

Ein- Zweifamilienhaus mit schönen Donaublick in Top Lage 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 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

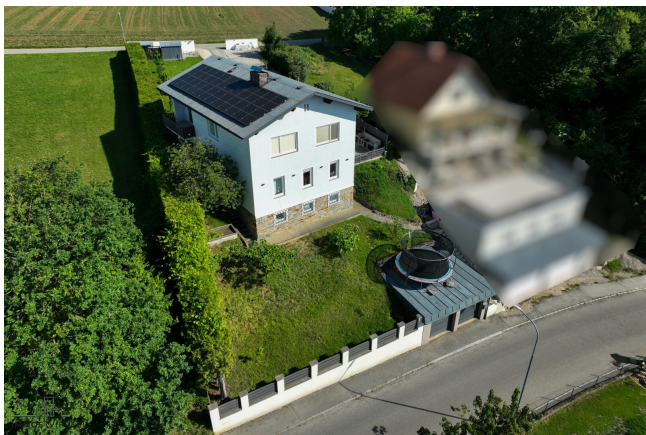


Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

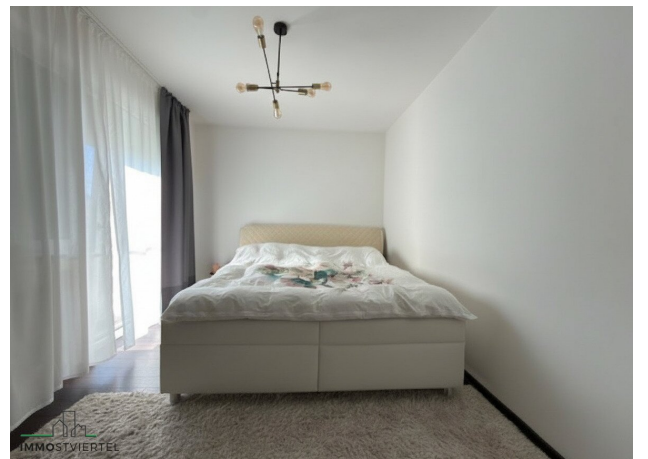
H +43 676 541 84 21

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









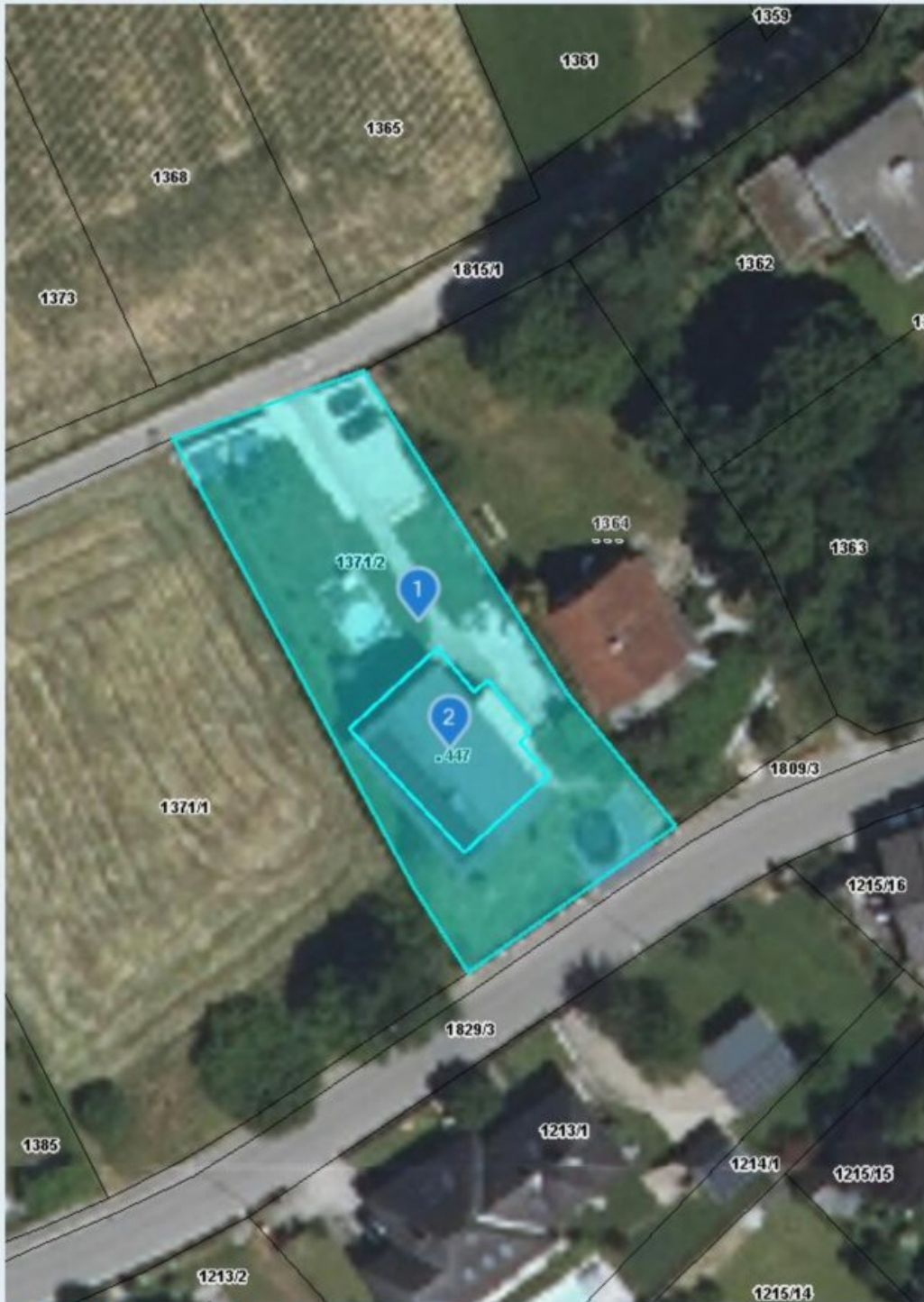










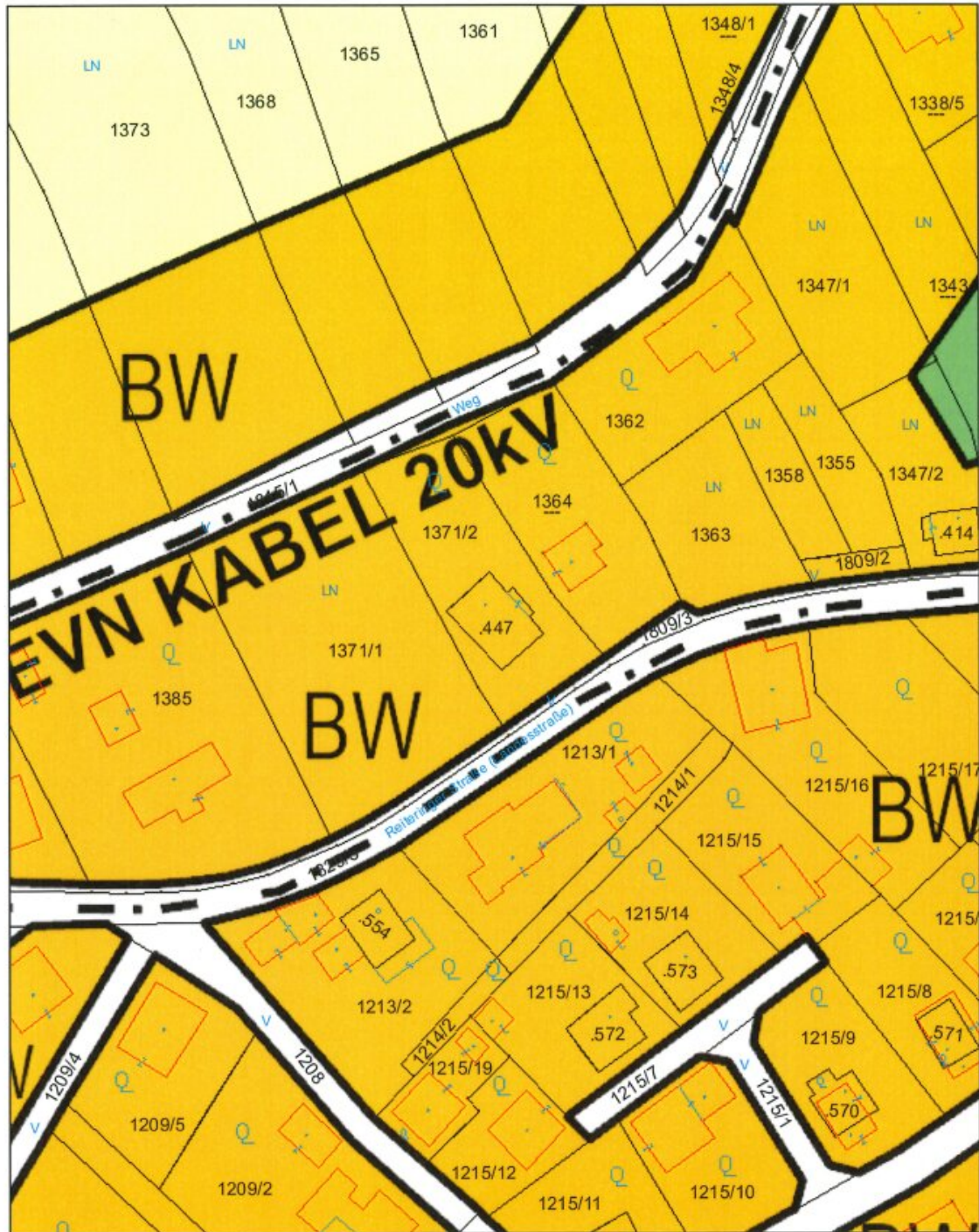




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

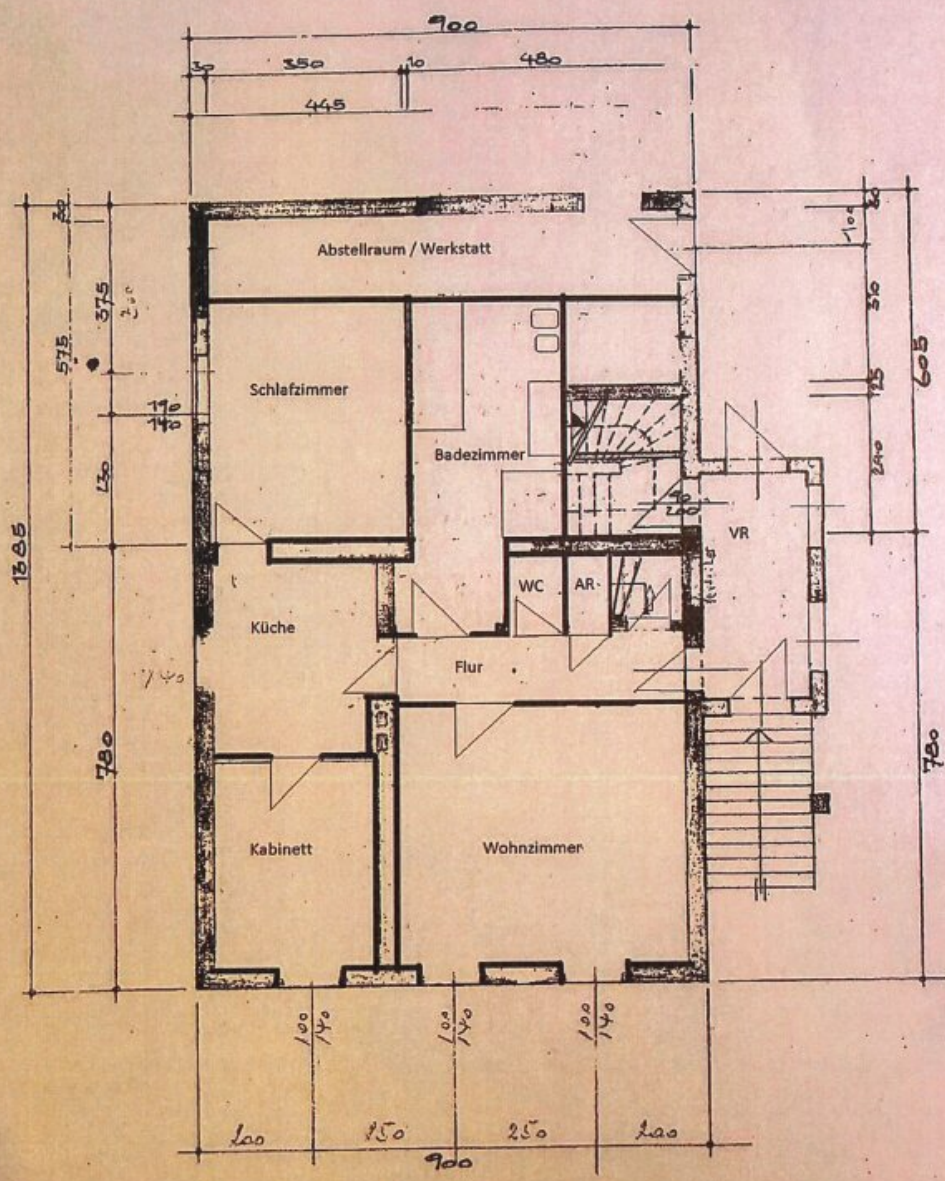
0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

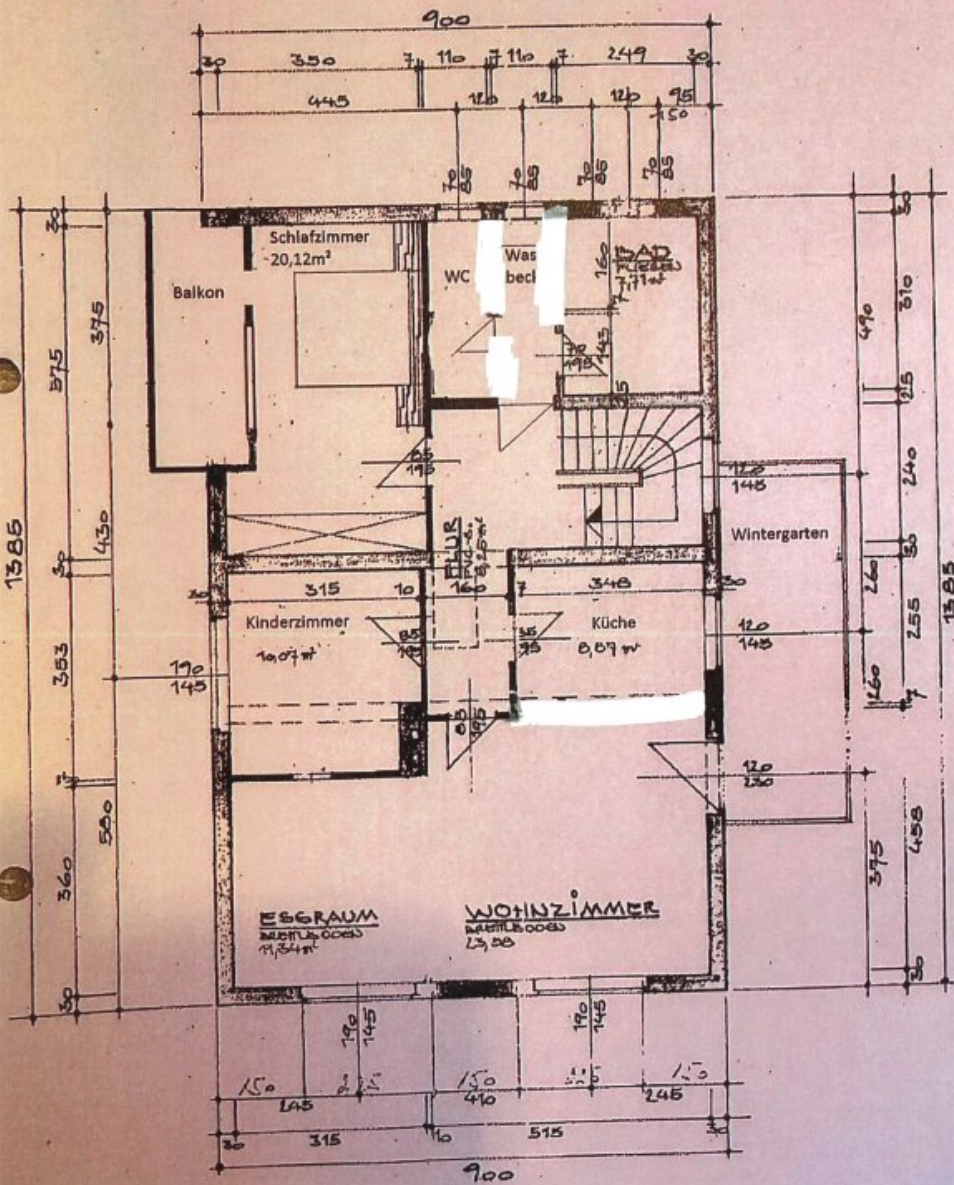
Druckdatum: 08.02.2026



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

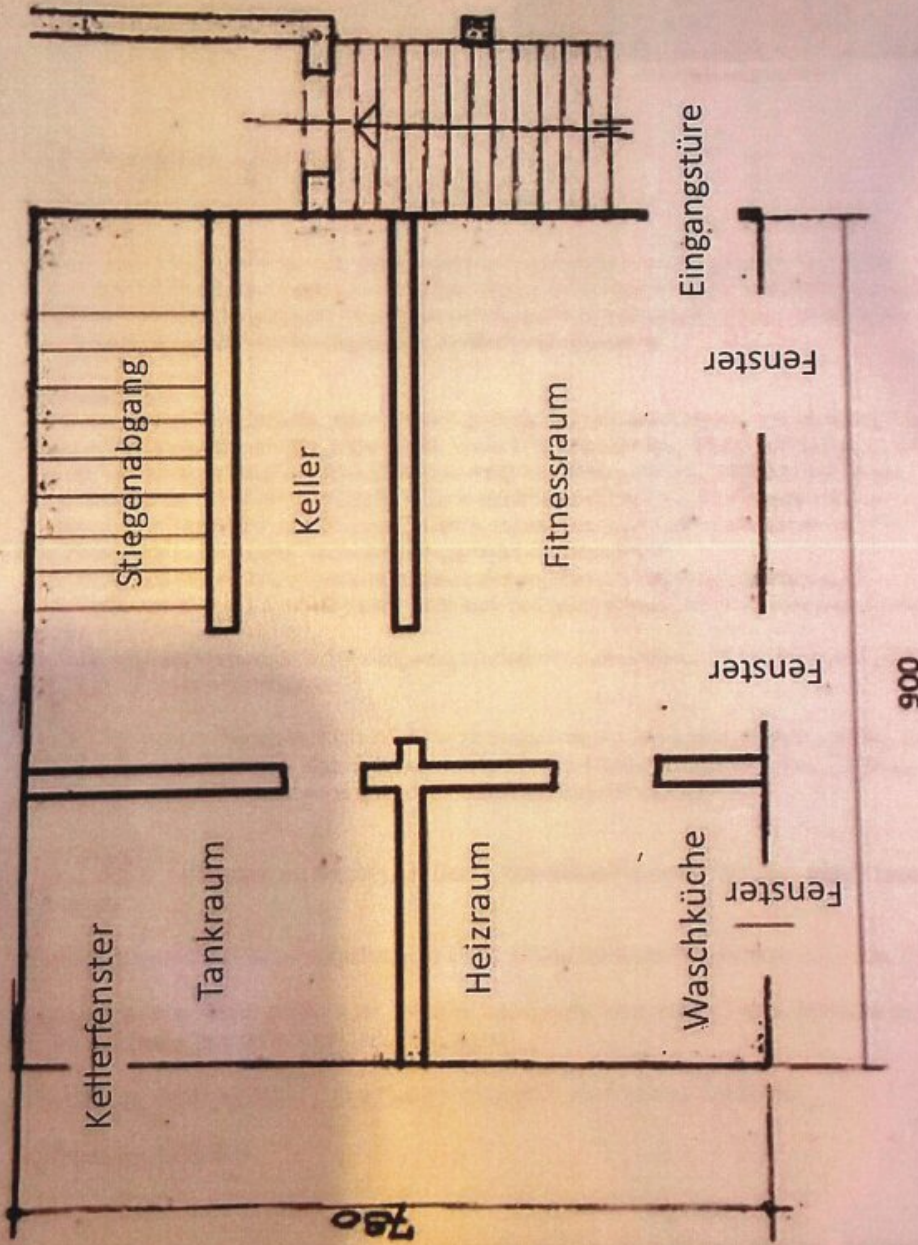


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

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 Wellen eternit 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 errichtete 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