Zweifamilienhaus in Top Aussichtslage in Ybbs!



Objektnummer: 178102638

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Nutzfläche:	186,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



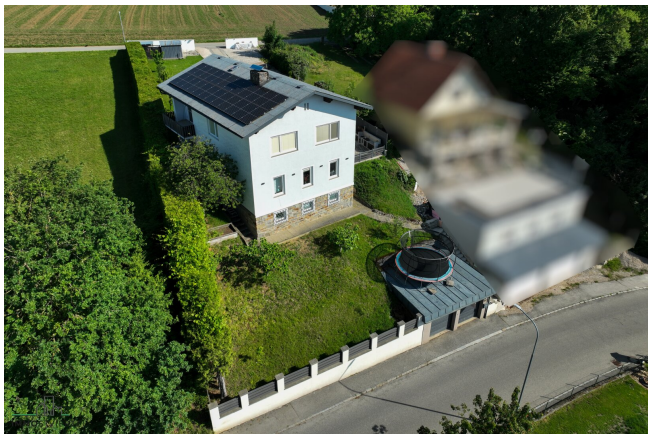
Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

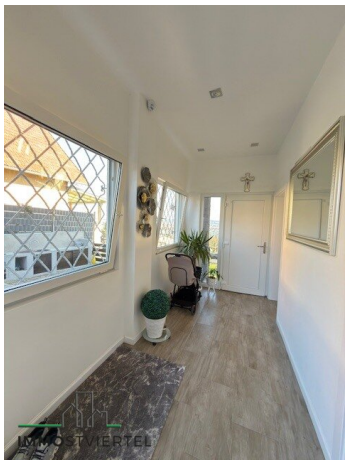
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


IMMOSTVIERTEL






KI-bearbeitet
IMMOSTVIERTEL


IMMOSTVIERTEL


IMMOSTVIERTEL

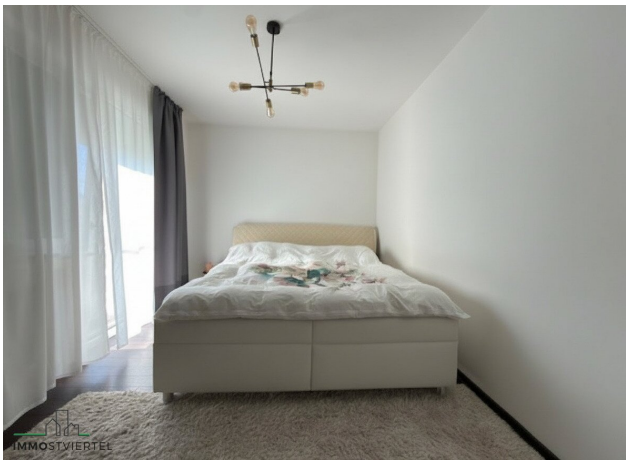




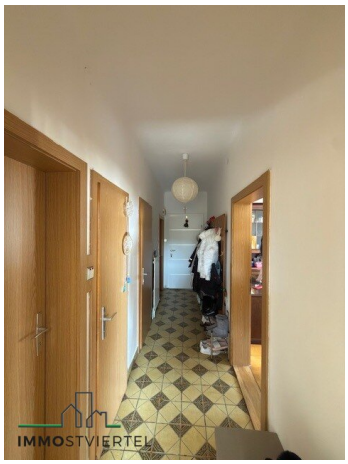





















KI-bearbeitet
IMMOSTVIERTEL


IMMOSTVIERTEL


IMMOSTVIERTEL








IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 338379.3, RW = -93419.3

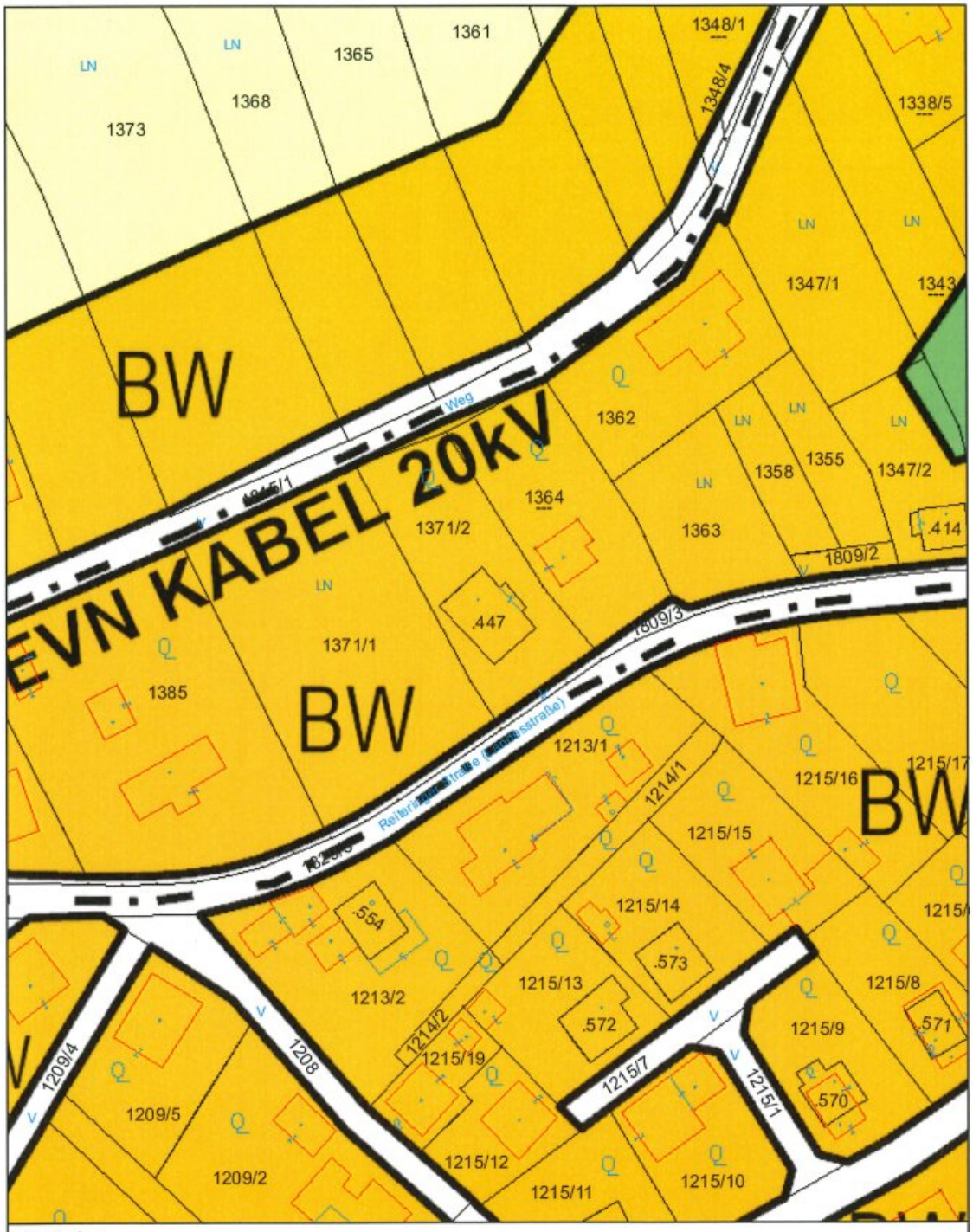


HW = 338260.1, RW = -93588.7

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34

IMMOSTVIERTEL

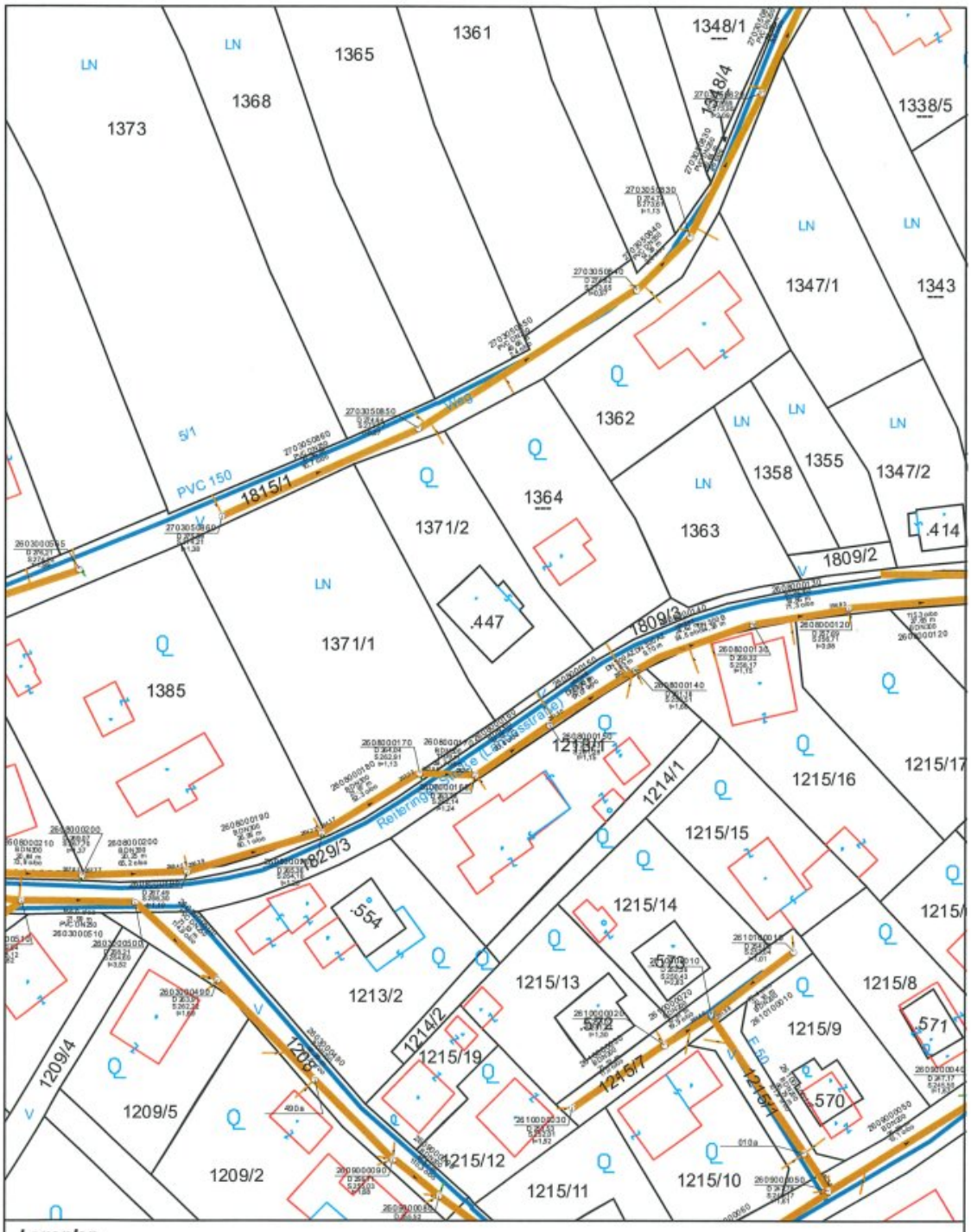
Erstellt am 2026-03-15



Lageplan

Gemeinde Ybbs an der Donau 3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1 Tel: 07412/52612 e-Mail: stadtgemeinde@ybbs.at	N	Plotdatum: 18.02.2026 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Helga Baumgartner_Ybbs/Donau
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen *HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*	0 12,5 25 50 Meter	
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS		

IMMOSTVIERTEL

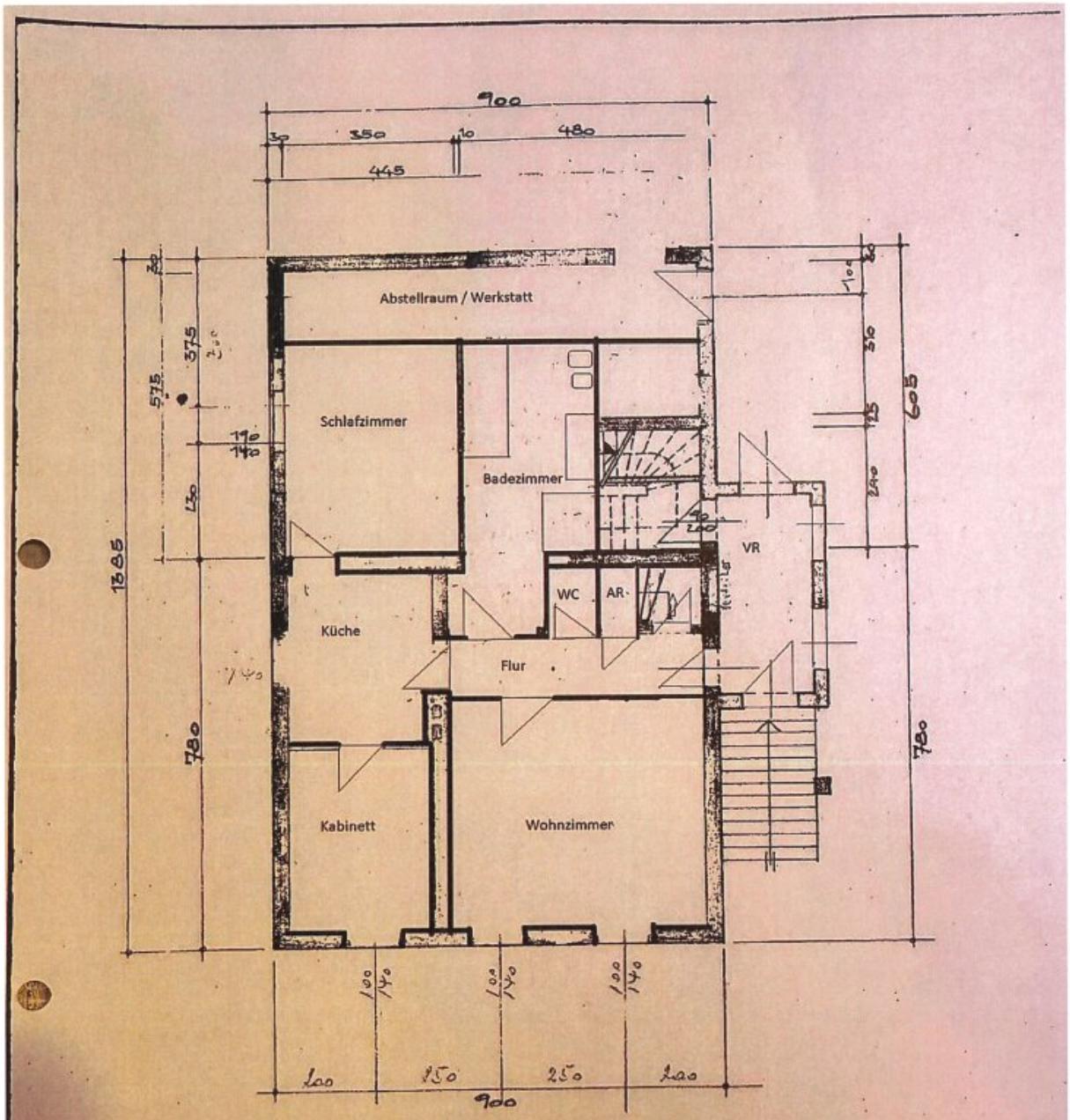


Lageplan

Gemeinde Ybbs an der Donau 3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1 Tel: 07412/52612 e-Mail: stadtgemeinde@ybbs.at	N	Plotdatum: 18.02.2026 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Helga Baumgartner_Ybbs/Donau
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen *HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*	0 12,5 25 50 Meter	

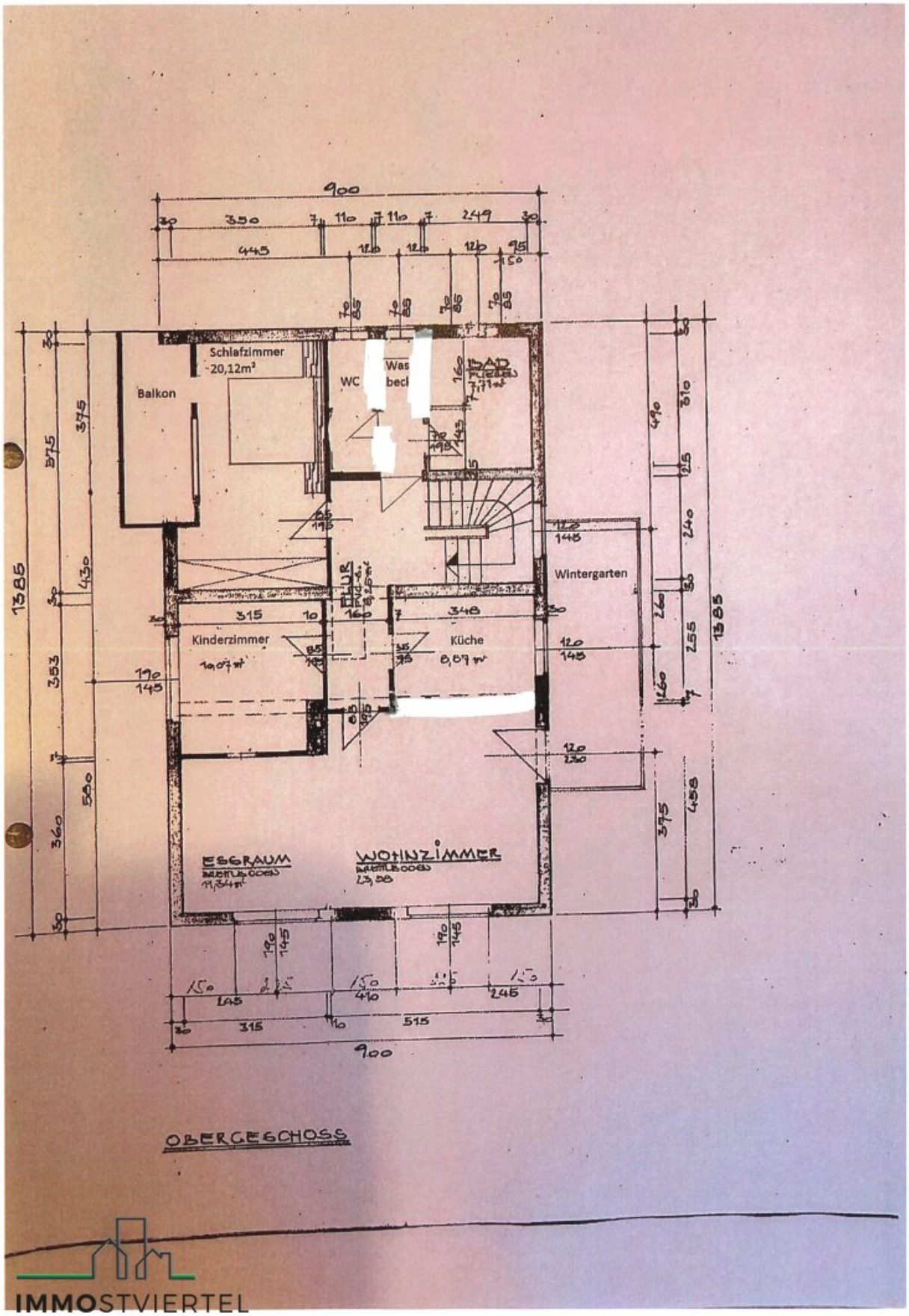
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

IMMOSTVIERTEL



ERDGESCHOSS

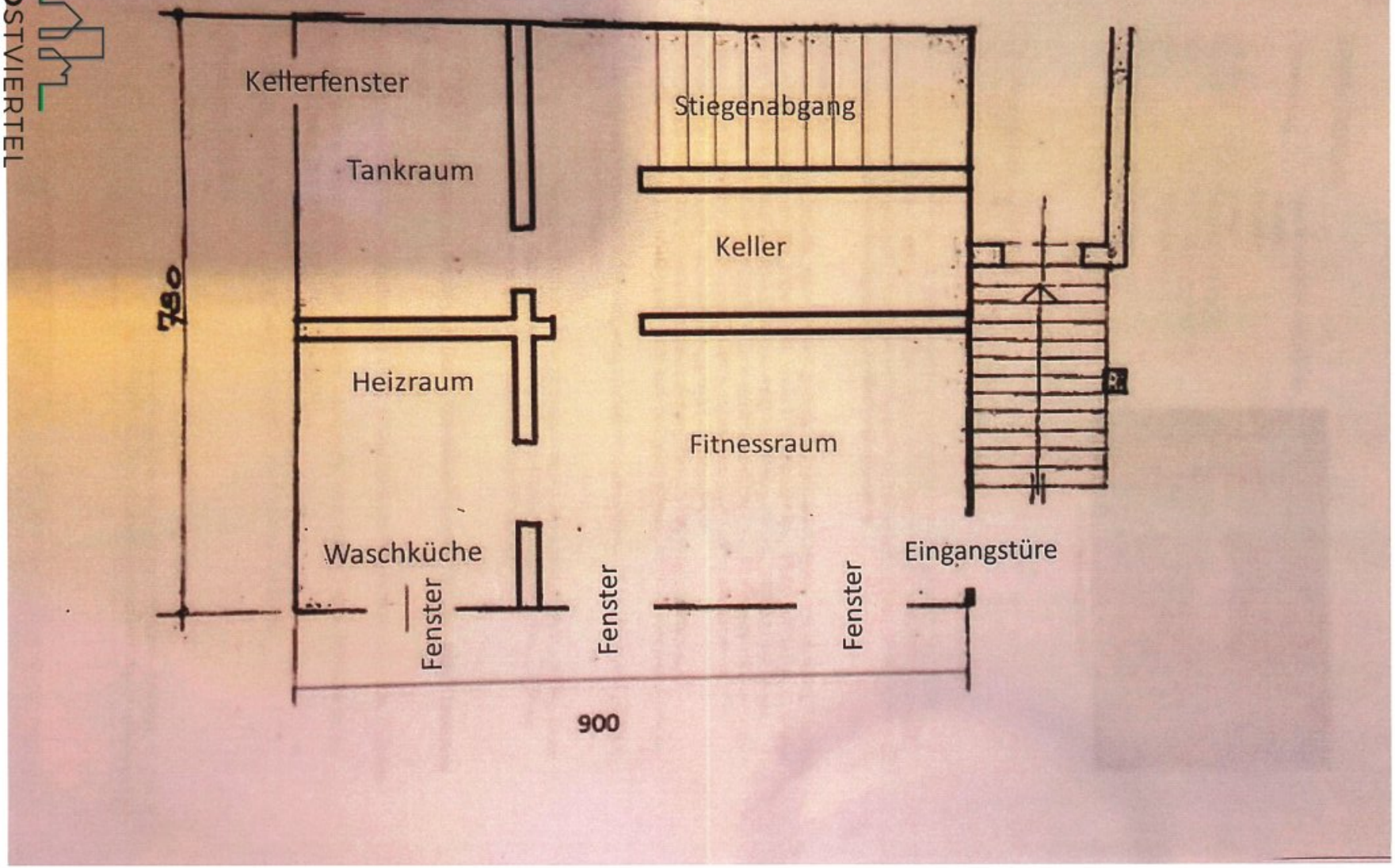
IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL

IMMOSTVIERTEL

Skizze Keller



Objektbeschreibung

* Ein-Zweifamilienwohnhaus in toller Aussichtslage in Ybbs

* Grundfläche ca. 1061 m2

* Widmung: Bauland-Wohngebiet

* 2 getrennte Wohneinheiten vorhanden, Zusammenlegung wäre möglich

* Zufahrt auch von Kirlstraße möglich mit Stellplätzen auf Eigengrund diese sind provisorisch angelegt

* Erdgeschoß: Wohnung mit ca. 74 m² älterer gepflegter Bestand Vorraum, Bad mit Dusche Wanne und WM, WC, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich und 2 Zimmer, Abgang in den Keller - derzeit unbenutzt.

* Raumaufteilung OG (Eingangsbereich -Treppe ins OG, offener großzügiger Vorraum, Bad mit Dusche und WC, 1 Schlafzimmer mit Balkon, 1 kleines Kinderzimmer, große offene Wohn-Essküche mit gigantischer Aussicht über die Stadt Ybbs, herrlicher Donaublick, Zugang zum ca. 8 m² verglasten Wintergarten

* Obergeschoß mit ca. 86 m² Wfl. plus Wintergarten mit herrlicher Aussicht ca. 8 m² und Balkon mit ca. 5 m²

* Generalsanierung im OG 2017 - Fußbodenheizung wurde installiert neue moderne offene Raumaufteilung

* Böden, Bad, Fliesen, Wände und Decken wurden im OG saniert

* Elektro Installationen im OG erneuert im EG Bestand und Sicherungskasten Altbestand

* Fenster im OG ca. 2014 großteils erneuert im EG doppelt verglaste Kunststofffenster aber älter

* Eingangstüren 2017 neu

* Ortskanal und Ortswasser angeschlossen

* Massivbauweise Aufstockung mit Ytong laut Bauakt ca.1969

* PV Anlage mit ca.10 kWP mit Fronius Wechselrichter wurde 2024 selbst installiert - keine Einspeisung

* 2025 wurde für den Garten-Terrasse eine neue Küchenzeile eingebaut sowie ein WC und eine neue Dusche im EG

* Dach Welleneternit von Aufstockung ca. 1970

* Decke am Dachgeschoß mit 20 cm Isolierung und Trittfesten Platten ausgelegt

* Fassade Nord und Westseite mit ca. 5 cm Isolierung hinter Eternitfassade laut Eigentümer

* Benützungsbewilligung von 1974

* Öl-Zentralheizung Viessmann Vitola plus 300 Typ VW3 aus 2003

* 2 Garagen mit Zufahrt von Reiteringer Straße und mit el. Rolltor Ursprung 1963

* Garage laut Bauakt Fertigstellung mit Bescheid von 1981

* teilweise neu errichte Stiegen führen von den Garagen zum Haus

* Garten mit Platz für Pool, Gerätehütte

* Terrasse mit Pergola, Grillplatz uvm...

* Energiekennzahl: E HWB 165, fGEE 2,09 D

* Übergabe bestandsfrei 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap