

## **Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage - perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 178102390**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3370 Ybbs an der Donau                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 152,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 42,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 185,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,32                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

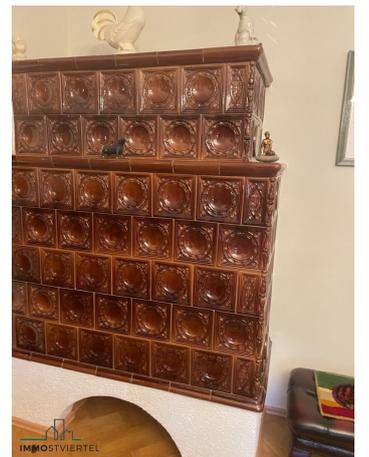


**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21









IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL





# einreichplan 1:100

ZU - U. UMBAU DES WOHNHAUSES DER  
EHEG. ANTON U. HERTA ÜBL IN 3370 YBBS  
FORSTGARTENSTRASSE NR.3 GRUND-  
PARZELLE NR. 1316/2 BAUFL. 398 EZ 583  
KG U. GEM. YBBS/DONAU, DERZEIT WOHN-  
HAFT IN 3373 KEMMELBACH UNTER-  
EGGING NR. 73

DIE BAUWERBER:

*Anton Übl*  
*Herta Übl*

DER BAULEITER:

*B. Scheiblauer*  
Bauunternehmung  
Baustoffhandel - Betonwerk  
ING. B. SCHEIBLAUER  
3370 Ybbs/D. Tel. 07412/2428

DIE BAUBEHÖRDE:

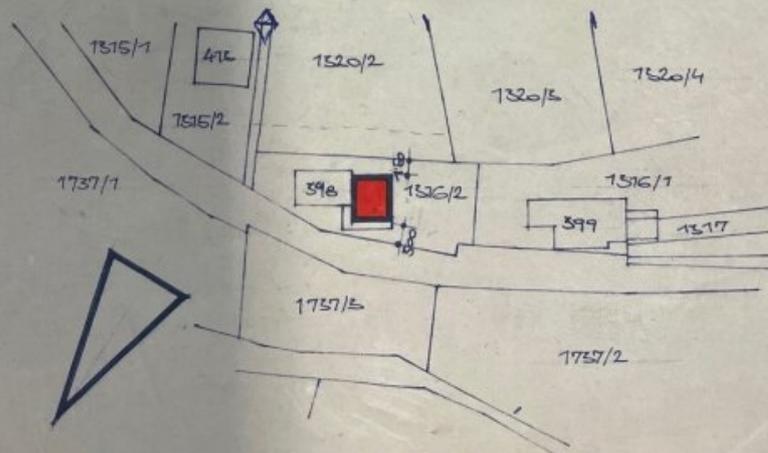
Der baukommissionellen  
Verhandlung vorgelegen

am 19.3.1981

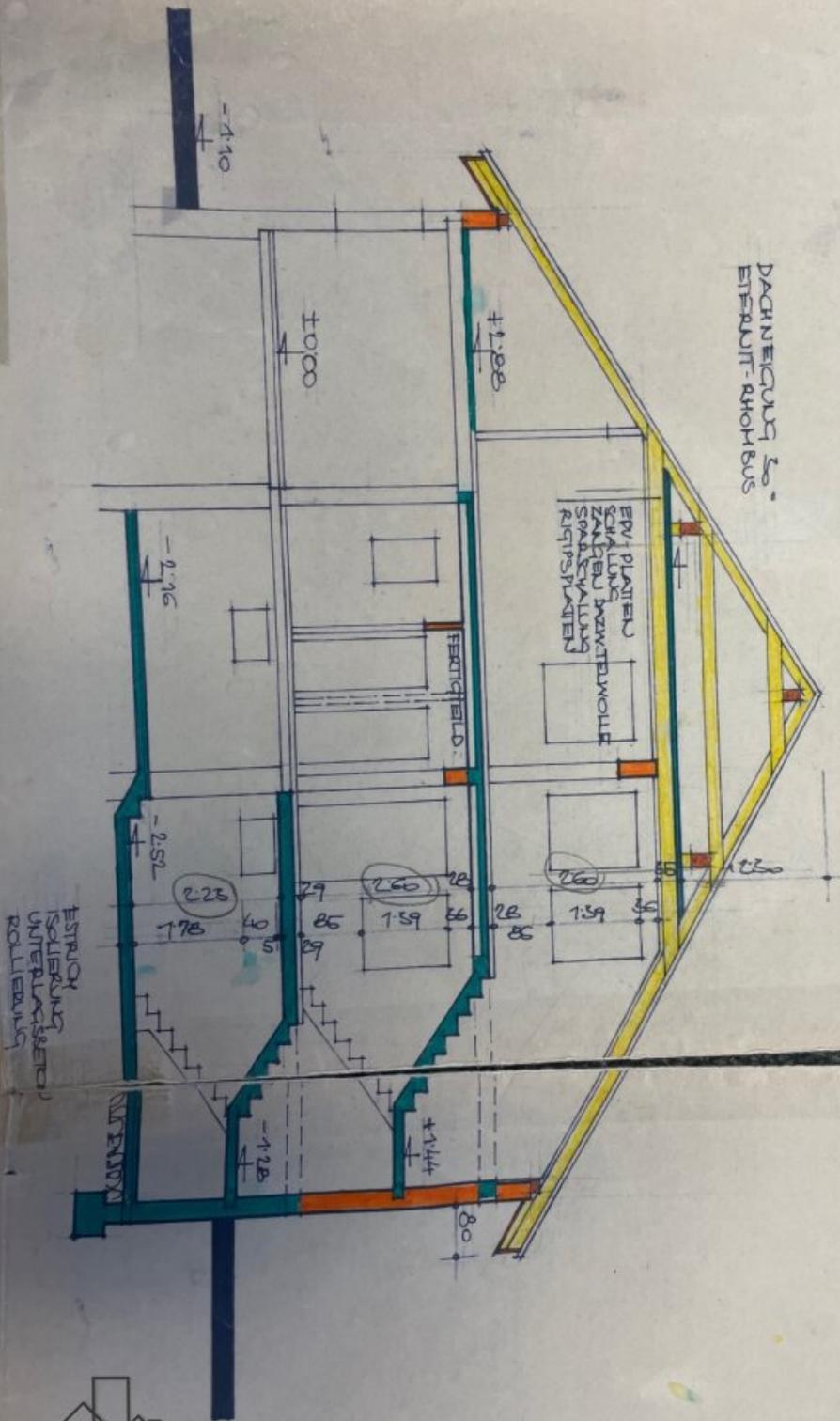
Der Bürgermeister:



SITUATION  
M.: 1:1000



Q U E R S C H N I T T



DACHNEIGUNG 25°  
ETERNIT-RHOH-BUS

EVU-PLATTEN  
SCHÜLLUNG  
BIMBATHWOLLE  
SPARKERVEN  
RIGIPSWÄNDE

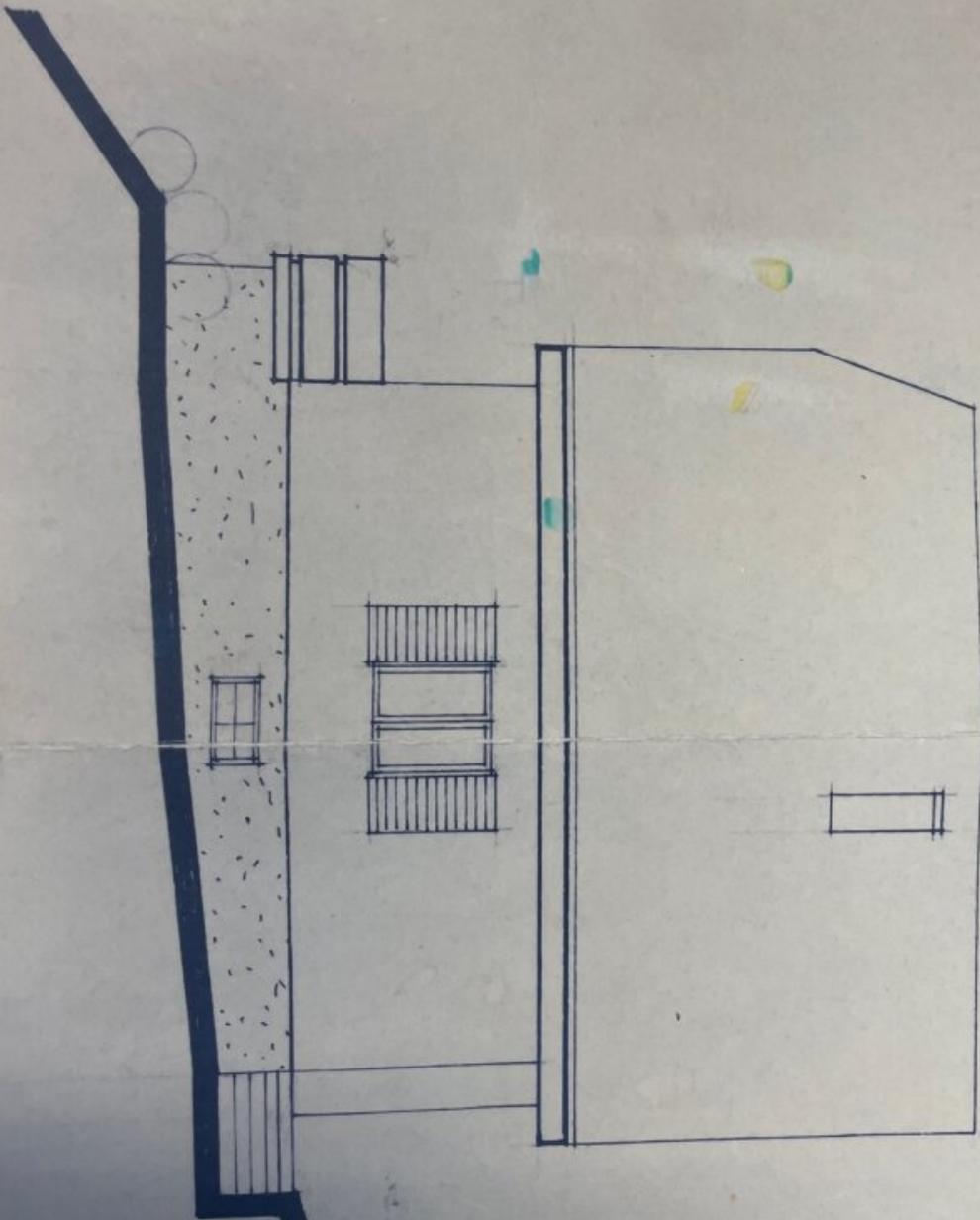
FERTIGFELD

ESTRICH  
ISOLIERUNG  
UNTERPLATTE  
KOLLIERUNG

S Ü

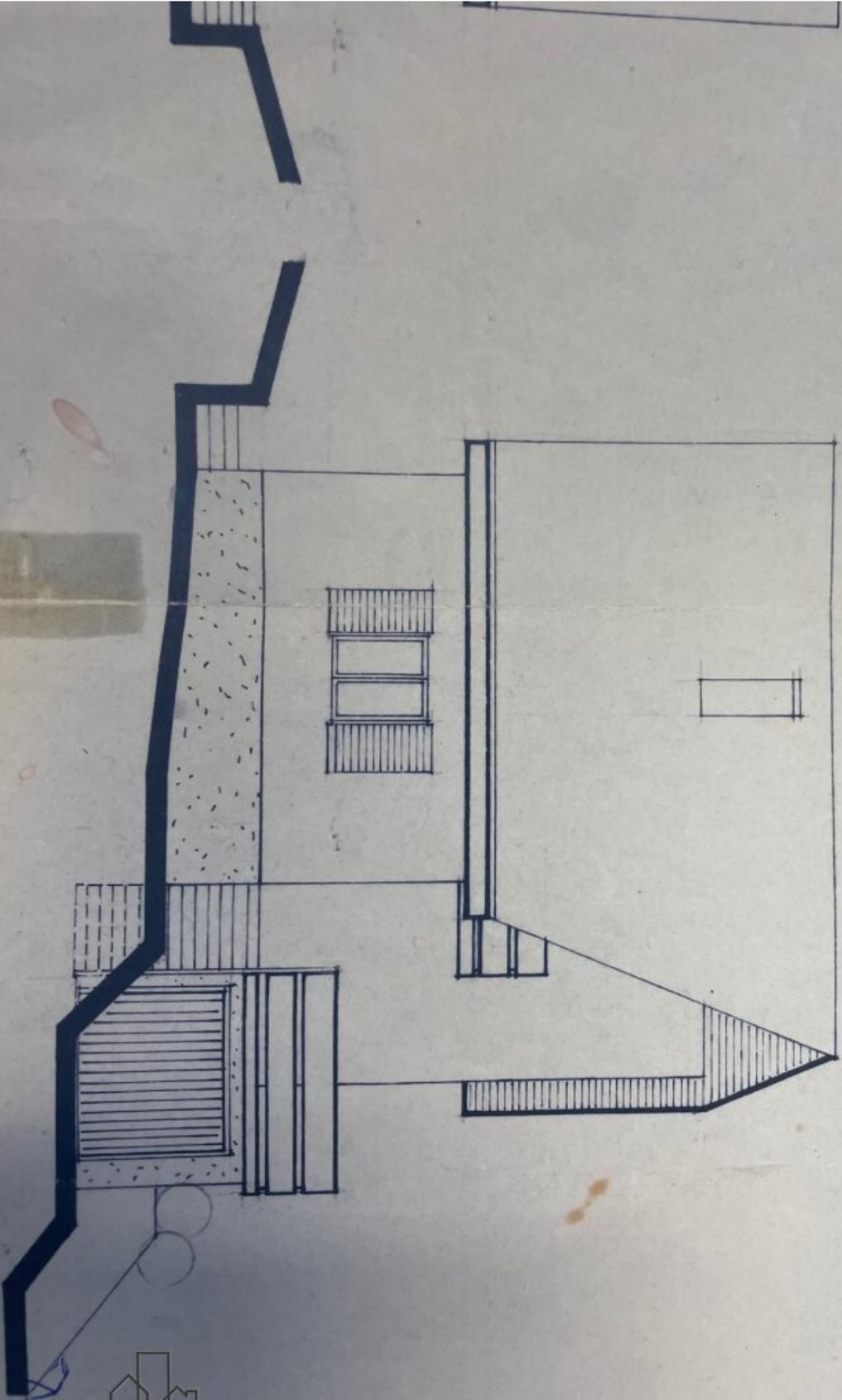
S Ü D W E S T

N O R D

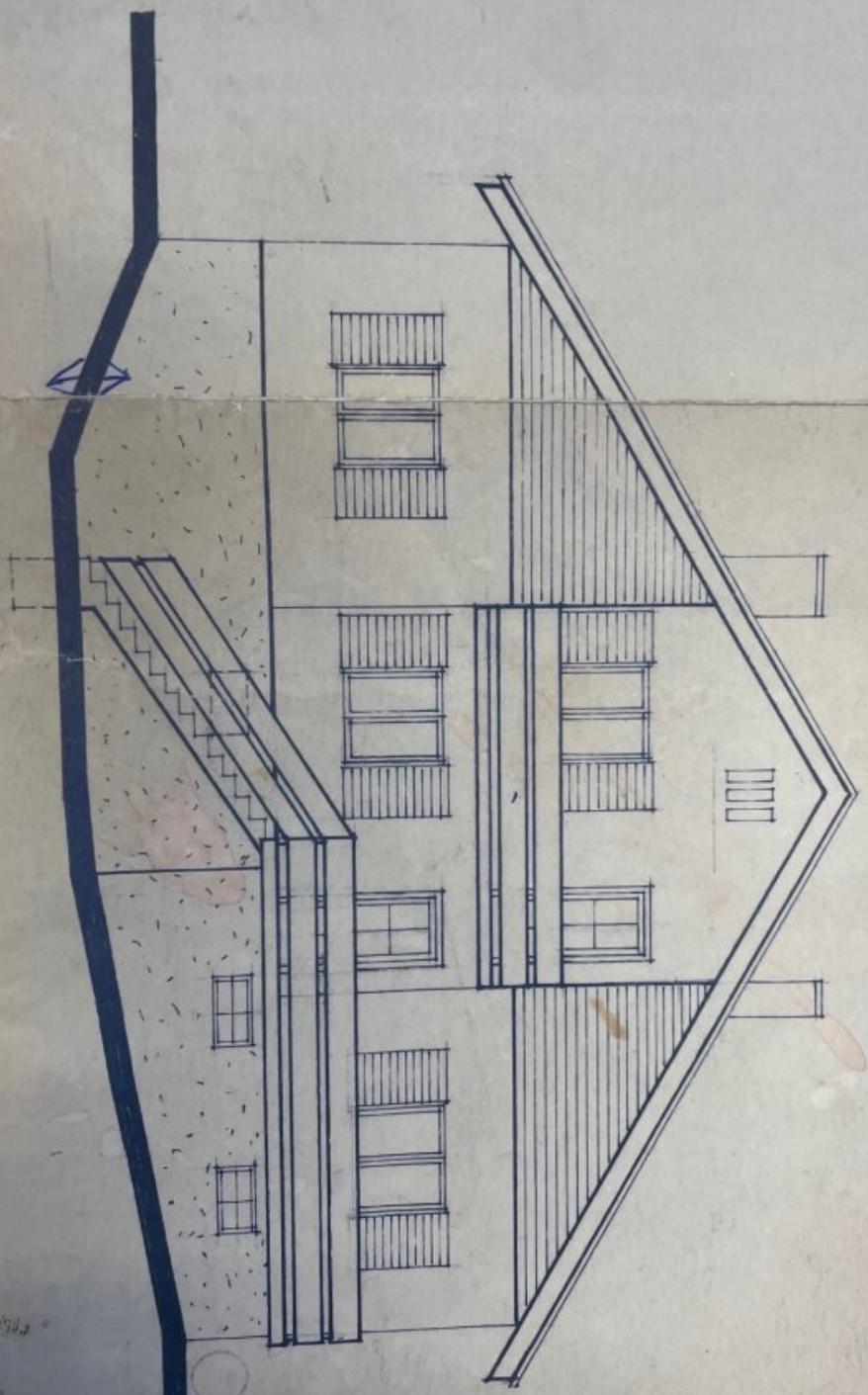


N O R D O S T

N



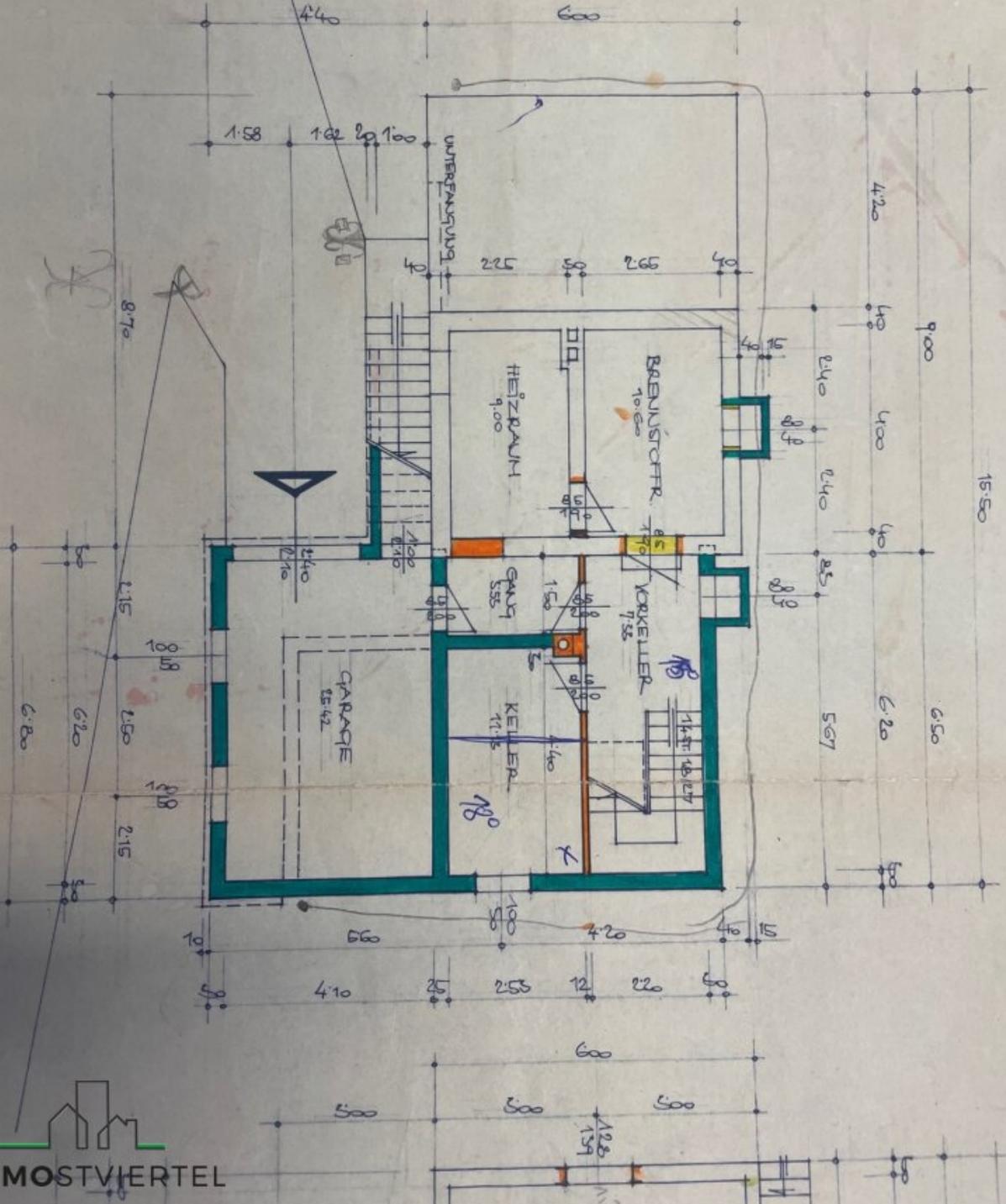
N O R D W E S T



KELLERGESCHOSS

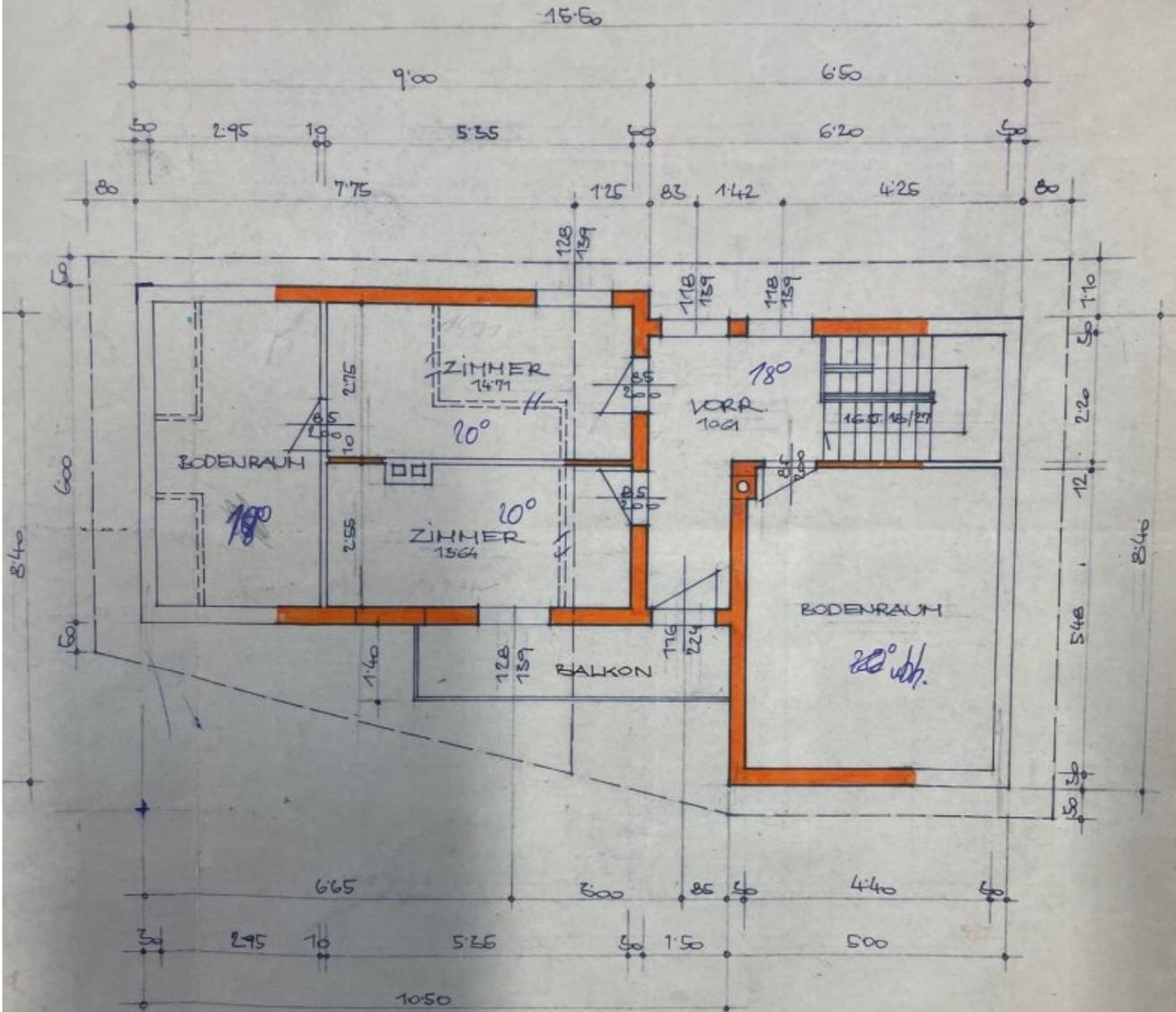
15.50

END





# DACHGESCHOSS



IMMOSTVIERTTEL

## Objektbeschreibung

- \* gepflegtes Haus in guter Lage ideal für junge Familie investieren sie in Eigenheim sofort bewohnbar und tätigen sie Investitionen im Laufe der Jahre!
- \* Grundfläche: 529 m<sup>2</sup> in ruhiger guter Lage in Ybbs an der Donau
- \* Widmung: Bauland Wohngebiet ohne Bebauungsplan
- \* Ursprungsbaujahr ca. 1930
- \* Zu - Generalumbau 1981
- \* Wohnfläche gesamt ca. 152 m<sup>2</sup> plus Terrasse im EG mit ca. 12 m<sup>2</sup> und Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup> im OG
- \* Aufteilung EG: Terrasse, Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Bad, WC, AR, 1 Zimmer OG: VR, Balkon, 3 Zimmer und 1 neuwertiges Bad mit Infrarotkabine und el. Fußbodenheizung samt Ruhebereich und Dusche
- \* Ziegelmassiv Bauweise,
- \* Teilkeller mit ca. 42 m<sup>2</sup>
- \* Garage ca. 15 m<sup>2</sup>
- \* Benützungsbewilligung von 1990
- \* Stützmauer und Einfriedung 1984 Zaun Guardi Alu Zaun pulverbeschichtet
- \* Dachfensteraustausch und Einbau einer Solaranlage ( 8 m<sup>2</sup>) für Warmwasseraufbereitung ca. 2006
- \* BWT Wasserenthärtungsanlage
- \* allgemeiner gepflegter und dem Gebäudealter entsprechender Zustand
- \* Vollwärmeschutz ca. 1986 (Fassade und Terrassenabdichtung teilweise Sanierungen erforderlich)
- \* Beheizung Kachelofen im Wohnzimmer- beheizt auch Vorraum ( Verbrauch ca. 6-7 Meter Holz pro Saison) Rest El. Radiatoren inkl. Stromverbrauch derzeit ca. € 300.- pro Monat

- \* Abdichtung auf der Terrasse sollte teilw. erneuert werden
- \* Isolierung am Dachboden mit trittfesten Platten ausgelegt
- \* Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- \* gepflegter Garten auf ein paar Ebenen
- \* Übergabe nach Vereinbarung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap