

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia in bester Lage!



  
IMMOSVIERTEL

Ausblick von Loggia

Objektnummer: 178102598

Eine Immobilie von **IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN** Martin Öllinger

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	89,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,50 €
<b>Heizkosten:</b>	9,41 €
<b>USt.:</b>	15,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

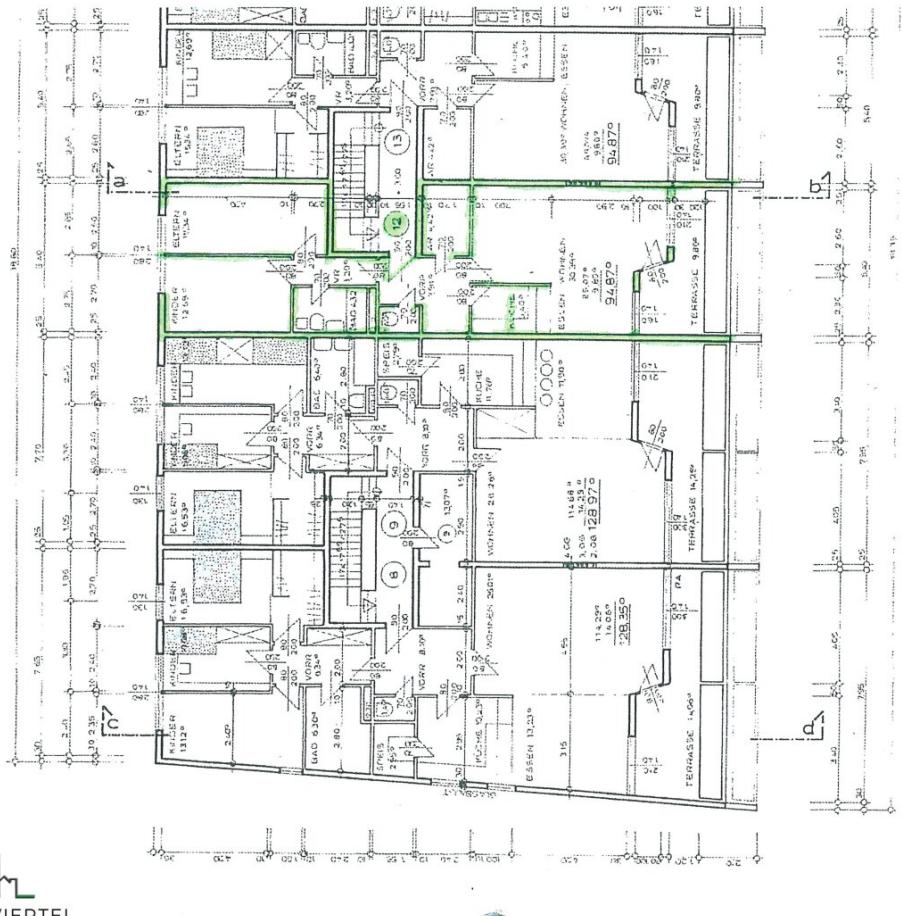




**IMMOSVIERTEL**  
BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG







## Objektbeschreibung

- \* gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia
- \* Nutzfläche laut Nutzwertgutachten ca. 81,05 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia-Terrasse mit ca. 8,69m<sup>2</sup>
- \* Raumaufteilung: Vorräum, Wohn-Essküche und Zugang zur Loggia, WC, Bad mit Dusche-Wanne und WM Anschluss, AR, 2 Schlafzimmer
- \* Loggia-Terrasse mit schönem Ausblick
- \* ruhige und dennoch sehr zentrale Lage
- \* Wohn-Essbereich teilweise mit Trennwand Wand zur Küche
- \* **Bad mit Dusche und Wanne wurde inkl. der Wasserleitungen vor 2 Jahren komplett erneuert**
- \* Beheizung erfolgt über einen Kachelspeicherofen und mittels elektro Radiatoren
- \* Kunststofffenster mit elektr. Außenrolls
- \* Kabelanschluss vorhanden
- \* 1 Autoabstellplatz überdacht
- \* Kellerabteil ( großzügiger Raum )
- \* Siegenhausreinigung gesondert nicht in BK
- \* Rücklagen am Haus € 92.126,00.- am 08.10.2025
- \* Dachsanierung Haus wurde im Frühjahr 2025 durchgeführt ( monatliche Vorschreibung die Hausverwaltung € 97,82.- auf 10 Jahre) anteiliges Darlehen der WHG. ca. € 10.000.- im Kaufpreis inkludiert
- \* derzeitige monatl. Vorschreibung € 378,11.- ( Instandhaltung € 107,69.-, Althaussanierung Dach € 97,82.- Betriebskosten € 116,81.-, Verwaltung € 30,69.-, Warmwasser € 9,41.-, Ust. € 15,69.-)
- \* Energiekennzahl: HWB 60 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,44
- \* Übergabe nach Vereinbarung möglich

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.

## **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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap