

LETZTE WOHNUNG - Neubau-Wohnung mit Dachterrasse und Garten



Objektnummer: 960/67117
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	46,85 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



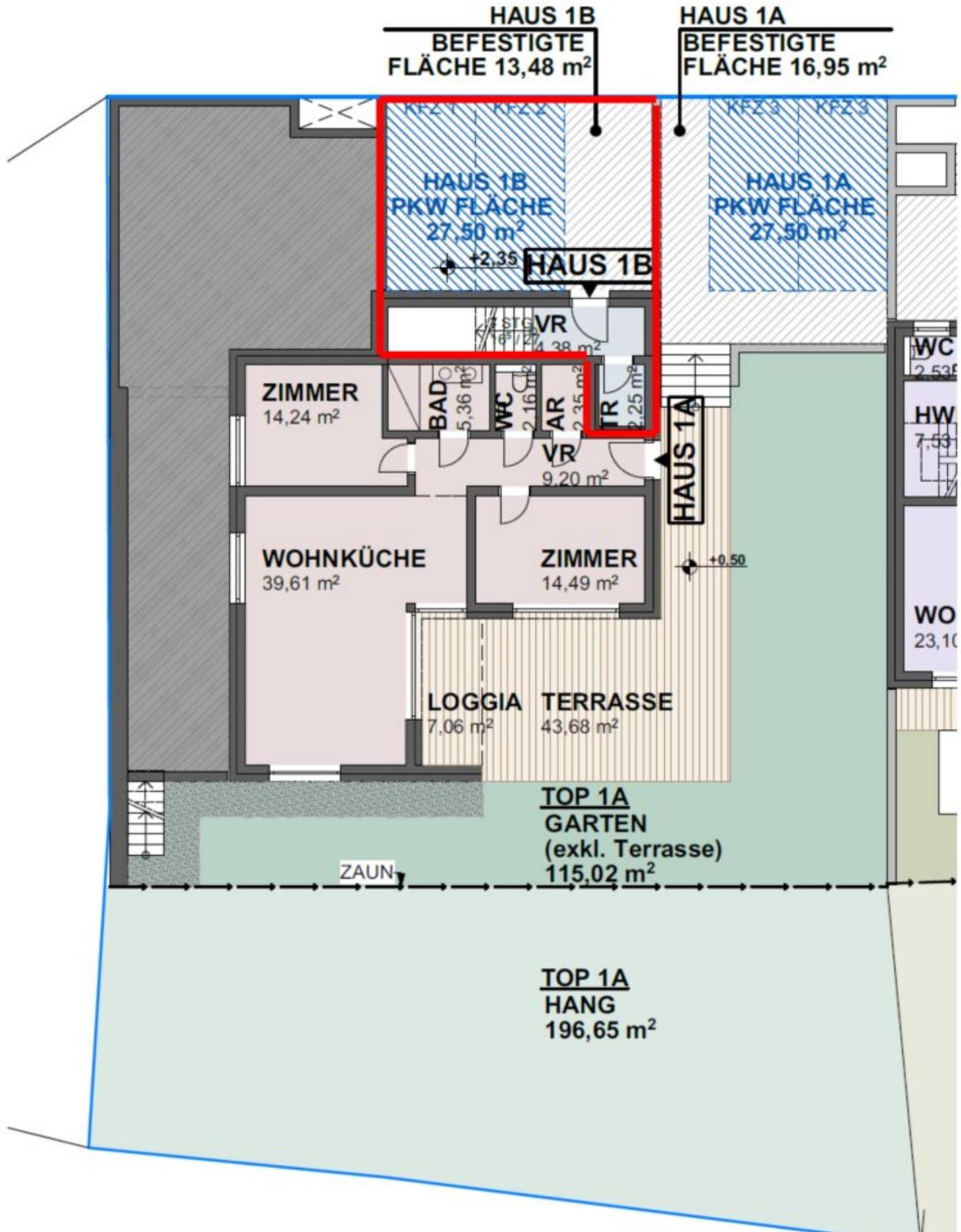
Rudolf Pöll

s REAL - Haag
Bahnhofstraße 44/2. Stock
3350 Haag, Niederösterreich

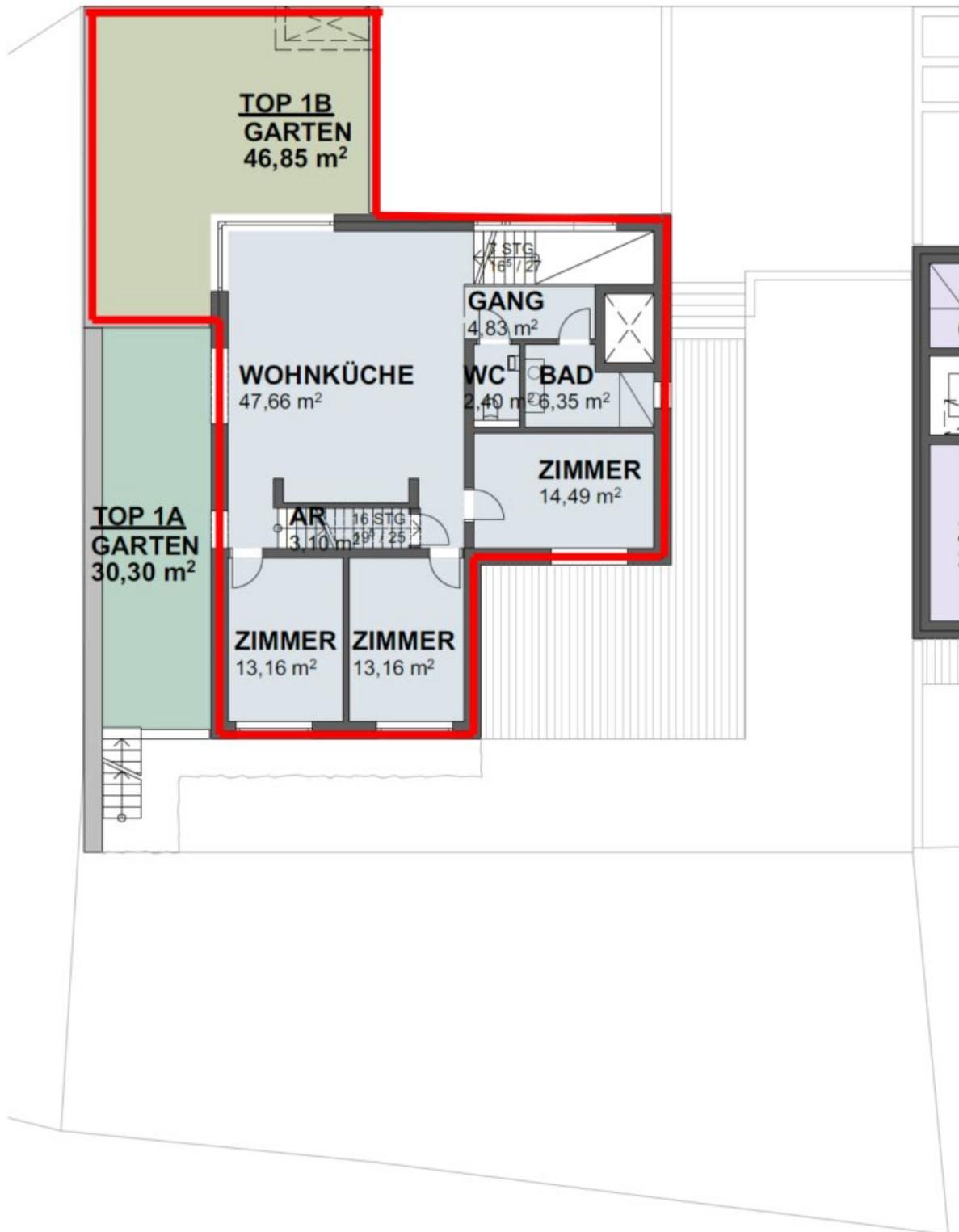




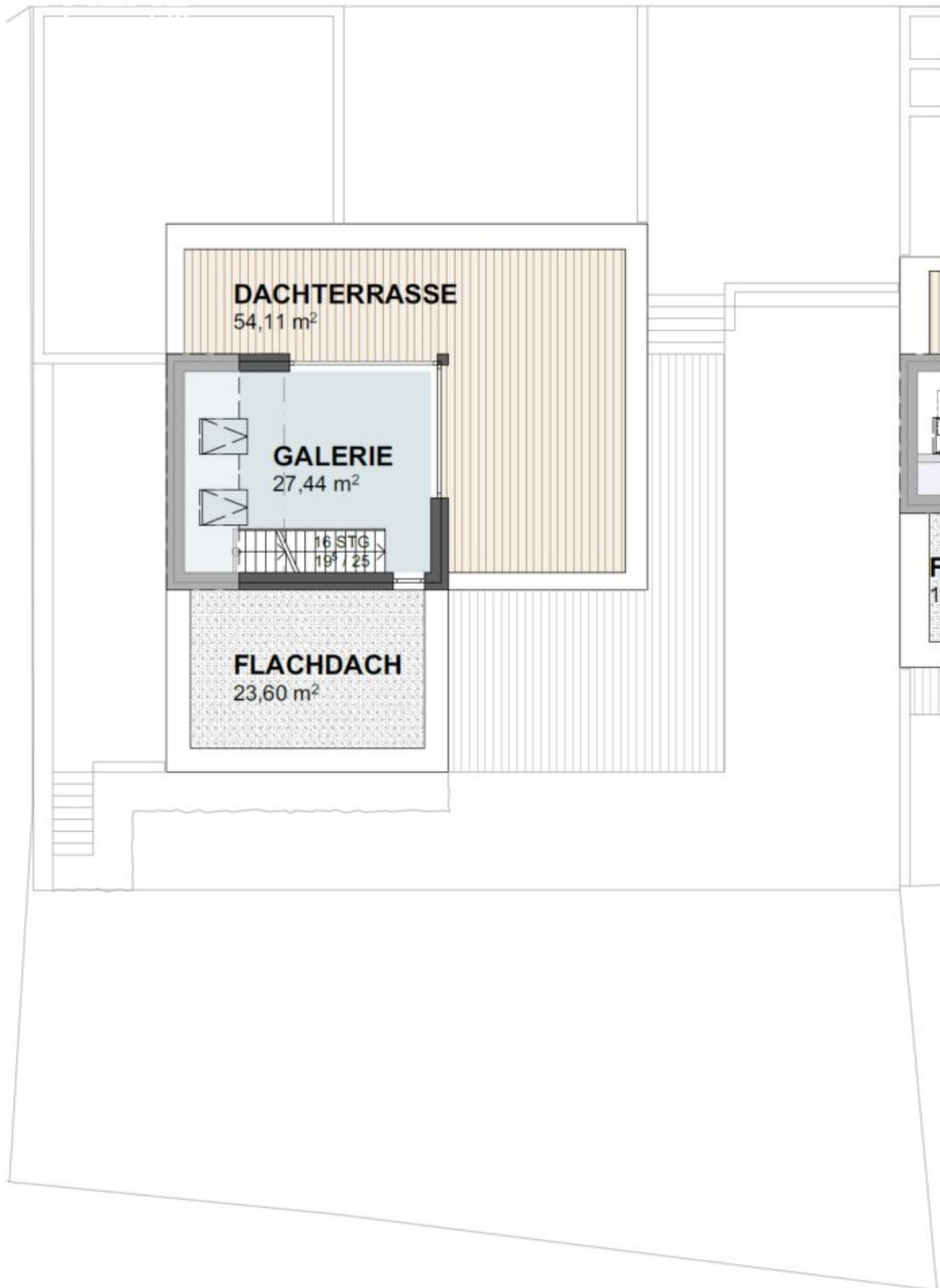
ERD GESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS







Objektbeschreibung

DIESER PREIS ist NUR bis 10.1. 2025 gültig !!!

In Ybbs/Donau wird eine Wohnhausanlage mit 4 Wohneinheiten gebaut - Wohnung Top 1B steht aktuell zum Verkauf.

Details - Ausstattung:

Belagsfertig - Boden ist roh und Wände innen fertig mit Innenfensterbänke

- Ziegelhaus (25cm), Dämmung (20cm) und Reibputz (1,5mm)
- Terrassenfläche ist roh, Rasen angebaut
- Innen sind alle Räume fertig gemalt, Fensterbänke sind montiert
- Als Heizung ist eine Luftwärmepumpe installiert
- Fußbodenheizung verlegt
- Lichtauslässe für Spots und Beleuchtung sind montiert
- Alle Steckdosen montiert und Raffstore bzw. Rollo sind elektrisch zu bedienen
- In der Küche ist ein Küchenplan hinterlegt und kann auch auf Wunsch vom Planer organisiert werden
- Dachterrasse mit Glasgeländer, mit unverbaubarer und überwältigender Aussicht auf die Donau und in das Ötschergebiet.
- 2 PKW Abstellflächen - asphaltiert

- Zu Fuss sind Sie in 5 min im Ort
- In wenigen Minuten sind Sie auch mit dem Auto in der Stadt und auch auf der Autobahn

Flächen - Wohnung Top 1B:

- Parkfläche: 40,98 m²
- Garten: 46,85 m²
- Dachterrasse: 54,11 m²
- Wohnfläche: 129,49 m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Gang
- Wohnküche
- 3 Zimmer

- Abstellraum
- WC
- Bad
- Garten

Dachterrasse:

- Galerie
- Dachterrasse

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken.

Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung, darunter auch eine Montessori-Schule und eine Mittelschule.

Für die medizinische Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken zur Verfügung.

Die Region um Ybbs an der Donau bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholungsangebote. Beliebte Aktivitäten sind Radfahren, Wandern und Schwimmen in der Donau. In der Nähe des Hauses befinden sich auch mehrere Parks und Grünflächen, die zum entspannen und Erholen einladen.

Die Universitätsstadt St. Pölten ist innerhalb von 45 Minuten zu erreichen und bietet ein breites Angebot an Kulturellem und Freizeitmöglichkeiten.

Entfernung nach Wien 1h 20, St. Pölten 30 min, Linz 60 min, Melk 20 min.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.500m

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.