

## Eigentumswohnung mit Loggia und toller Aussicht!



Ansicht

**Objektnummer: 178102622**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3370 Ybbs an der Donau                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 78,83 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,23                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 79.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 134,24 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 71,01 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 29,53 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

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

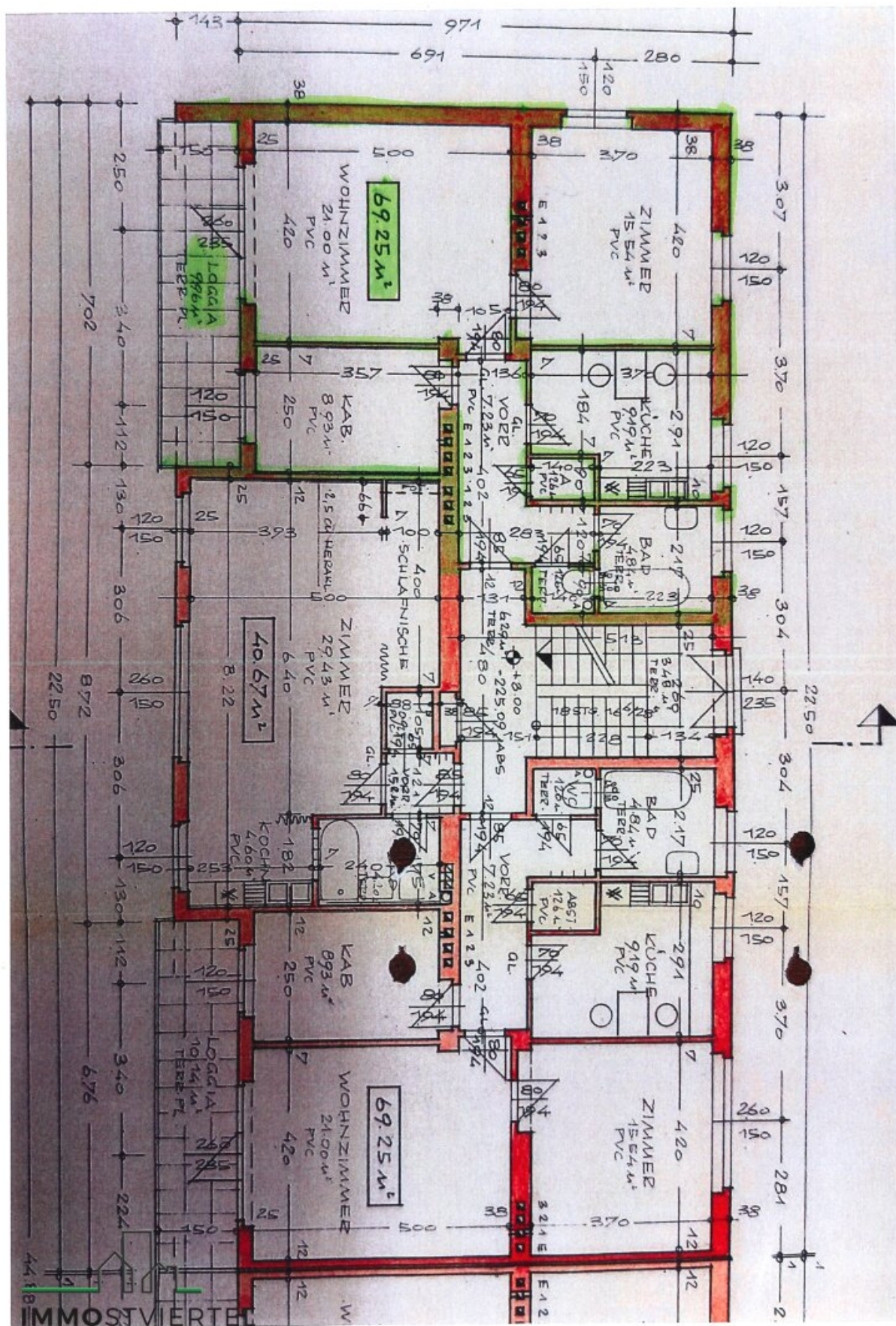
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

**\* Eigentumswohnung mit tollen Ausblick - Besichtigungstag Freitag 08.05.2026 Termine nach Vereinbarung**

**\* Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein!**

\* Als modernes Unternehmen ermöglichen wir Ihnen bei diesem besonderen Objekt die DIGITALE ANGEBOTSLEGUNG- bis 31.05.2026 18 Uhr.

\* Angebotsende mit 31.05.2026

\* Die Entscheidung des Kremiums für den Zuschlag der bis dahin abgegebenen Angebote wird bis zum 30.06.2026 getroffen

\* Zugangsdaten erhalten Sie nach einer gemeinsamen Besichtigung bzw. ab 08.05.2026!!

\* 3 Stock ohne Lift

\* Baujahr ca. 1970

\* Thermische Fassadensanierung 2007

\* Nutzfläche ca. 78 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

\* Aufteilung Vorraum, Abstellraum, WC, Bad mit Wanne, 2 Zimmer, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

\* die Wohnung ist Sanierungsbedürftig

\* Heizung Fernwärme mittels Radiatoren - Abrechnung erfolgt über ISTA und Vorschreibung durch die HV nach HeizKG

\* es gibt keine offenen Darlehen

\* Rücklagenstand per 31.12.2026 € 61.081,03.-

\* Energiekennzahl: HWB 43 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 1,23

\* Kellerabteil

\* Allgemeinräume ( Fahrradraum, Trockenraum,...)

\* Übergabe nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap