

Bezaubernder Bungalow in Kirlnähe - Ihre Chance in hervorragender Ybbser Lage



Blick auf Terrasse zum Fertigstellen

Objektnummer: 178102099

Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	53,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



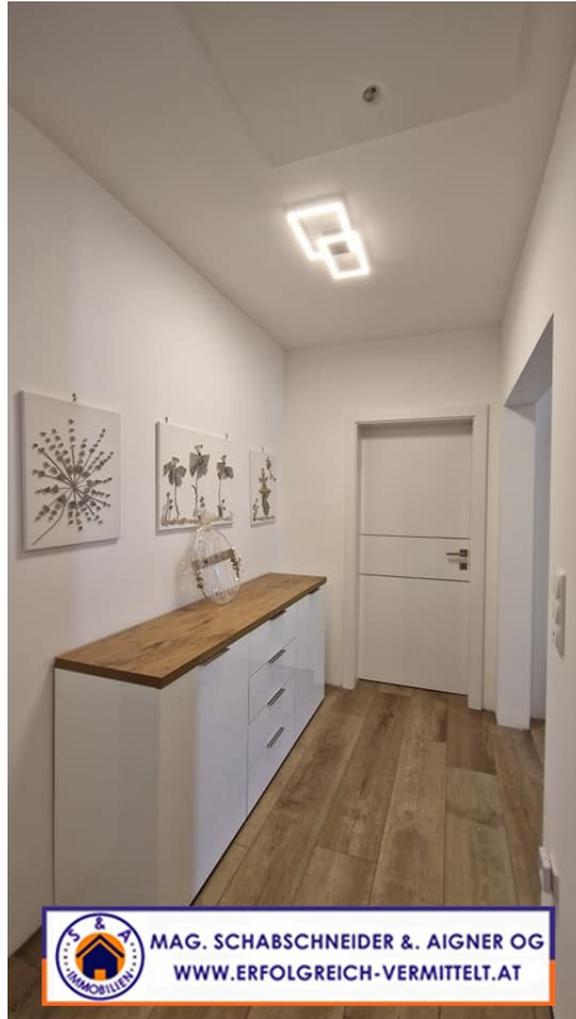
Gesellschafter Reinhard Aigner

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

T +43 650 2111110







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



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



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

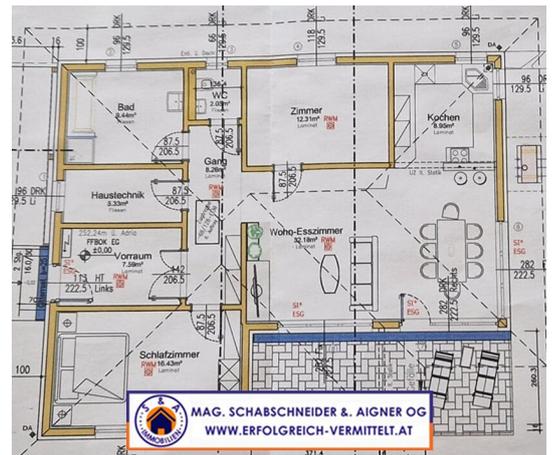





MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT




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




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



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



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

Objektbeschreibung

Die **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG** wurde mit der exklusiven Vermittlung dieses bezaubernden Bungalows in ruhiger Siedlungslage in Kirlnähe in Ybbs an der Donau betraut. Der Bungalow wurde im Jahr 2021 von einem renommierten österreichischen Systemhausanbieter in Holzriegelbauweise errichtet. Das Gebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 102m² auf einem Grundstück mit ca. 700m². Die Teilunterkellerung bietet Platz für eine Kellerbar, Abstellraum/Lagerraum und Heizungszentrale und weist ca. 53m² auf.

Der Wohnbereich befindet sich auf einer Ebene und ist somit barrierefrei! Öffentliche Anbindungen (Busterminal) sind in ca. 7 Minuten fußläufig zu erreichen.

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

- + Wohn-Ess-Küche
- + Schlafzimmer
- + Gäste-/Kinderzimmer
- + Bad
- + Toilette
- + Abstellraum
- + Terrasse

Das Carport bietet Platz für 2 KFZ. Eine ausreichend großzügig dimensionierte Zisterne inklusive Wasserpumpe versorgt den Garten zur Bewässerung. Bei einigen kleinere Adaptierungsarbeiten könnten Sie Ihre eigenen Ideen einfließen lassen.

Technische Informationen: HWBSK 51 (C) und fGEE 0,77 (A)

Vollwärmeschutz 10 cm (Dämmung in der Wand), insich-gedämmte Decke, ab Werk fertig abgebundener gehobelter Dachstuhl, **Klimatisierung (Vaillant)**, komplette Feinsteinzeug-Verfliesung im Haus, 3-fach-Isolierglas Kunststoff/Alu von Actual, elektrische Aussenrollos, **Luftwärmepumpe, Heizungssteuerung über App möglich**, komplette Beleuchtung in LED-Technologie, Starkstromanschluss bei den Carports, öffentl. Wasser- und Kanalanbindung, Glasfaser/Kabel/Internet, mehrere frostsichere Aussenwasserentnahmestellen im Garten, Keller ebenfalls mit WLAN, Brandmelder, Leerverrohrungen für zB. Photovoltaik etc.vorhanden.

Zusammenfassung:

Der energieeffiziente Bungalow besticht durch seinen einladenden Charakter und strahlt sowohl von Aussen, als auch von Innen Gemütlichkeit aus. Die hochwertig möblierte offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Der offene Wohn-Essbereich bietet einen herrlichen Ausblick auf den Garten. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, wo Sie die Natur nach einem stressreichen Arbeitstag bei einem guten Gläschen Wein genießen können. Ihr neues Zuhause bietet alles, was Ihr Herz begehrt!

Verhandlungsbasis € 419.000,--

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Innen nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Gerne können wir Sie bei diskreten Finanzierungsfragen an erfahrene Finanzierungsexperten verweisen!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap