

**Großzügiges Familienwohnhaus mit 7 Zimmer in schöner  
Ortsrandlage in Ybbs**



Aussenansicht Frontseitig

**Objektnummer: 1811/78**

**Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zuzüglich Strom- und Heizkosten individuell nach Verbrauch!

### Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



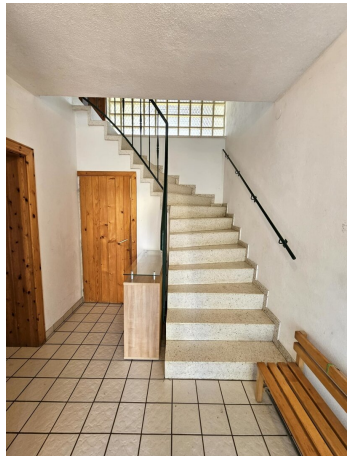
**IMMOKÖNIG.AT**











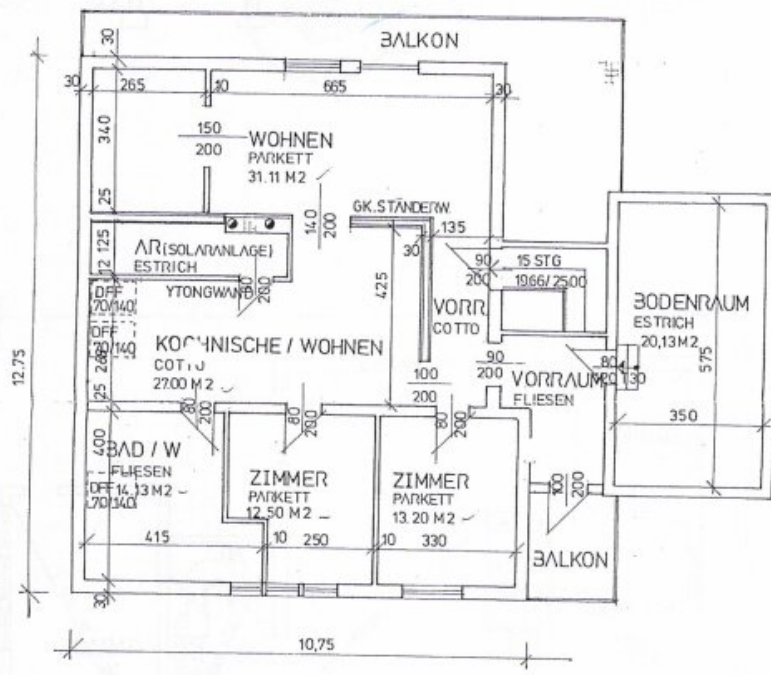












DG / HANNOVER

## Objektbeschreibung

**Geräumiges Familienwohnhaus mit ausreichend Platz in schöner Ortsrandlage von Ybbs/Donau!**

**Ein mehr als attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für rund 607 m<sup>2</sup> Bauland Wohngebiet und über 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche!**

**Nutzen Sie die Chance, ein Zuhause mit viel Platz zu erwerben!**

Mit insgesamt **7 Zimmern** eröffnet sich Ihnen eine **Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten**,

sei es für ein großes Familienleben mit Home-Office oder individuelle Rückzugsräumen.

Oder auch **Platz für 2 Familien** mit einer zusätzlichen Generierung von Mieteinnahmen wäre möglich.

- **Lage:** 3370 Ybbs/Donau, Ortsrandlage
- **Baujahr:** ca. 1982; **Änderung der Baubewilligung:** 1986; **Benützungsbewilligung:** ab 1996
- **Grundstück:** ca. 607 m<sup>2</sup> (Bauland-Wohngebiet)
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 207 m<sup>2</sup>  
davon:
  - **EG:** ca. 106 m<sup>2</sup>, Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Bad mit Dusche, WC extra, Heizraum, Abstellraum;
  - **OG-Mansarde:** ca. 101 m<sup>2</sup>, Wohnküche, 3 Zimmer, Bad mit Dusche u. WC, 2 Balkone, Technikraum;
  - zusätzliche Stauraummöglichkeit im OG (über der Garage): ca. 20 m<sup>2</sup>

- **Garage:** ca. 24 m<sup>2</sup>
- **Heizung: Grundwasserwärmepumpe (von 2014)** : EG: zusätzlich mit Kachelofen, Zentralheizung mit Heizkörper;
- **Böden EG:** Fliesen, Laminat
- **Böden OG:** Fliesen, Laminat
- **Betriebskosten:** ca. 155 €/Monat + Strom & Heizung individuell nach Verbrauch;
- Das Objekt ist nicht unterkellert.
- **zusätzlich vorhanden: Brunnenwasser**, welches für die Grundwasser-Wärmepumpe genommen wird sowie zur Garten-Bewässerungsnutzung.
- **neuer Heizungseinbau 2014:** Grundwasser-Wärmepumpe

### Highlights:

- **schöne Ortsrandlage**
- **zusätzlicher Kachelofen im EG sorgt für wohlige Wärme**
- **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**

- **Grundwasser-Wärmepumpe von 2014**
- **zusätzlich zum Ortswasser: Brunnenwasser für die Grundwasser-Wärmepumpe und Gartennutzung**
- **Massivbauweise**

**Jetzt anfragen, weitere Fotos, Video & Details im Expose!**

Infos auch jederzeit gerne telefonisch unter 0676 / 967 968 2

**Exklusivvertrag** - weitere Infos & Details gerne im Expose, welches Sie nach schriftlicher Anfrage gerne erhalten!

Bitte beachten: Aufgrund der Nachweispflicht zum Abgeber: Anfragen bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer!

**IMMOKÖNIG.AT - Ihr Partner für Immobilienvermittlungen!**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Satz- und Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

Alle Angaben ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap