

## Neubauwohnung in guter Lage mit Balkon!



**Objektnummer: 178102438**

**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>Baujahr:</b>	2022
<b>Wohnfläche:</b>	52,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	15,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	586,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	532,73 €
<b>Kaltmiete</b>	532,73 €
<b>USt.:</b>	53,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21





IMMOSTVIERTEL



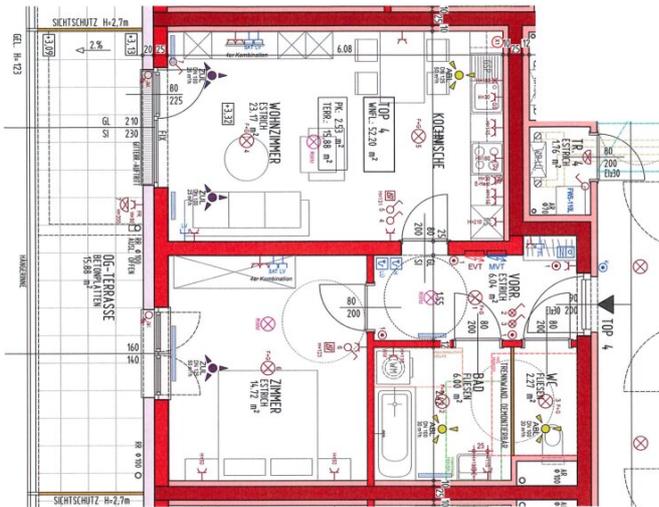
IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL



**Grundriss Top 4 | 1. Obergeschoß | 52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

 Top 3, Top 14, Top 19, Top 24, Top 29 und Top 34 gleicher Grundriss  
 Top 4 und Top 19 verfügen über eine OC - Terrasse, alle anderen über einen Balkon


## Objektbeschreibung

- \* Miete mit Kaufoption frühestens nach 5 Jahren -10 Jahren max. nach 20 Jahren
- \* Mietzuschuss der WAV monatlich für 2025 € 75.- bereits in Abzug gebracht
- \* Umzugsbonus neuer Bodenbelag wird eingebaut und 1 Monat mietfrei
- \* Wohnungen in Niedrigstenergiebauweise errichtet
- \* Wohnungsangaben für Top 24 in Wohnhaus D mit 52,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Finanzierungsbeitrag pro Wohnung nur € 4990.- höhere Anzahlung möglich - dadurch würde sich die Miete verringern
- \* kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- \* Heizung: Fernwärme mittel Radiatoren
- \* Kunststofffenster m. 3 fach Wärmeschutzisolierversglasung
- \* jede Wohnung mit Balkon - Terrasse oder Loggia ausgestattet
- \* el. Außenbeschattung
- \* furnierte Holztürblätter in Buchenoptik
- \* Digitale Sat Anlag
- \* Glasfaserinternet vorbereitet in jeder Wohnung - Anmeldung durch Mieter
- \* Bodenbeläge außer im Sanitärbereich durch Mieter selbst herzustellen ( Aktion für Schnellentschlossene auf Anfrage )
- \* Lift - Aufzug
- \* Barrierefreiheit möglich auch in Sanitärräumen bereits Trennwand vorbereitet um WC -Bad für nötigen Wendekreis zu vereinen
- \* Es besteht die Möglichkeit um einen Wohnzuschuss vom Land NÖ anzusuchen
- \* Hauptwohnsitzmeldung

- \* ev. förderungswürdig durch einen Wohnzuschuss vom Land NÖ
- \* je nach Wohnung Garagenstellplatz oder Carportstellplatz oder im Stellplatz Freien
- \* Kellerabteil
- \* allgemein Trockenraum mit Müntrockner, Fahrradraum
- \* Hausbetreuung -Winterdienst in BK-Akonto inkludiert

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap