau
3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1
Tel: 07412/52612
e-Mail: stadtgemeinde@ybbs.at



Plotdatum: 11.11.2025
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Helga Baumgartner Ybbs/Danau

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

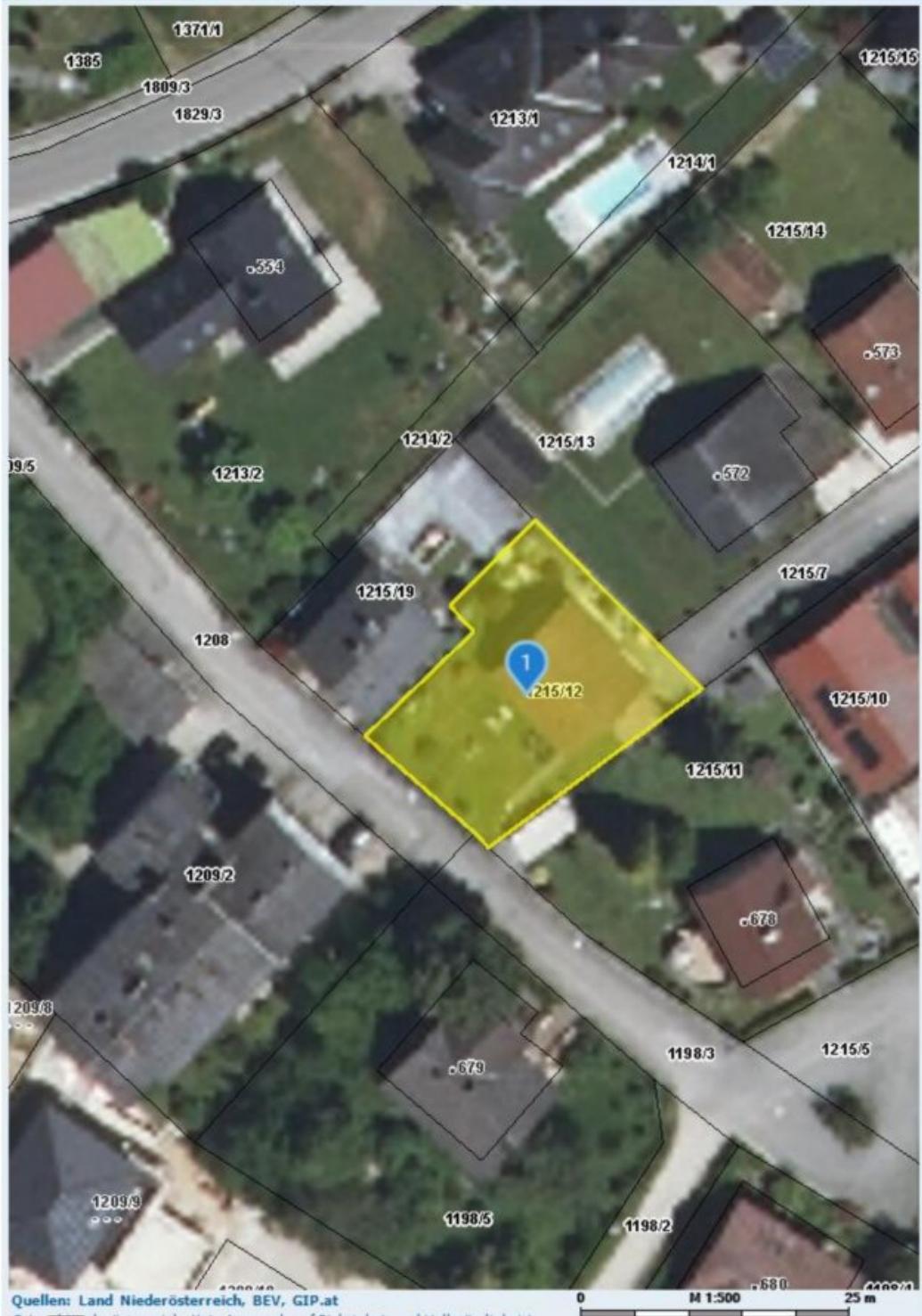


WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

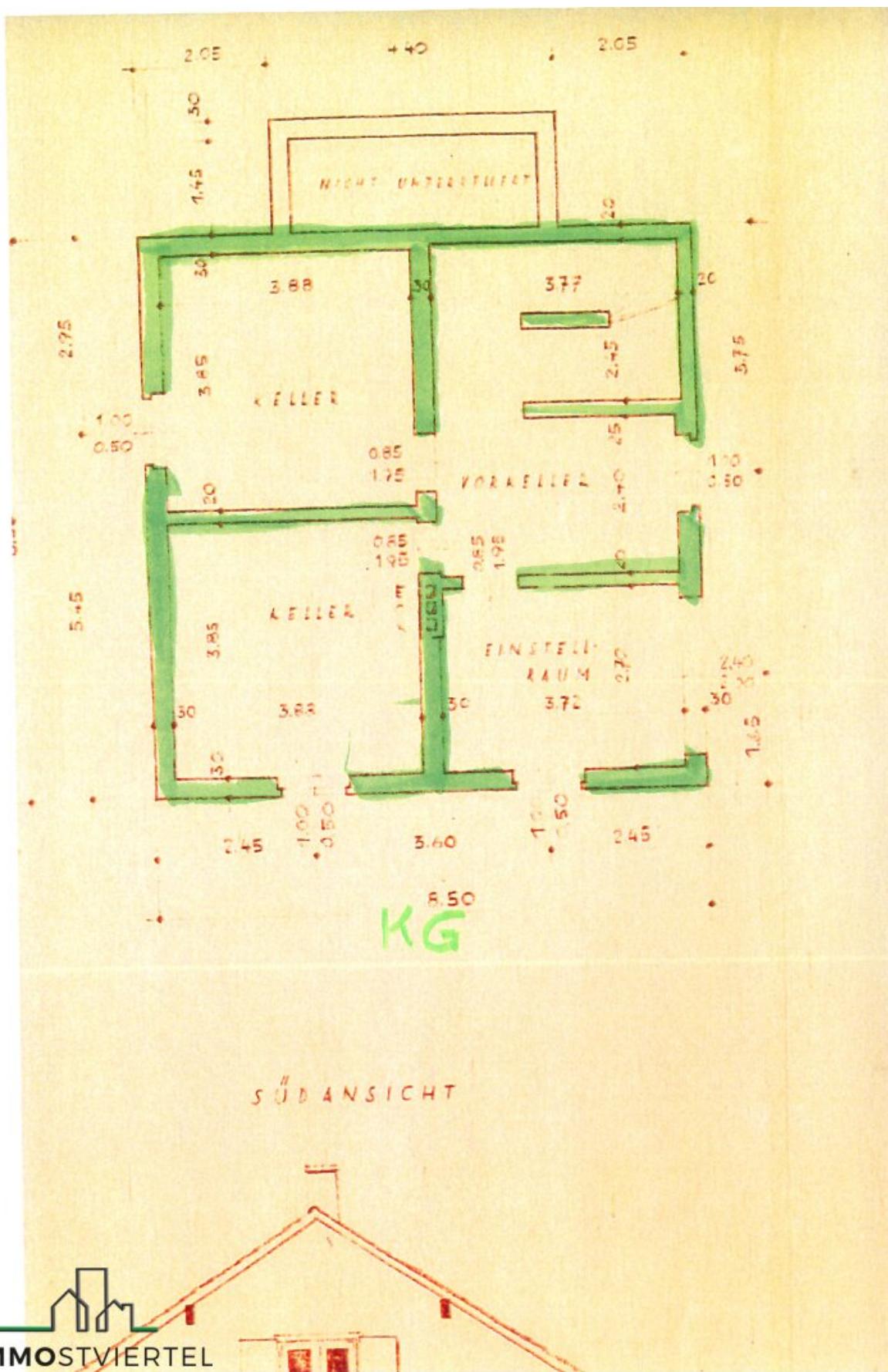


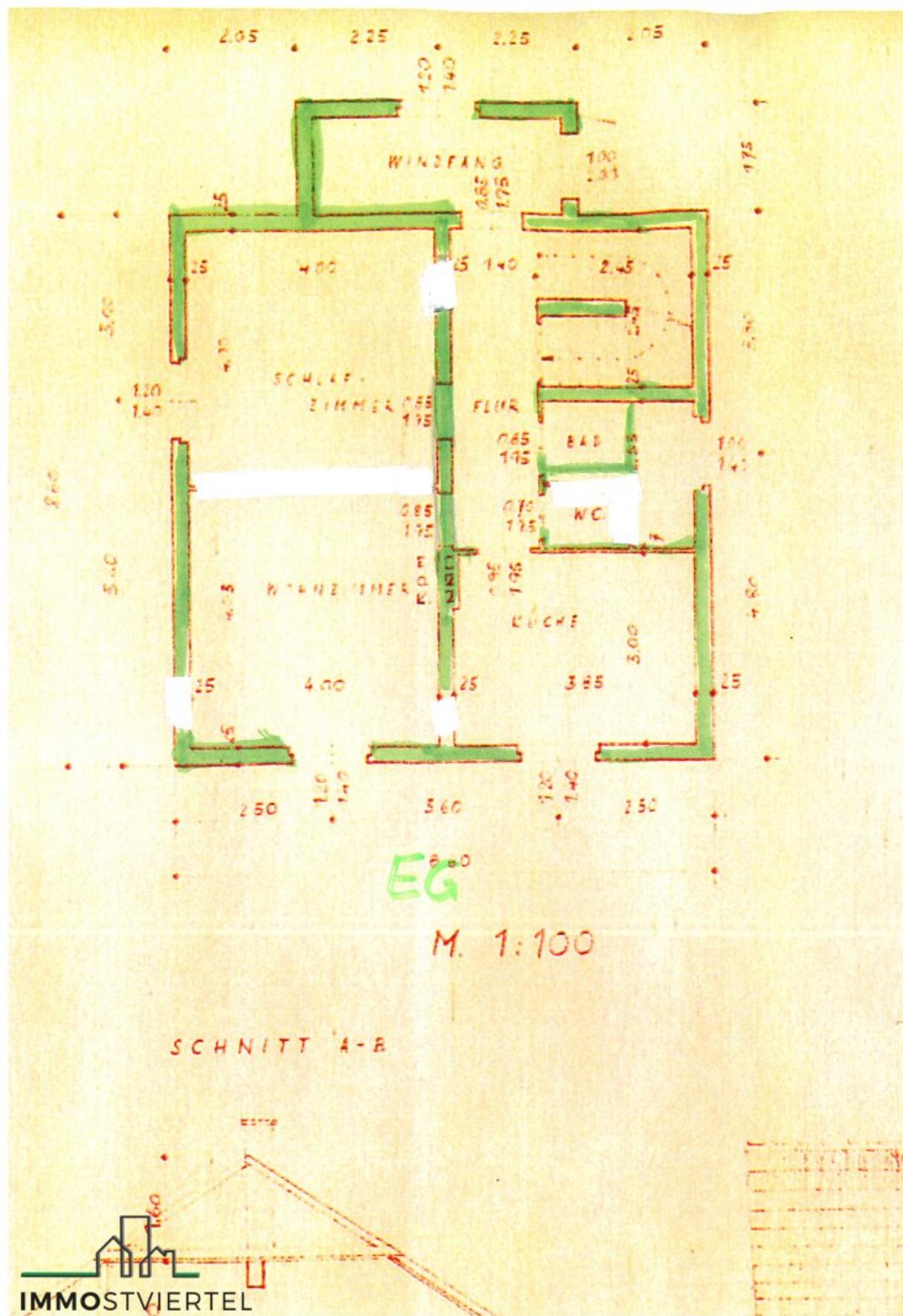
IMMOSTVIERTEL

Niederösterreich ATLAS

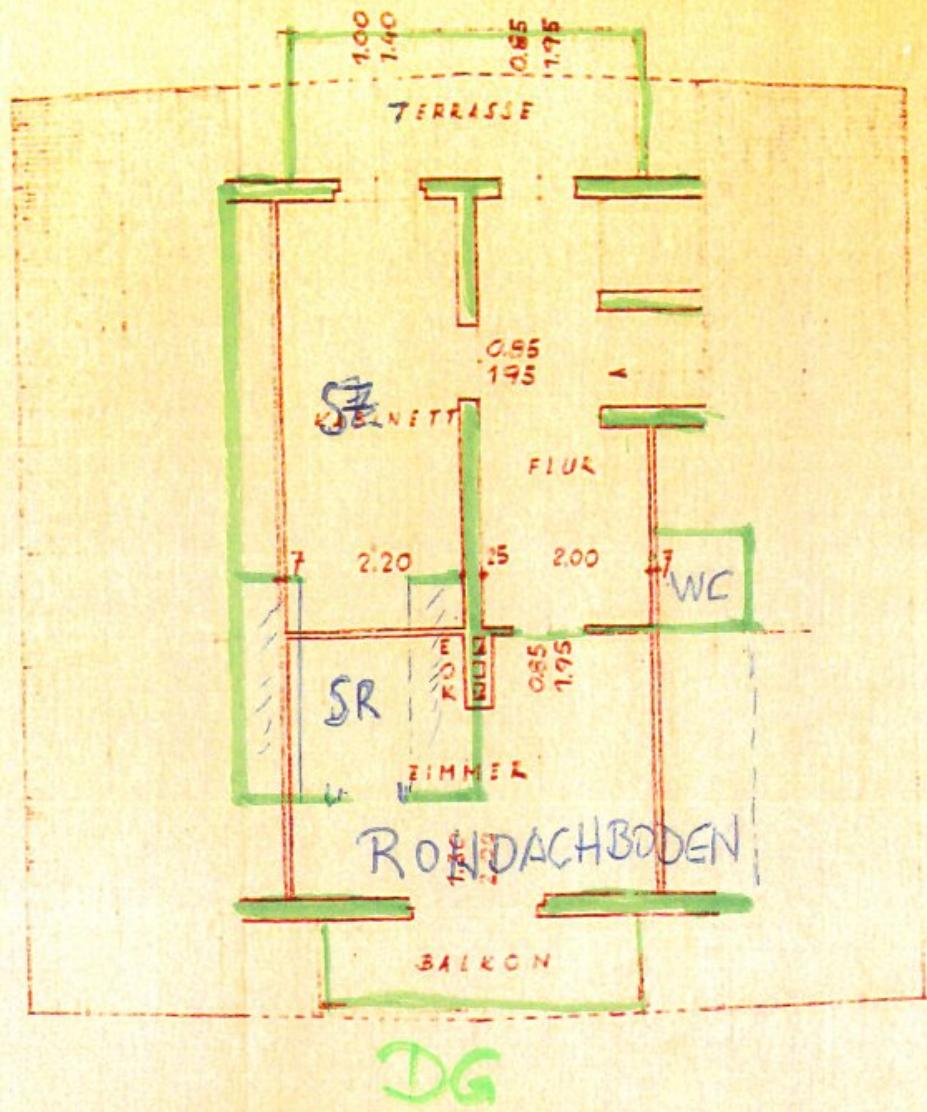


IMMOSVIERTEL

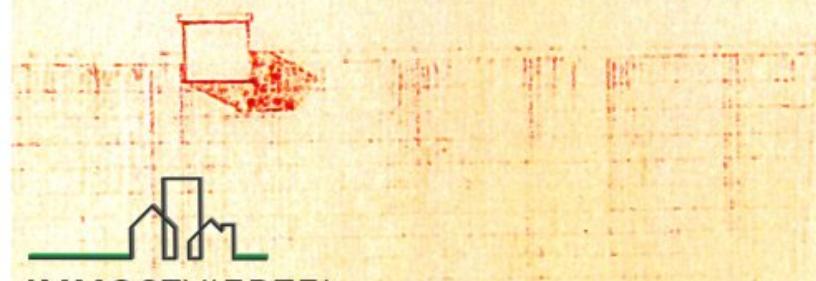




IMMOSTVIERTEL



OSTANSICHT



Objektbeschreibung

- * Kleines Einfamilienhaus ideal für Pärchen in guter Wohngegend
- * Widmung Bauland Wohngebiet ohne Bebauungsplan
- * zum Teil schöne Aussichtslage
- * Baujahr: 1957
- * Benützungsbewilligung von 1962
- * Stützmauer zu südlichen Nachbar ist sanierungsbedürftig
- * Massivbauweise Keller betoniert, Mauerwerk außen 25 cm Hohlblockziegel
- * Vollkeller: ca. 52 m² Nfl. Garage mit el. Torantrieb, Heizraum, Lagerräume
- * Erdgeschoß: ca. 58 m² (Windfang, Vorraum, WC, Bad mit Wanne, großes Wohnzimmer, Küche)
- * Dachgeschoss: derzeit ausgebaut ca. 23m² (Flur, WC, Zimmer mit Schrankbereich, Rohdachboden) 1 Zimmer mit Balkon wäre noch ausbaubar (ca. 15 m² Rohdachboden) Terrasse
- * Heizung: Holzofen - Zentralheizung mit Pufferspeicher 2 mal 800l
- * ein Container mit Garagentor als Lager im Ausmaß von ca. L 4,6 m x B 2,5 m befindet sich derzeit neben dem Haus
- * Kunststofffenster EG 2 fach verglast - teilweise mit Außenrolllos
- * Kaminanschluss Schwedenofen im Wohnraum
- * Haus mit älterer aber solider Bausubstanz
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * schön nutzbarer Garten in leichter Hanglage mit Terrassenbereich
- * Übergabe nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Post <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap