

**"Wohnen am Ybbser Mühlbach"© - Projekt für Bauträger,  
Investoren + Wasserkraft**



**Objektnummer: 178102100**

**Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

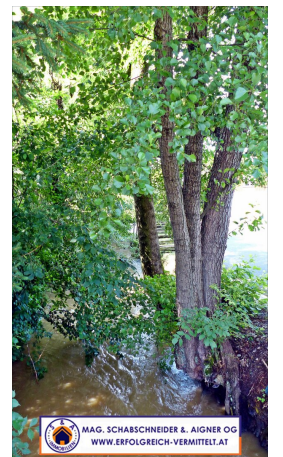
**T. Schabschneider**

MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
Franz-Kollmann-Strasse 4  
3300 Amstetten

H 0650 / 715 33 66

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









---



MAG.SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT

---

RUFEN SIE AN  
GF Mag. Thomas Schabschneider  
☎ 0650 / 715 33 66



MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT

## Objektbeschreibung

Die [MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG](#) wurde exklusiv mit der Vermittlung betraut.  
**Zur Verwertung gelangen Grundstücke samt Gebäudebeständen und Wehranlage.**

Setzen Sie Ihr ambitioniertes Bauprojekt mit Ihrem Architekten/Ihrer Architektin auf diesem Areal durch. Errichten Sie komfortable und familientaugliche Wohnungen oder Reihenhäuser oder sogar Apartments für Altersresidenzen in hochwertiger Bauweise. Sorgen Sie mit lockerer Bebauung mit viel Grün für eine hohe Lebensqualität. Das Projekt "Wohnen am Ybbser **Mühlbach**"© könnte Ihr Vorzeigeprojekt werden. Denken Sie vielleicht auch an zukünftige E-Mobilität. Mit der kleinen Wehranlage (momentan ohne technischem Equippen) versorgen Sie das Areal mit Strom für den Eigenbedarf. (Stromtankstellen, Beleuchtung, etc.)

Wohnen für "Jung und Alt" in zentraler Lage. Ideal um heimisch zu werden. Die Lage des Bauvorhabens ist zentral und doch ruhig. Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Schulen, Baumaterialien sind in unmittelbarer in der Nähe wie auch Bushaltestellen.

Planen Sie Sonnenfelder mit Photovoltaik-Panels auf den Dächern oder implementieren Sie ökologische Lösungen für die Wasserwirtschaft, schaffen Sie eine grüne Umgebung im Bereich der Ufervegetation etc.

### **Eckdaten zum Objekt:**

+ ca. 3.000m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche mit bestehenden Objekten zum Sanieren bzw. zum Erweitern

+ teils eingezäunt

+ ebener Baugrund, keine Hanglage

+ Widmung Bauland-Wohnen, kein Bebauungsplan!

### **Hinweis zur Wehranlage:**

Aufgrund des Alters, des Zustandes und der fehlenden technischen Ausstattung können keine verbindlichen Informationen zu den Anlagedaten genannt werden. (Kenntnis hinsichtlich wasserrechtl. Genehmigungen, event. Auflagen, etc. von Vorteil.)

**Achtung:** Dieses Inserat richtet sich vorwiegend an BauträgerInnen, ProjektentwicklerInnen oder InvestorenInnen!

**Informationen erhalten Sie ausschließlich bei Hrn. Geschäftsführer Mag. Thomas Schabschneider unter [schabschneider@erfolgreich-vermittelt.at](mailto:schabschneider@erfolgreich-vermittelt.at) !!**

**Bitte haben Sie Verständnis, dass keine Anfragen zum Preis am Telefon beantwortet werden. Das Areal wird gesamt veräußert. Bitte keine Anfragen, ob die Wehranlage oder ein Objekt teilveräußert wird.**

**Planen Sie eine Investition, da dieses Areal keiner Bebauungspflicht unterliegt. Event. Ergänzungsabgaben könnten anfallen.**

**Wir erweitern ständig unser Portfolio an renditestarken Gewerbeimmobilien (Lager- od. Logistikhallen, Büros, Garagen, Zinsobjekte, Reihenhäuser etc.)**

Wir sind Ihr unabhängiger Partner in allen Immobilienangelegenheiten. Die Zufriedenheit unserer KundenInnen ist unser Anspruch und unsere tägliche Motivation.

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS:** Wir weisen Sie darauf hin, dass die Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Office an Sie weitergegebenen Informationen oder Auskünfte vom Abgeber dieser Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso können wir für Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Gem. § 5. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012): Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht ist ein Gebäude, das nur frostfrei gehalten wird, ausgenommen.

*Es wird festgehalten, dass Ihnen dieses Anbot erstmals durch die **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG** bekannt gemacht wurde. Wir sind als Doppelmakler tätig. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Bei Kauf, Miete oder ein zweckgleichwertiges Geschäft dieses Objekts oder anderer Objekte des/der In Verkäufers/In oder Vermieter/in (auch durch bzw. Interessensgemeinschaften) betreffend sowie bei Weitergabe der Informationen an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und schriftlich vereinbarten Honorarsätzen.*

*Alle Angaben beruhen auf Auskünften des/der Auftraggebers/Auftraggeberin/innen und sind ohne Gewähr.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Bei Interesse schicken Sie uns bitte Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (inkl. PLZ u. Strasse) direkt über**

<http://www.erfolgreich-vermittelt.at>

**damit wir Ihnen ein kostenloses u. unverbindliches Exposé (mehr Fotos, Lage, Adresse, Pläne, etc.) mailen können.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap