

## **Teilsaniertes Stadthaus im Herzen von Ybbs an der Donau**



**Objektnummer: 960/74609**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 3370 Ybbs an der Donau       |
| Zustand:                      | Teil_vollsanziert            |
| Möbliert:                     | Teil                         |
| Wohnfläche:                   | 120,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 6                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 2                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Keller:                       | 8,00 m²                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 330,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 4,21                |
| Kaufpreis:                    | 189.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

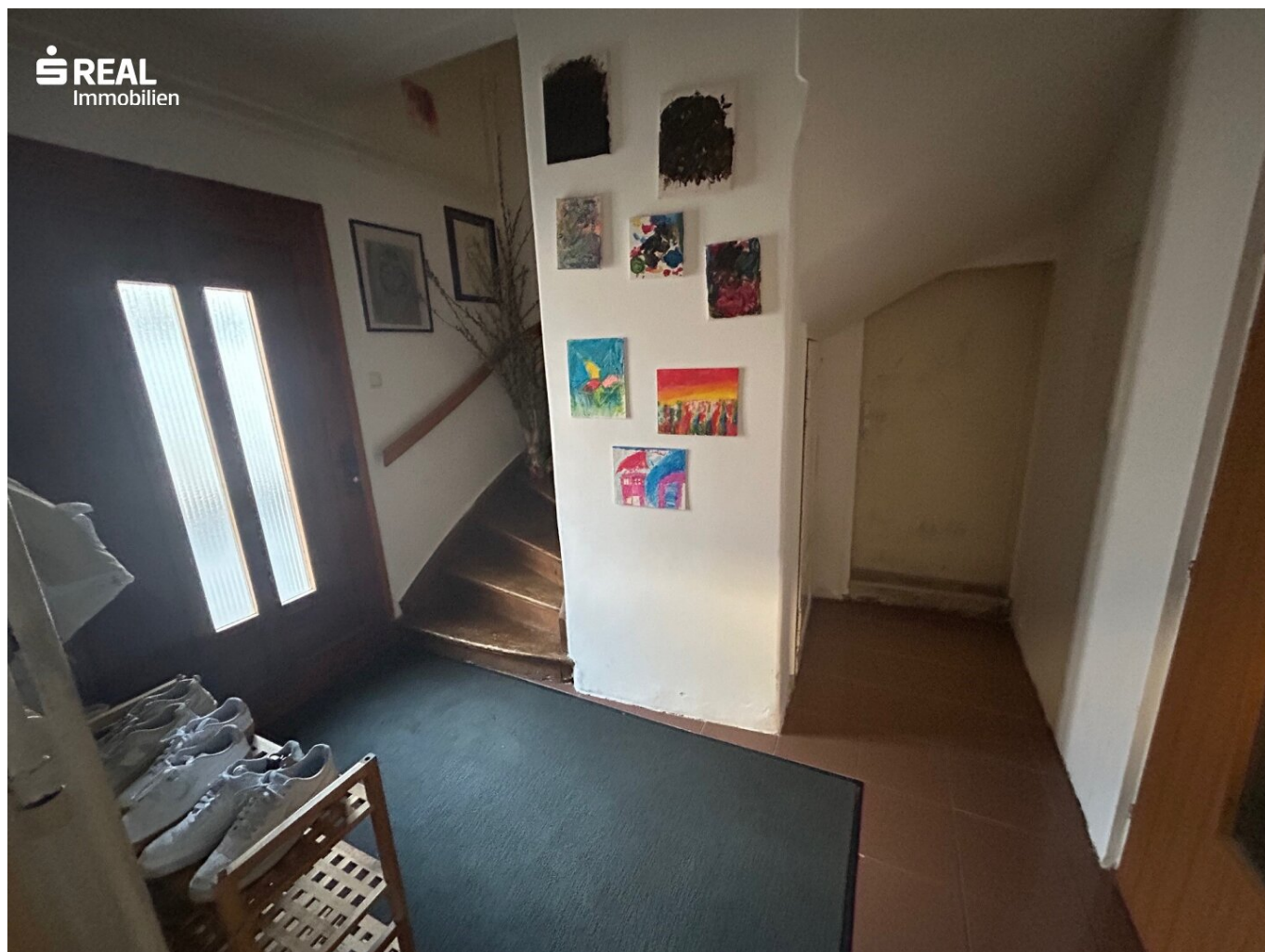
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

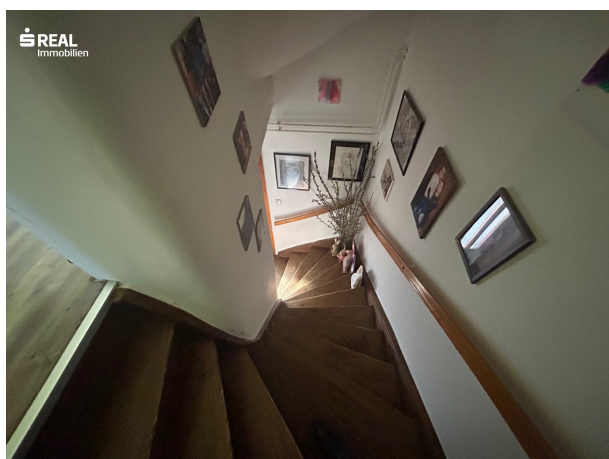
## Ihr Ansprechpartner

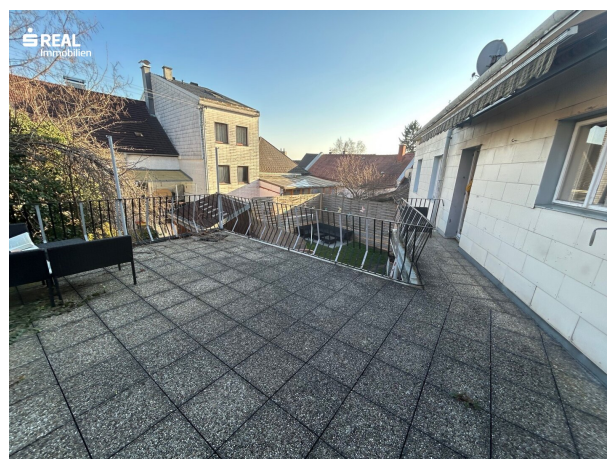


**Ing. Andres SCHATZ**

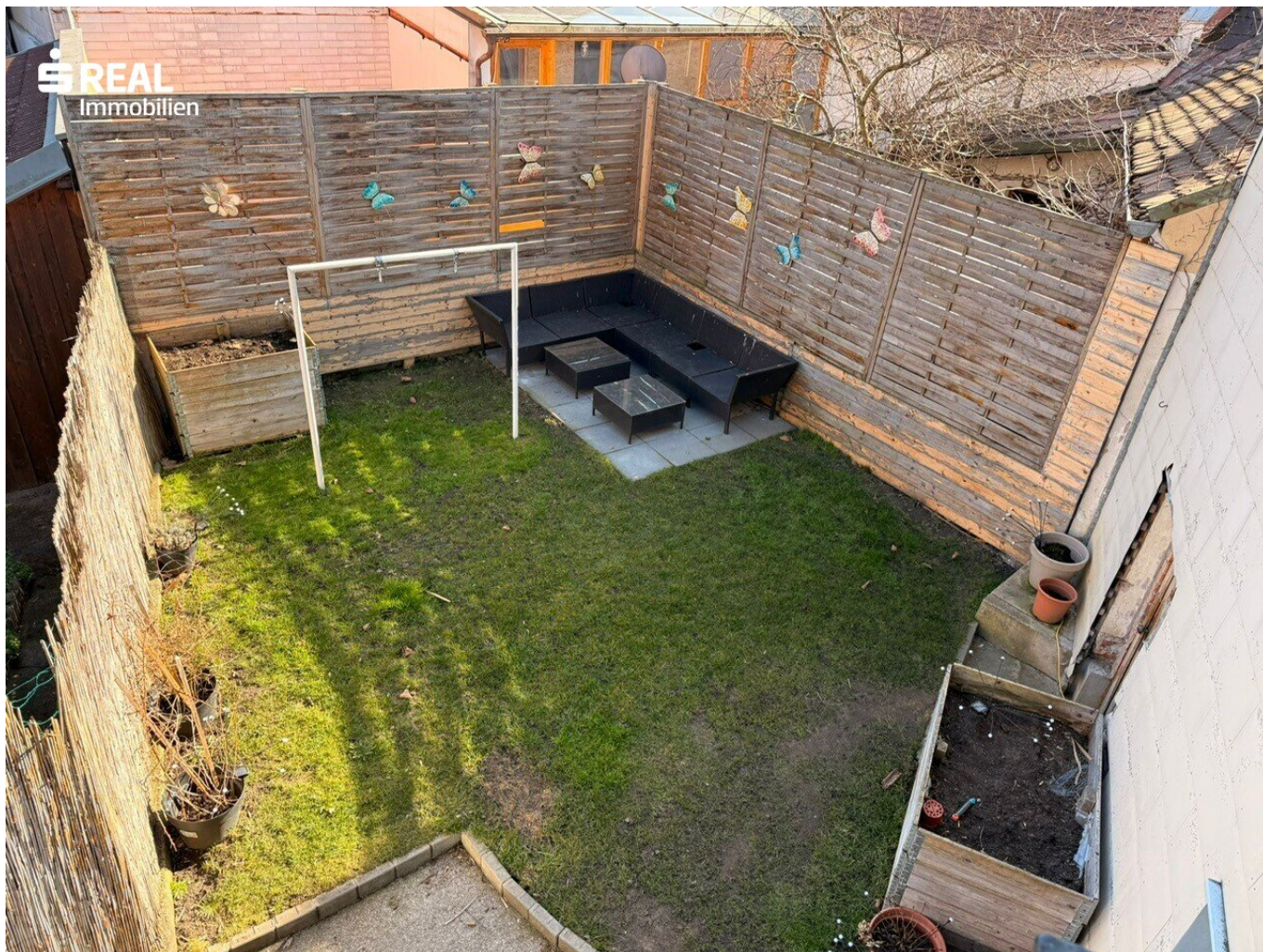
s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich





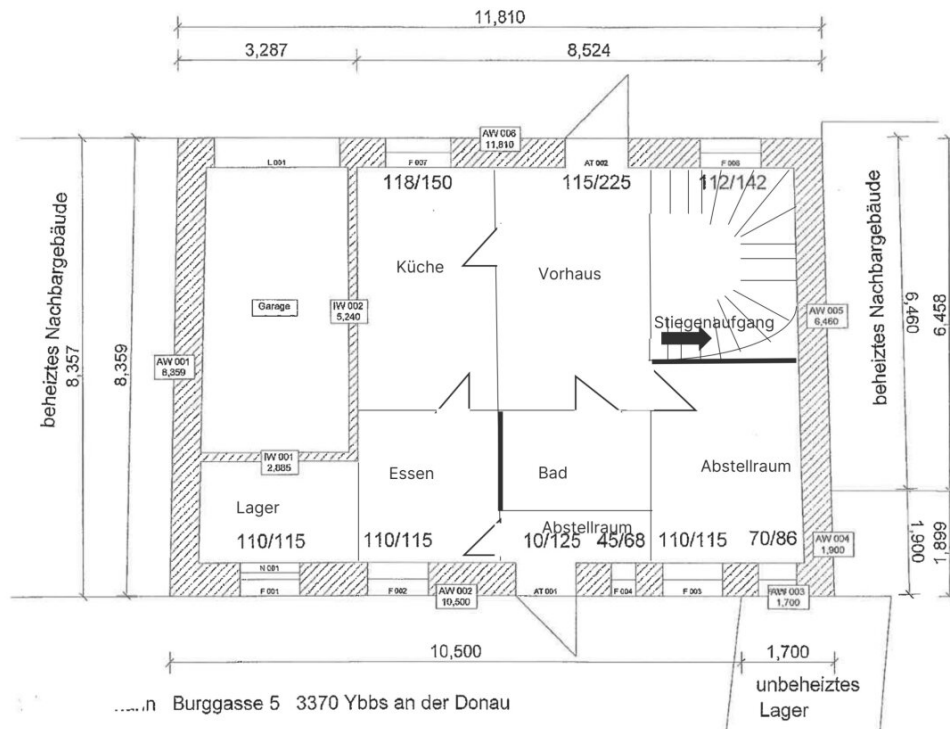


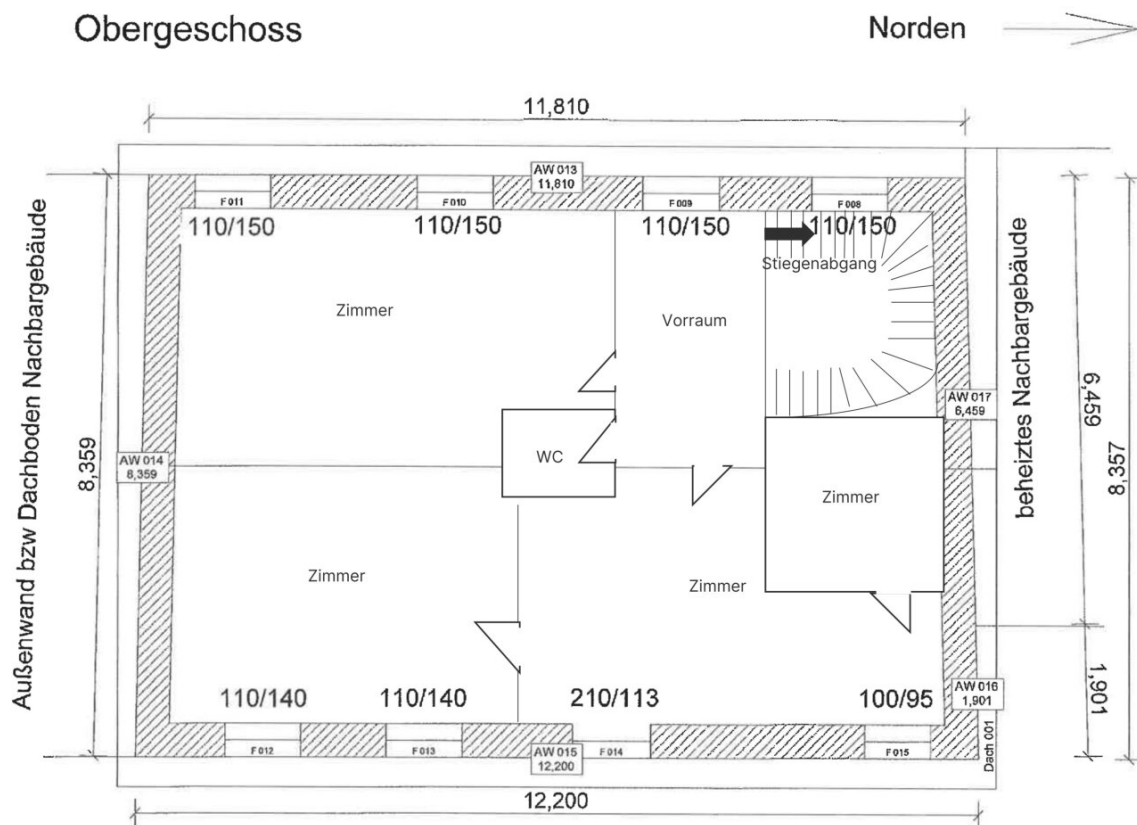




Erdgeschoss

Norden →





## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus vereint zentrale Stadtlage mit einer privaten, ruhigen Gartenfläche – eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Leben und eine persönliche Rückzugsoase harmonisch verbinden möchten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im Stadtkern von Ybbs an der Donau, nur wenige Schritte vom Hauptplatz sowie vom Schulzentrum entfernt.

### Objektdaten:

- **Baujahr:** ca. 1900
- **Wohnfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 198 m<sup>2</sup>
- **Garage:** vorhanden
- **Terrasse:** großzügig mit direktem Zugang zum Garten
- **Keller:** 1 Erdkellerraum

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Waschraum

- WC
- Heizraum/Werkstatt
- 3 Lagerräume
- Garage

Obergeschoss:

- Vorraum
- Küche mit Ausgang zur Terrasse
- Bad/WC
- 3 Zimmer

Keller:

- 1 Erdkellerraum

**Ausstattung & Modernisierungen:**

Das Wohnhaus wurde teilweise saniert und technisch modernisiert:

- 2014: Erneuerung der kompletten Strominstallation
- 2014: Neue Kanal- und Wasserinstallationen

- Zentralheizung mit festen Brennstoffen
- Garage vorhanden

Die bereits durchgeführten Maßnahmen bilden eine solide Basis für weitere individuelle Gestaltungs- und Modernisierungsarbeiten nach eigenen Vorstellungen.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Stadtlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Trotz der urbanen Umgebung bietet das Grundstück mit seinem kleinen, ruhigen Garten ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung – eine besondere Kombination aus Stadtleben und Rückzugsort.

### **Besonderheiten auf einen Blick:**

- Zentrale, dennoch ruhige Lage
- Kleiner, privater Garten
- Großzügige Terrasse
- Eingebaute Garage
- Teilmodernisiert (Elektro, Wasser, Kanal 2014)
- Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.