

## **Kleines Einfamilienhaus in bester Lage in Ybbs!**



**Objektnummer: 178102571**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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



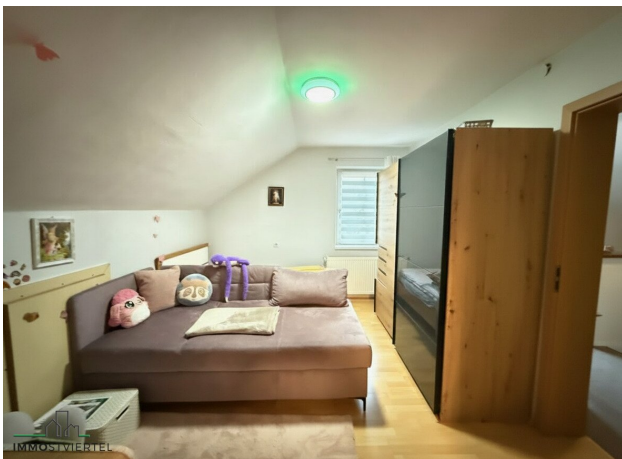


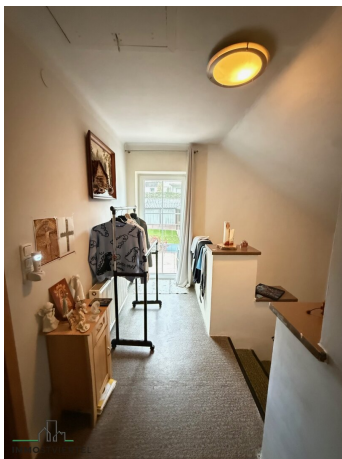




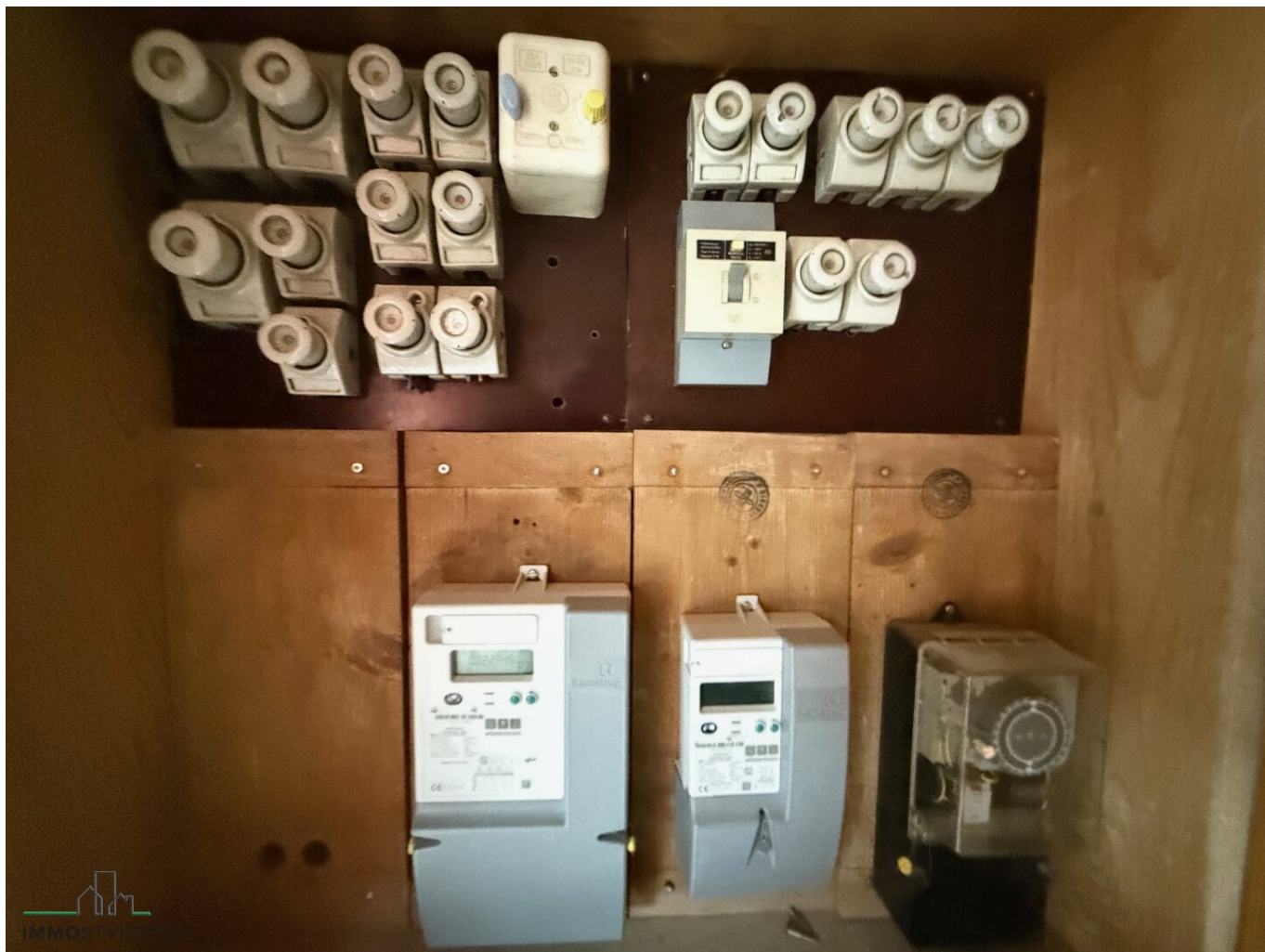












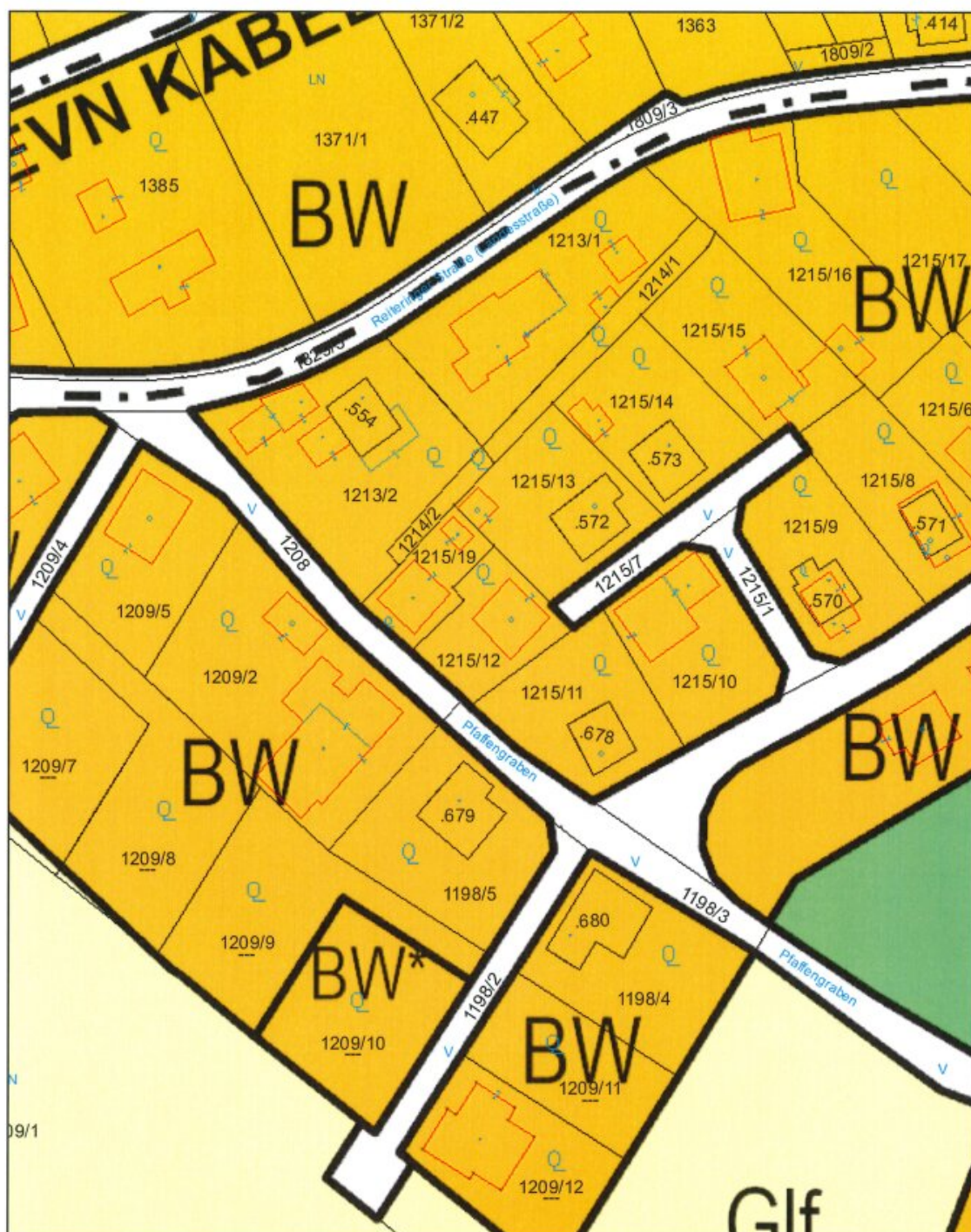












#### Lageplan

**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/Donau

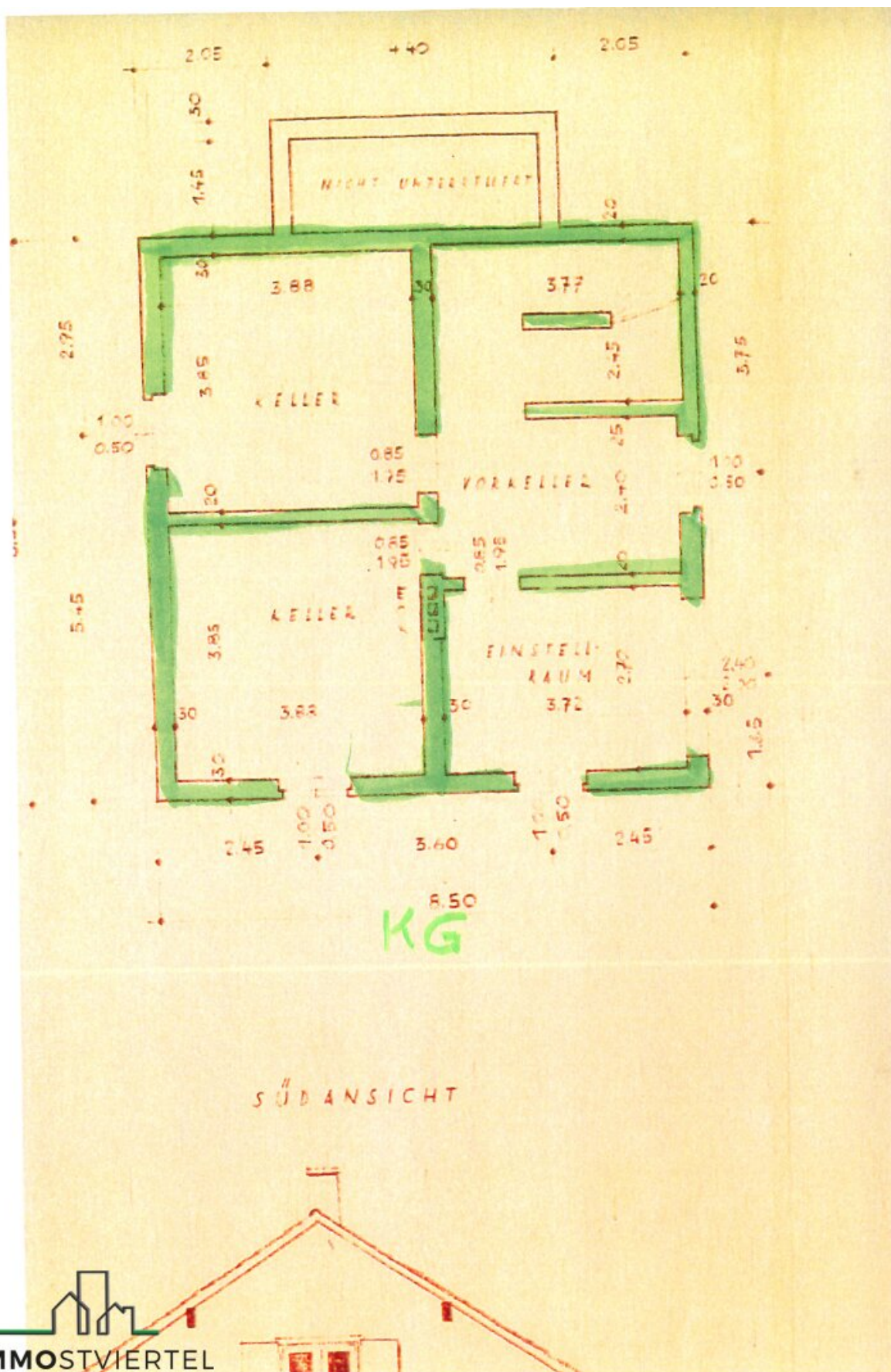
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

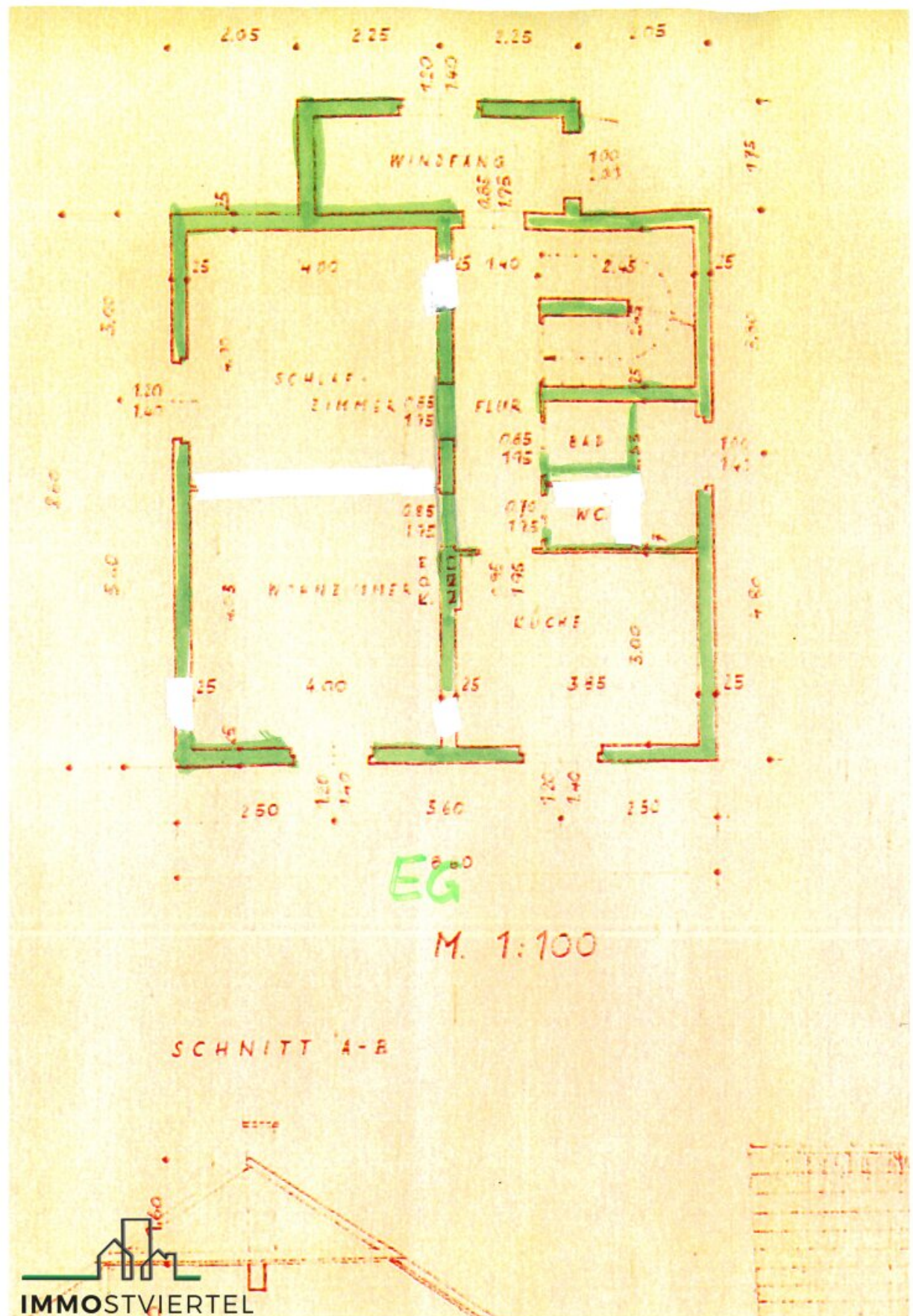
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



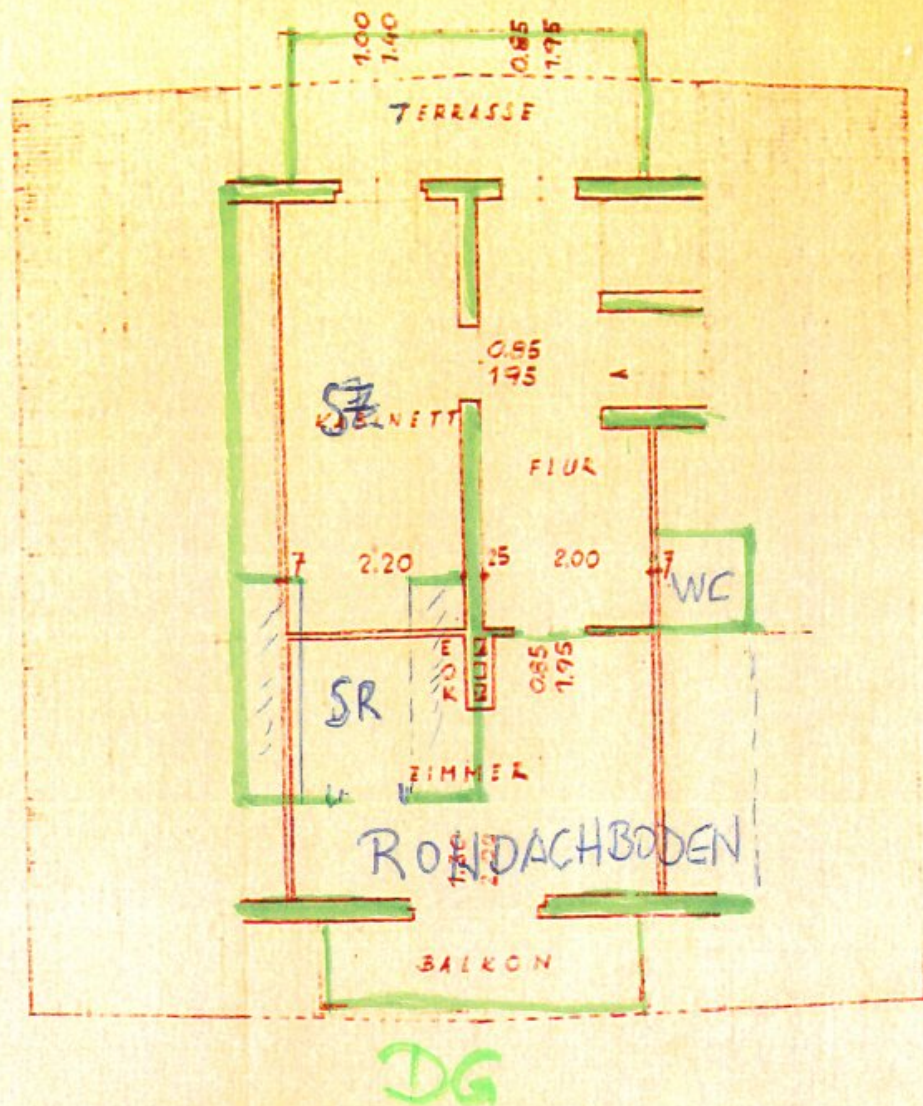




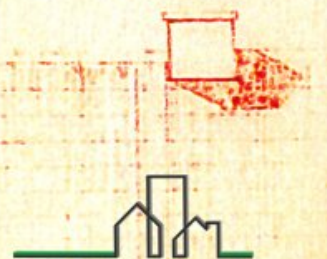








OSTANSICHT



IMMOSTVIERTEL

APPENDIX



## 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 betonierte, Mauerwerk außen 25 cm Hohlblockziegel
- \* Vollkeller: ca. 52 m<sup>2</sup> Nfl. Garage mit el. Torantrieb, Heizraum, Lagerräume
- \* Erdgeschoß: ca. 58 m<sup>2</sup> ( Windfang, Vorraum, WC, Bad mit Wanne, großes Wohnzimmer, Küche )
- \* Dachgeschoss: derzeit ausgebaut ca. 23m<sup>2</sup> ( Flur, WC, Zimmer mit Schrankbereich, Rohdachboden ) 1 Zimmer mit Balkon wäre noch ausbaubar ( ca. 15 m<sup>2</sup> 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 Außenrollos
- \* 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