

**Top Maisonettewohnung mit Loggia und Garage  
erfolgreich !!VERKAUFT!!**



**Objektnummer: 178102428**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Heizkosten:</b>	20,65 €
<b>USt.:</b>	18,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# IMMOSTVIERTEL



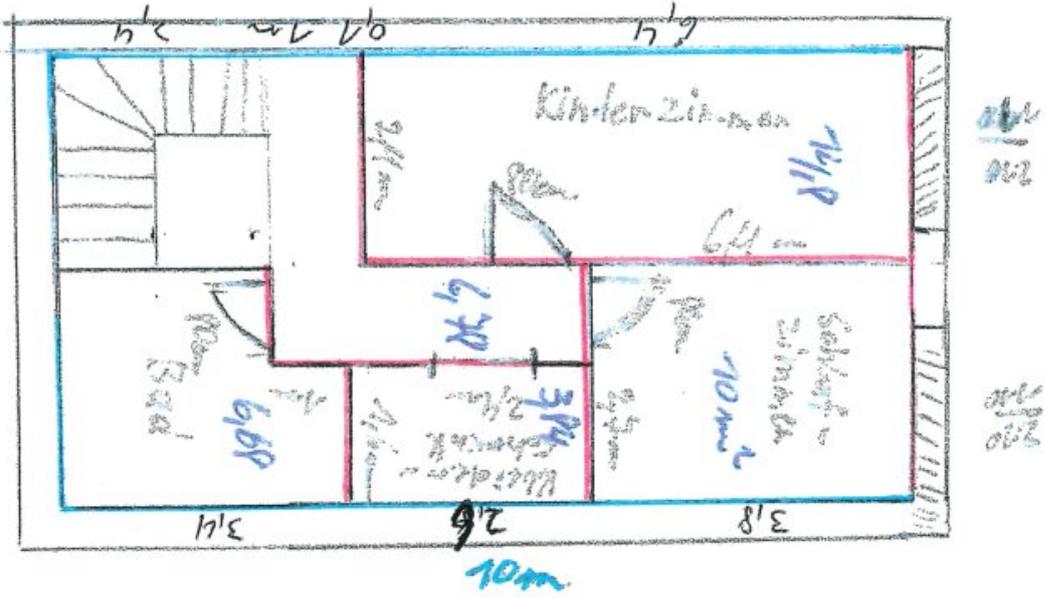
BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG



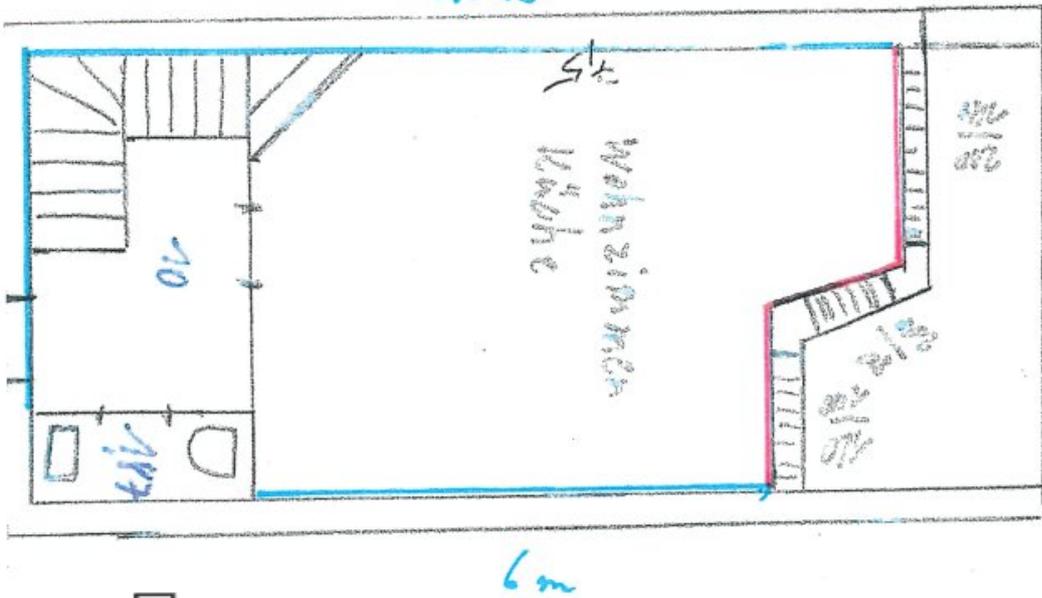




Ober



Unten



## Objektbeschreibung

- \* Tolle gepflegte modernisierte Eigentumswohnung mit viel Liebe zum Detail - komplett saniert!
- \* Maisonettewohnung: Wohnfläche gesamte Nutzfläche laut Plan ca. 99 m<sup>2</sup> inkl. Loggia in Natur noch etwas mehr da einige Mauern entfernt wurden
- \* Nutzfläche laut Nutzwertgutachten ca. 84 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia-Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- \* Raumaufteilung: 1 Etage: Vorraum, geräumige Wohn-Essküche mit Zugang zur Loggia, WC, 2. Etage über eine Buchenholztreppe mit kleiner Galerie Bad mit Dusche und WM Anschluss, Schrankraum, 2 Zimmer
- \* Komplettsanierung der Wohnung innen ca. 2019 samt Neugestaltung des Stiegenaufgangs und Verbau des zweiten Eingangs im EG
- \* Wände und Decken mit extra Isolierung als Schallschutz
- \* Loggia-Terrasse mit schönem Ausblick und zusätzlicher voller Überdachung
- \* ruhige und dennoch sehr zentrale Lage
- \* großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- \* moderne Einbauküche der Marke Mondo inkl. Geräte
- \* Bad mit Dusche / Wanne Wachstumisch mit Unterbau möbliert 2019 komplett erneuert
- \* die Wohnung wird teilmöbliert mit wertiger Ausstattung übergeben
- \* Beheizung erfolgt über einen Windhager Pelletsofen mittels Radiatoren 2019 errichtet
- \* Kunststofffenster mit elektr. Außenrolls
- \* Kabelanschluss vorhanden
- \* 1 Garagen Autoabstellplatz zugeteilt mit el. Tor samt Codetaster
- \* Kellerabteil ( großzügiger Raum )
- \* Siegenhausreinigung gesondert nicht in BK
- \* Rücklagen am Haus € 37.830.- mit 05.08.2024

\* Dachsanierung am Haus ist für Frühjahr 2025 geplant und wird anteilig die Wohnung mit ca. € 13.100.- betreffen Modellrechnung vom 28.02.2024 diese Summe muss der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis übernehmen ( monatliche Vorschreibung erfolgt über die Hausverwaltung )

\* Übergabe ab 1 .Februar 2025 möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap