Raus aufs Land in eine wunderschöne Landschaft!



Objektnummer: 960/74979

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3341 Ybbsitz
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 237,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	225.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Herbert Schnettgen

Amstetten
Hauptplatz 31
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483
H +43 664 8184323


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



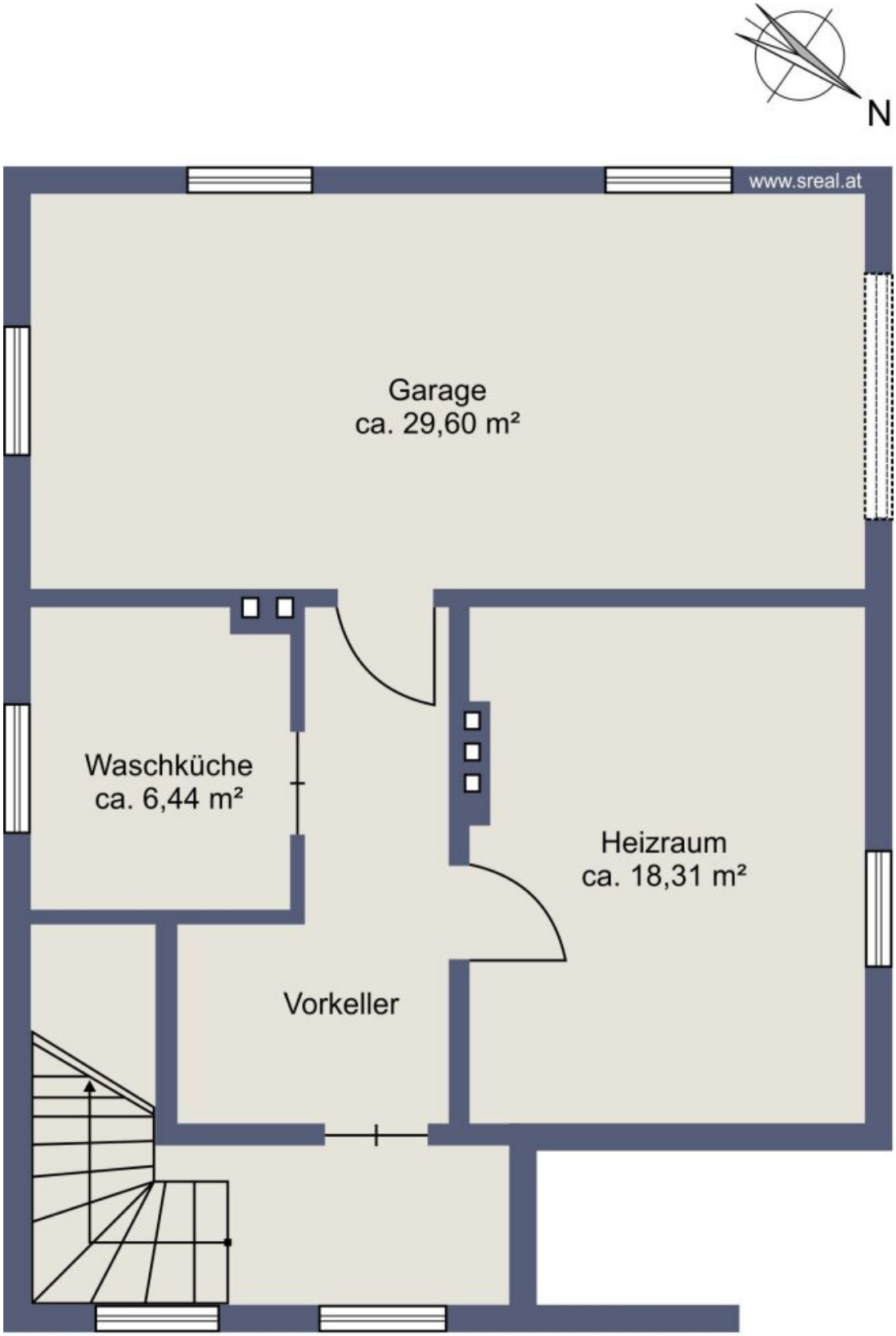




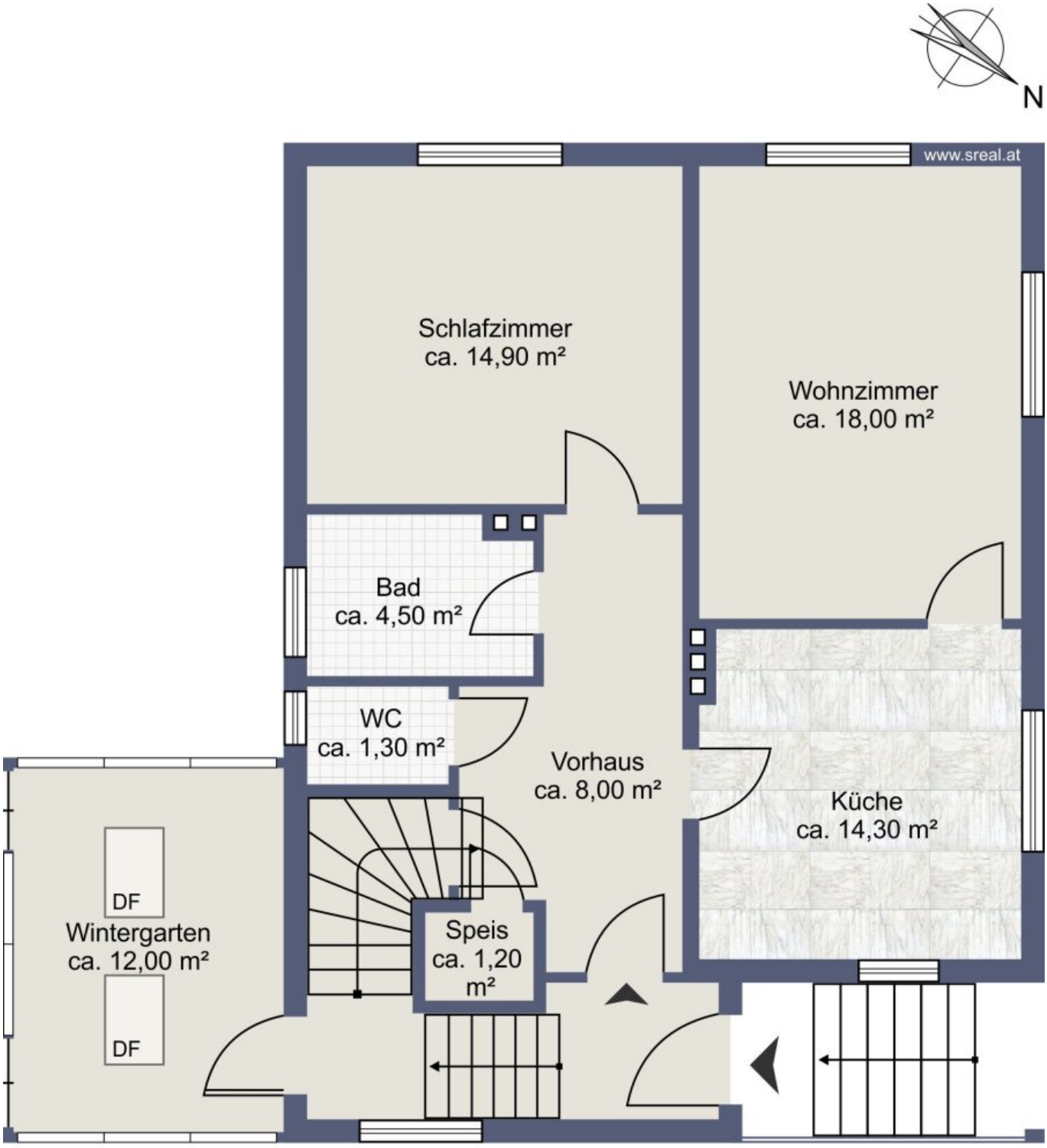

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

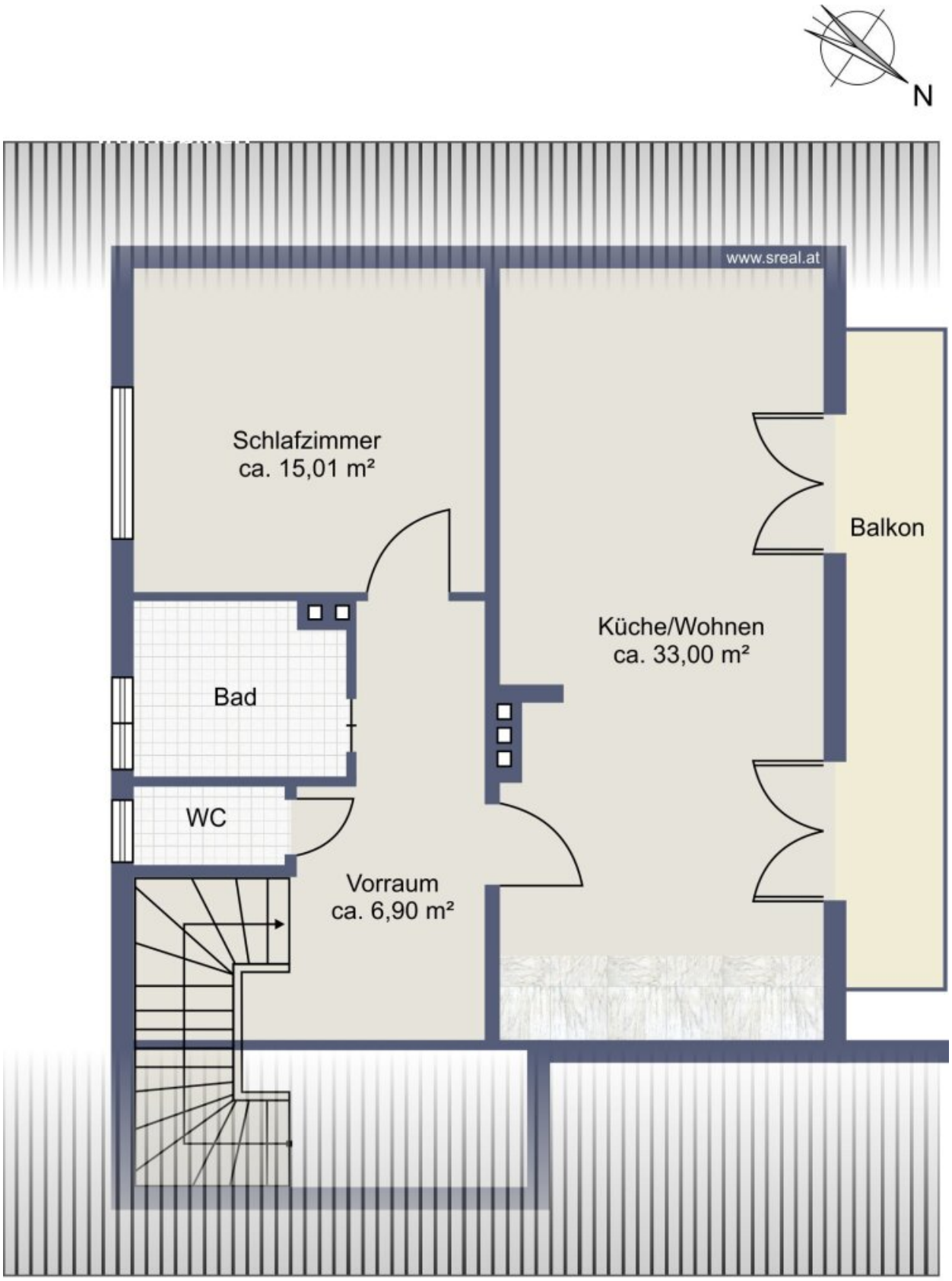

REAL
Immobilien



Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss


WINDHAG
REAL
Immobilien
St. Leonhardet Str.
St. Aegidi
Walcherberg
Mittel-Urnbach
Schwarzbach
Schilchermühle
Hubberg
Schwarzenberg
Thor
Stürzenhofereck
Kirchweg
Haselgraben
Knieberg
Schallau
Stöckl
Ybbsitz
GSTADT
Steinmühle
Unter-Höll
Prochenberg
Prochenberg
Maisberg
Hintstein
L6186
Noth
Haltestelle
Gaissulz
Mösel
Rechen
Kienberg
Wallfahrtskirche
Maria Seesal
Rabenstadl
Unter-Kranz
Kleinprolling
Grossprolling
Schwarzois
Loletzbach
Bichl
Walcheben
Schwarzenbach
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ca. 1973 in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus, das sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus bewohnbar ist. Es befindet sich in Ybbsitz, einer Marktgemeinde im westlichen Niederösterreich mit ca. 3.800 Einwohnern, welche sich in der Nähe der Stadt Waidhofen an der Ybbs befindet. Den Ortskern von Ybbsitz erreichen Sie in nur ungefähr 10 Gehminuten. Nähere Details zur Gemeinde Ybbsitz finden sie auf deren eigenen Internethomepage Start | Gemeinde Ybbsitz. Arzt, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindung, etc. sind vorhanden.

Nutzung als Einfamilienwohnhaus:

In diesem Falle haben Sie im Erdgeschoß einen zentralen Vorraum, von dem Sie in die geräumige Wohnküche mit dem angrenzenden Wohnzimmer, die Speis, das WC, das Badezimmer und einen separaten großen Raum (Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Schlafzimmer) gelangen. Im Vorraum befindet sich weiters der Abgang in den Keller.

Nach dem Hauseingang geradeaus erreichen Sie über ein paar Stufen den 2001 errichteten nach Südosten ausgerichteten Wintergarten, der einen tollen Blick ins Grüne bietet und einfach nur zum Genießen, wovon auch immer, einlädt.

Im 2014 sanierten Dachgeschoß befinden sich derzeit ein Vorraum, ein ca. 33 m² großer Küche/Wohnen-Bereich mit Balkon, ein großes Schlafzimmer, sowie wiederum ein Bad und ein separates WC. Ohne große Umbauarbeiten könnte man jedoch eine Raumaufteilung in 3 geräumige Schlafzimmer, eines davon statt dem derzeitigen Bad ev. dann mit Schrankraum, dem bestehenden Vorraum und dem separaten WC gestalten.

Nutzung als Zweifamilienhaus:

Wohneinheit 1 im EG: wie bereits angeführt besteht diese Einheit dann aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Speis

Wohneinheit 2 im DG: Vorraum, großer Küchen-/Wohnbereich mit Balkon, Schlafzimmer, Bad WC

Der Wintergarten befindet sich im Halbstock zwischen den beiden Einheiten, ev. zur gemeinsamen Nutzung.

Aufgrund der vorhanden Räumlichkeiten würde sich das Haus möglicherweise für manche Interessenten auch zum **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** eignen.

Aktueller Zustand: Es wurde bereits mit Adaptierungsarbeiten begonnen. Tapeten, alte Böden und Möbel wurden entfernt, ebenso die Fliesen des Badezimmers im EG. Für all jene, die

ohnehin modernisieren möchten, sind somit bereits sehr arbeitsintensive Tätigkeiten erledigt und das Haus wartet daher nur mehr auf die Verwirklichung Ihrer Träume bzw. Ansprüche.

Grundsätzlich wird das Haus durch eine Gaszentralheizung beheizt, wobei jedoch gerne im EG und DG alternativ mit Holzöfen geheizt werden könnte. Für die Warmwasseraufbereitung steht eine Wärmepumpe mit Solaranlage zur Verfügung.

Das Haus ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Das Hauptgebäude ist vollunterkellert und besteht aus einer großen Garage mit Werkstatt (ca. 30 m²), einer Waschküche, einem Heizraum, einer offenen Speis, sowie einem Vorraum.

Der nette, kleine Garten ist großteils nach Südosten ausgerichtet.

Nachdem dies für vielen Interessenten immer wichtiger wird, möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass ein Glasfaserkabel für eine schnelle Internetverbindung bereits in die Straße verlegt wurde, sodass ein Anschluss an das Glasfasernetz der NÖGIG AG möglich wäre.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3152473?accessKey=6af5

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Falls wir Sie neugierig gemacht haben, melden Sie sich einfach und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Sie werden es ganz sicher nicht bereuen.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <8.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m

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.