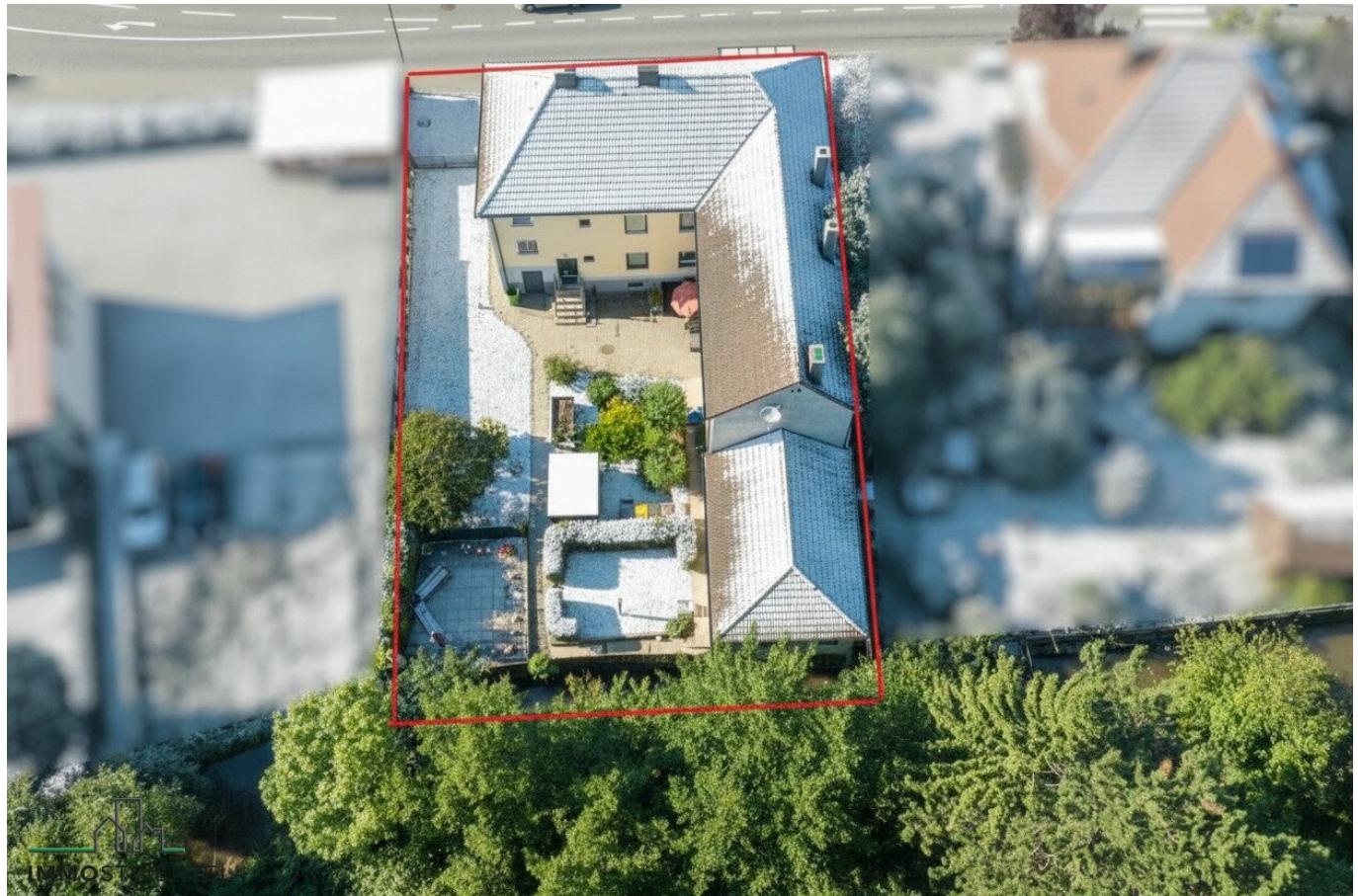


Wohn-Geschäftshaus in zentraler Lage in Neumarkt an der Ybbs!



Objektnummer: 178102601

Eine Immobilie von IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3371 Neumarkt an der Ybbs
Baujahr:	1948
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	280,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 297,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,30
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

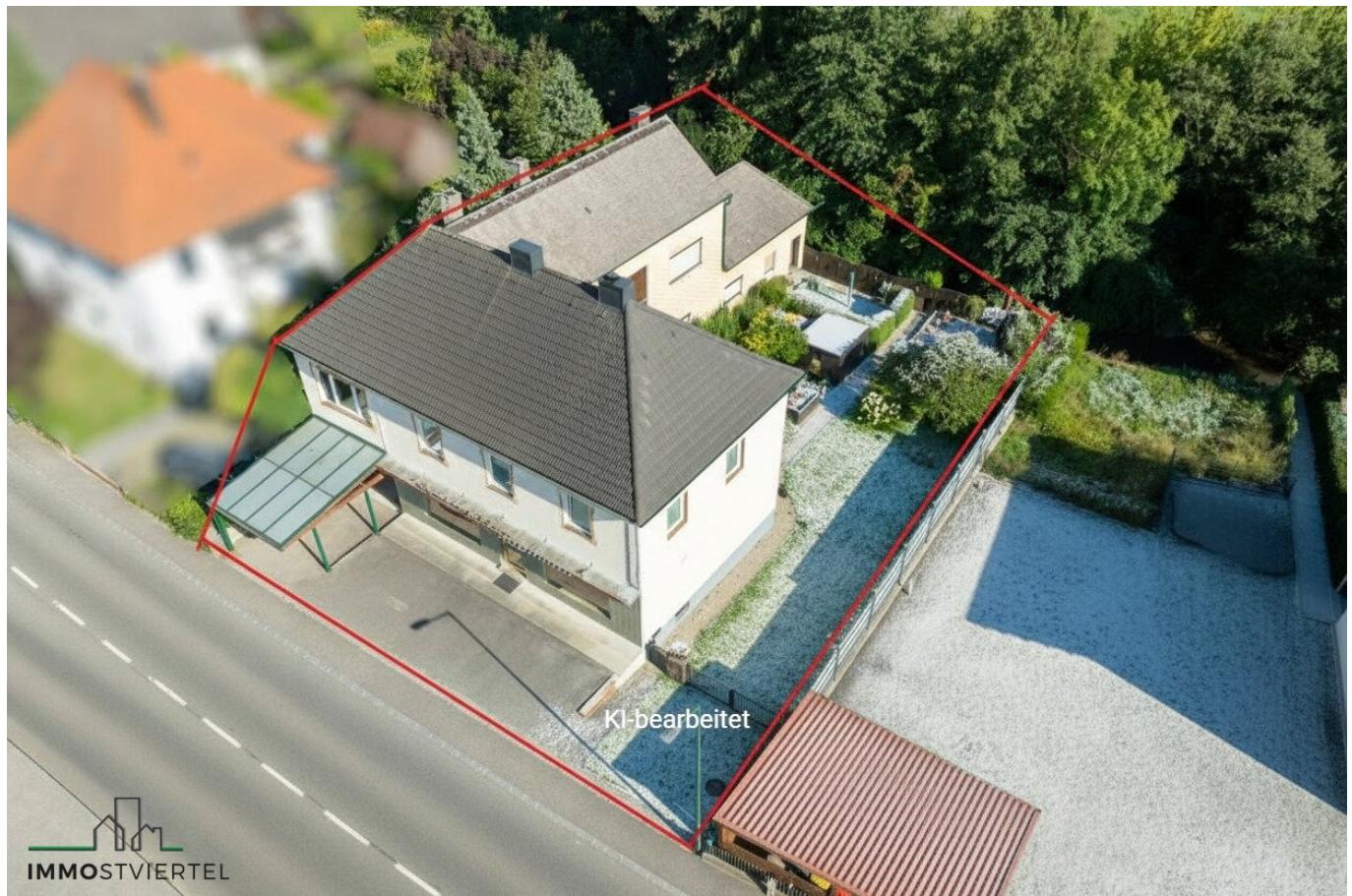


Martin Öllinger

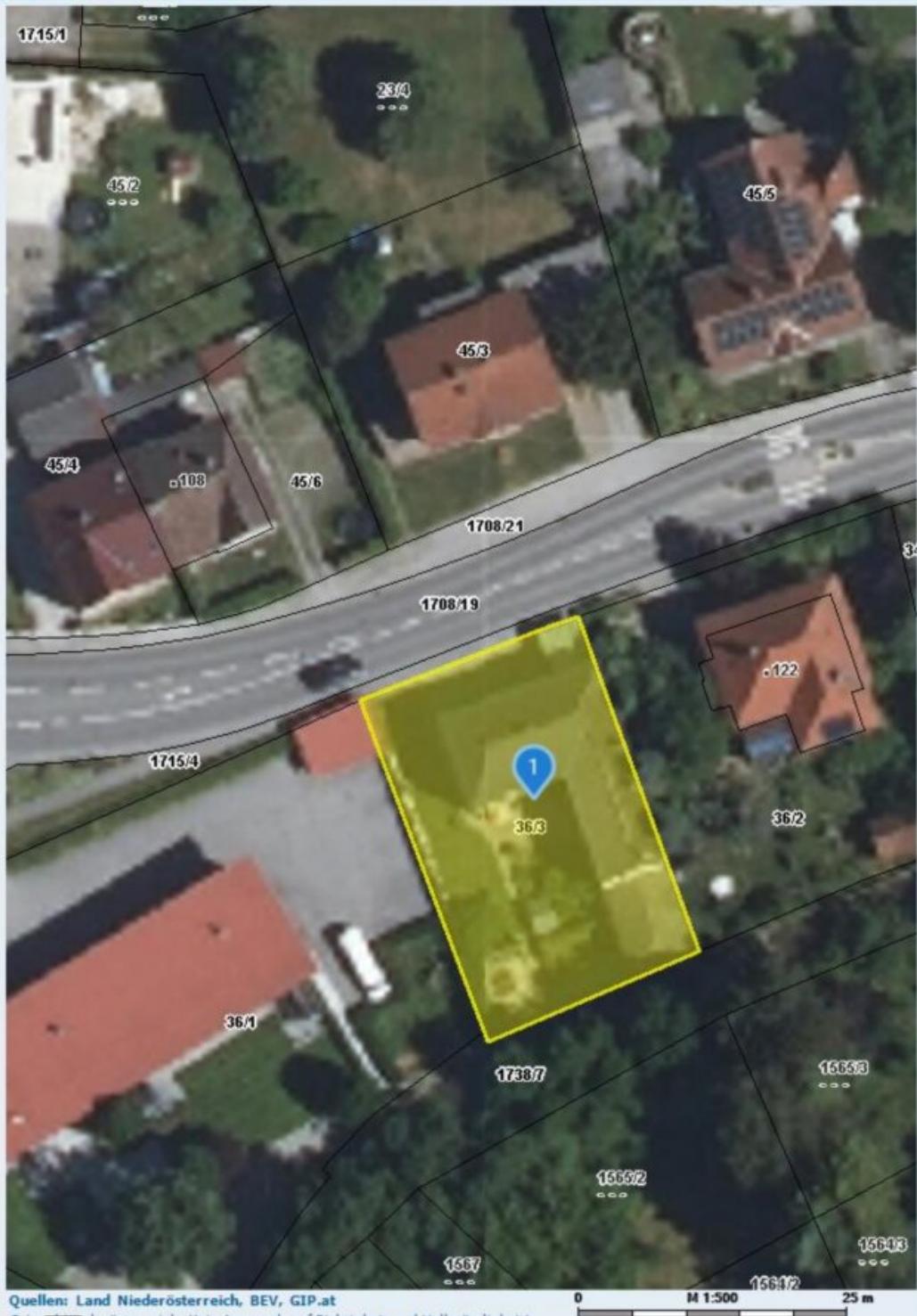
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 07.07.2025

Verwendungszweck:

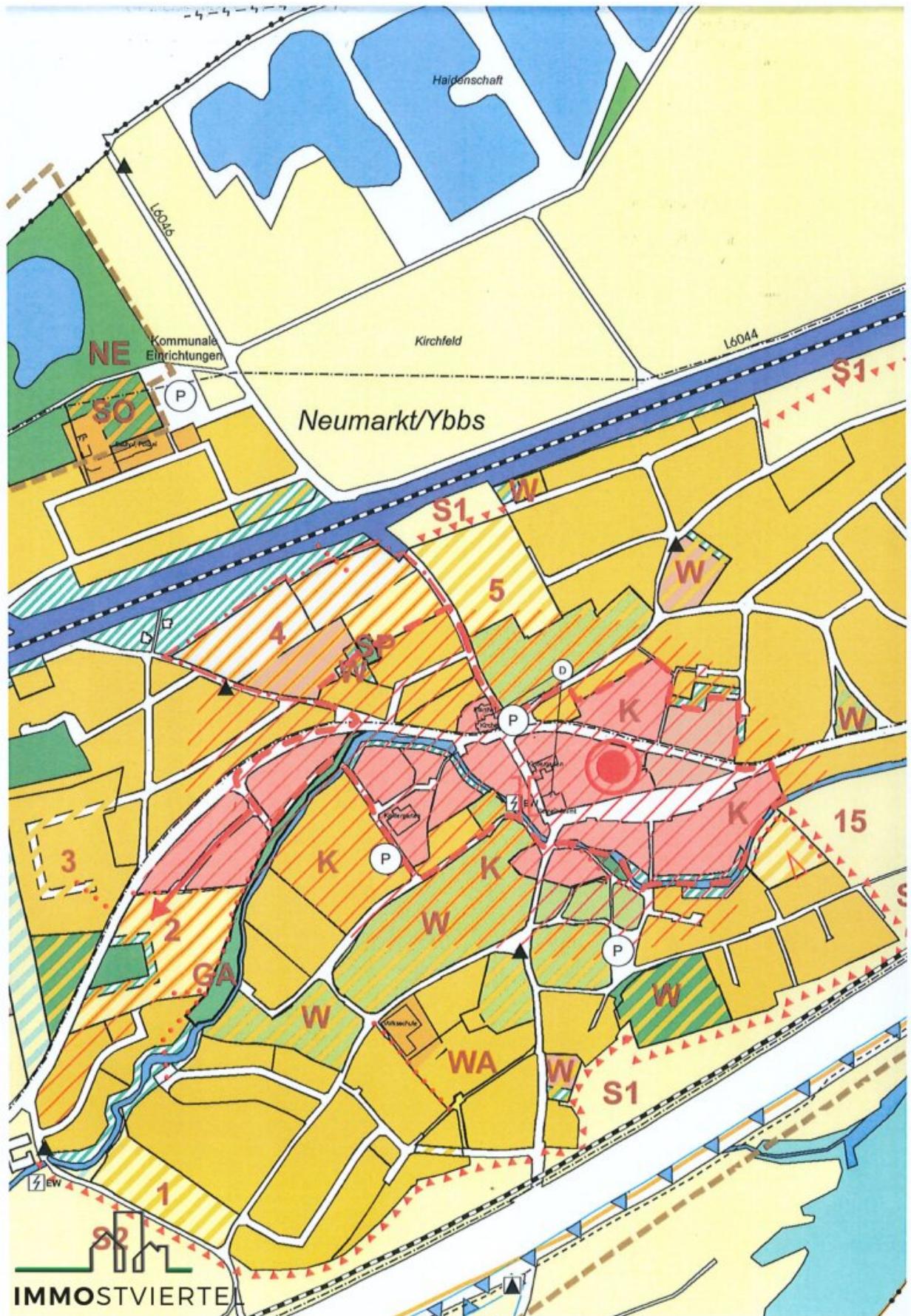
Österreichischer Kataster

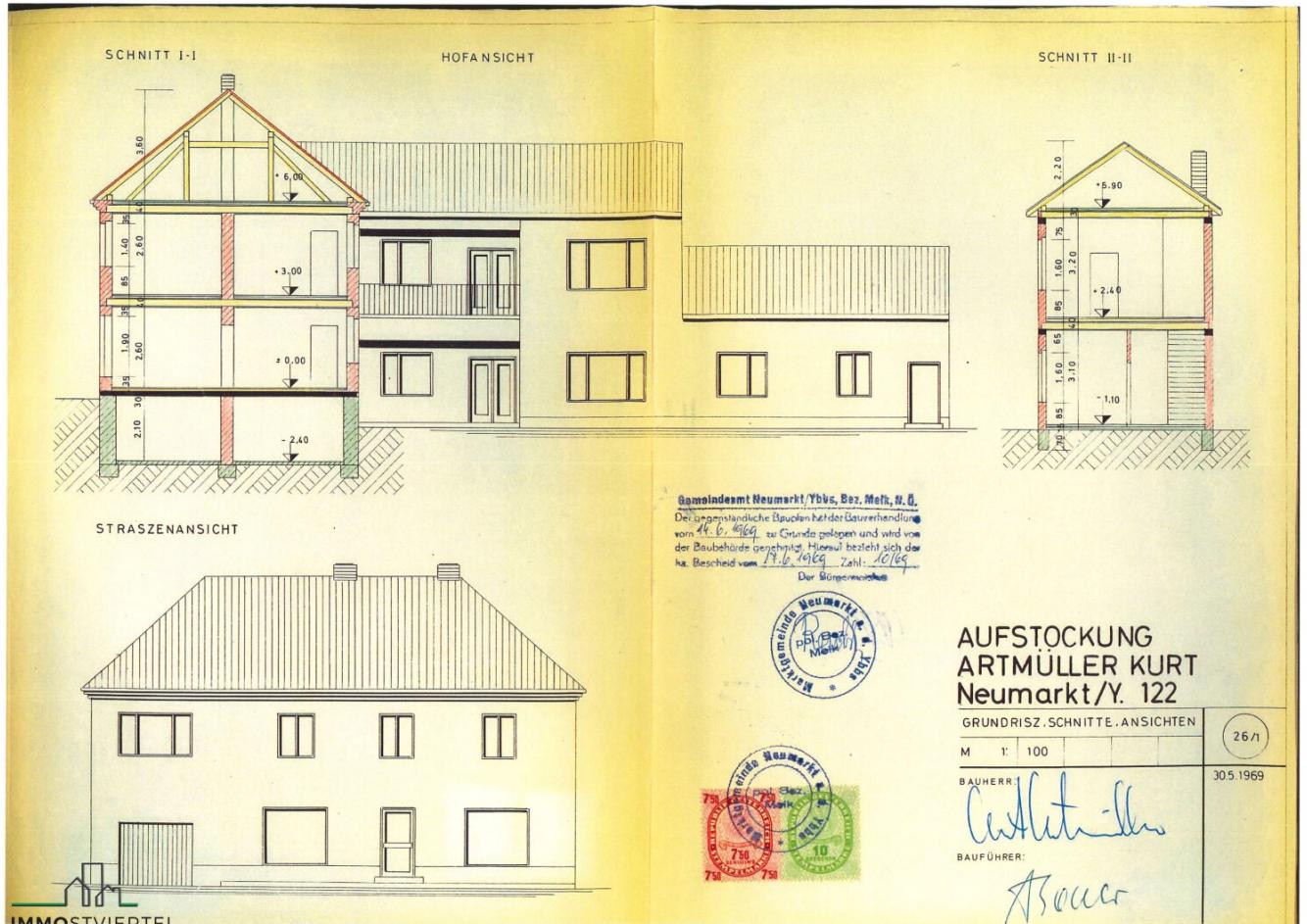
HW = 334483.2, RW = -94372.9

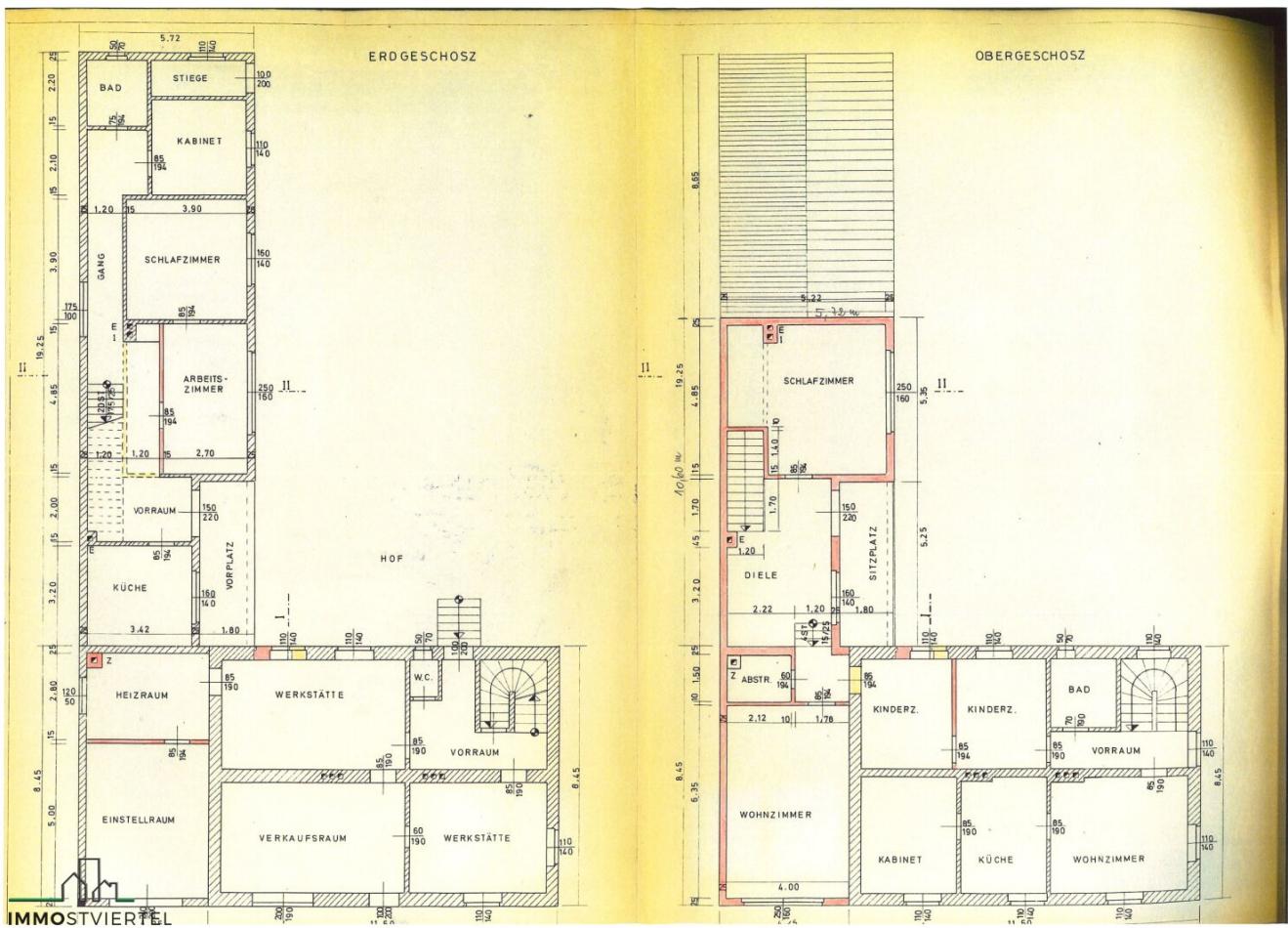


© BEV, OÖ, PK, TDO Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EP SG:31250) -

Erstellt am 2025-08-07







Objektbeschreibung

- * Wohn - Geschäftshaus in zentraler Lage mit vielen Möglichkeiten
- * Grundfläche: 736 m²
- * Widmung: Bauland Wohngebiet
- * Baubewilligung Wohnhaus 1948
- * Zubau Werkstatt Garage 1953
- * Aufstockung 1969
- * Wohnfläche im Wohnhastrakt ca. 70 m² im EG und ca. 70 m² im OG
- * Terrasse im EG überdacht ca. 9,5 m² und im OG Loggia im selben Ausmaß
- * Einstellraum mit ca. 20 m² und Heizraum mit ca. 11m²
- * Geschäftsfläche mit Werkstatt ca. 70 m² darüber im OG ca. 70 m² Wfl. mit Sanierungsbedarf
- * Großteils wurden die Fenster in unterschiedlichen Zeiträumen bereits auf Kunststofffenster 2 oder 3 fach verglast getauscht
- * Teilw. Außenrolllos und manche Fenster sind mit Innenjalousien ausgestattet
- * Eingangssicherheitstür wurde 2018 eingebaut
- * weitere Sanierungen im Wohntrakt 2018 Bad erneuert mit Kunststoff Leitungen
- * Küche inkl. Geräte wurde 2018 neu gestaltet
- * el. Verteilerkasten im Wohntrakt wurde ca. 2005 erneuert
- * Dach im derzeitigen. Geschäftshaus wurde ca. 2012 erneuert
- * Teilkeller unter derzeitiger Werkstatt
- * Beheizung erfolgt derzeit über Radiatoren mittels Öl- Zentralheizung mit ca. 7000l Stahltank - Einbaubewilligung offen
- * Kaminanschluss zusätzliche Beheizung mit einem Schwedenofen im Wohntrakt

* Einfriedung wurde 2020 erneuert und das Einfahrtstor

* Carport 2018

* Gartengerätehaus

* Ortskanal und Ortswasser angeschlossen

* Energiekennzahl HWB: 297 kWh/m²a, fGEE: 4,30

* Übergabe ab August 2026 möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap