

**Top gepflegte große Eigentumswohnung mit  
Garagenstellplatz!**



**Objektnummer: 178102669**

**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>	97,87 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

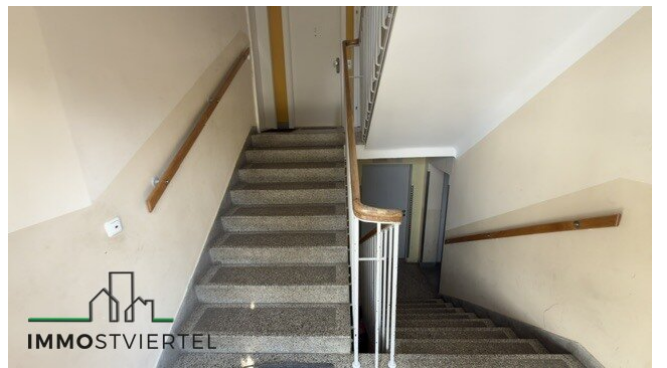


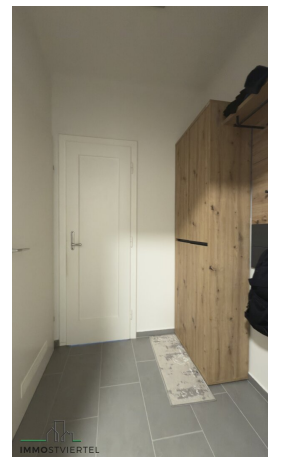
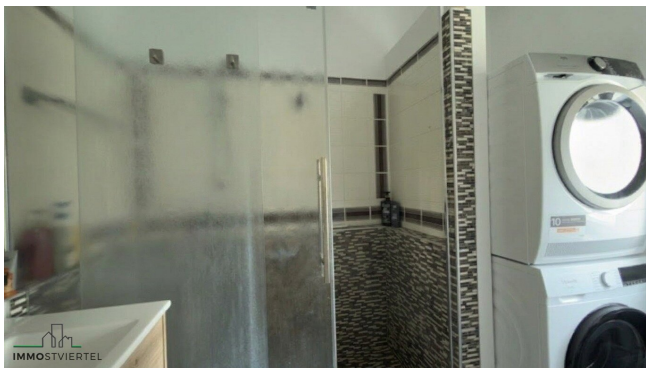
### Martin Öllinger

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 Verfügung.









Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

- \* schöne gepflegte sanierte Eigentumswohnung in Ybbs
- \* Wohnnutzfläche ca.97,78 m<sup>2</sup> im ersten Halbstock ohne Lift
- \* Raumaufteilung: ( Vorraum, WC, Bad mit Dusche und WM-Anschluss, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer )
- \* Thermisch saniertes Wohnhausanlage ( Fenster, Rollläden und Insektenschutz, Fassade,..)
- \* 2021 wurde die Wohnung innen kernsaniert ( E-Strich -Böden, Fliesen, Türen, Bad, Küche,...)
- \* Heizung Fernwärme mittels Radiatoren - Abrechnung über Fa. techem dzt. ca. € 99.- pro Monat
- \* KFZ Stellplatz im Eigentum = Garage
- \* Kellerabteil Nr. 4 zugeteilt ( Boden verflies )
- \* Rücklagen per 31.12.2025 € 155.644,21.-
- \* Sanierungsdarlehen gefördert inkl. im Kaufpreis inkludiert kann vom Käufer übernommen werden läuft bis 2027
- \* **Betriebskosten Wohnung p.m € 370,97.-** ( BK € 237,67.- Verwaltung € 26,31.- Sanierung gef. € 58,48.- Instandhaltung € 48,51.- )
- \* **Betriebskosten KFZ Stellp. NR. 6 p.m. € 55,05.-** ( € 7.- IH -Beitrag, BK-Garage €32,48.-, Verwaltung € 9,47.- Sanierung gef. € 6,10.-)
- \* Besichtigungen nach Vereinbarung
- \* Übergabe ab 01.10.2026 möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap