

**Wohnhaus für Großfamilie mit Donaublick!! erfolgreich
VERKAUFT!!**



Objektnummer: 178102456

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	186,00 m ²
Lagerfläche:	19,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58

Ihr Ansprechpartner



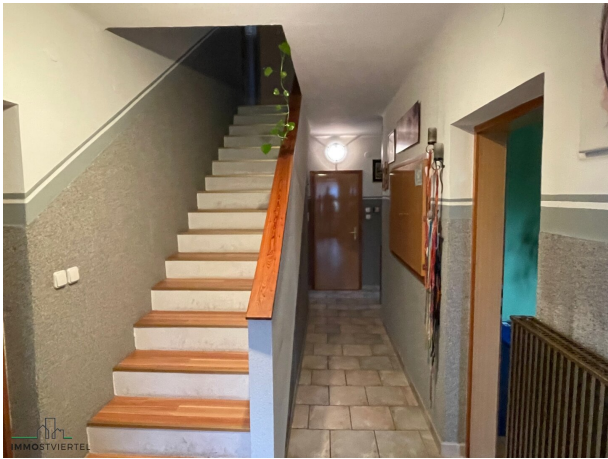
Martin Öllinger

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 Verfügung.

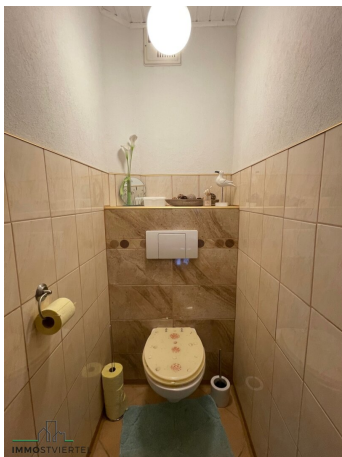








IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL









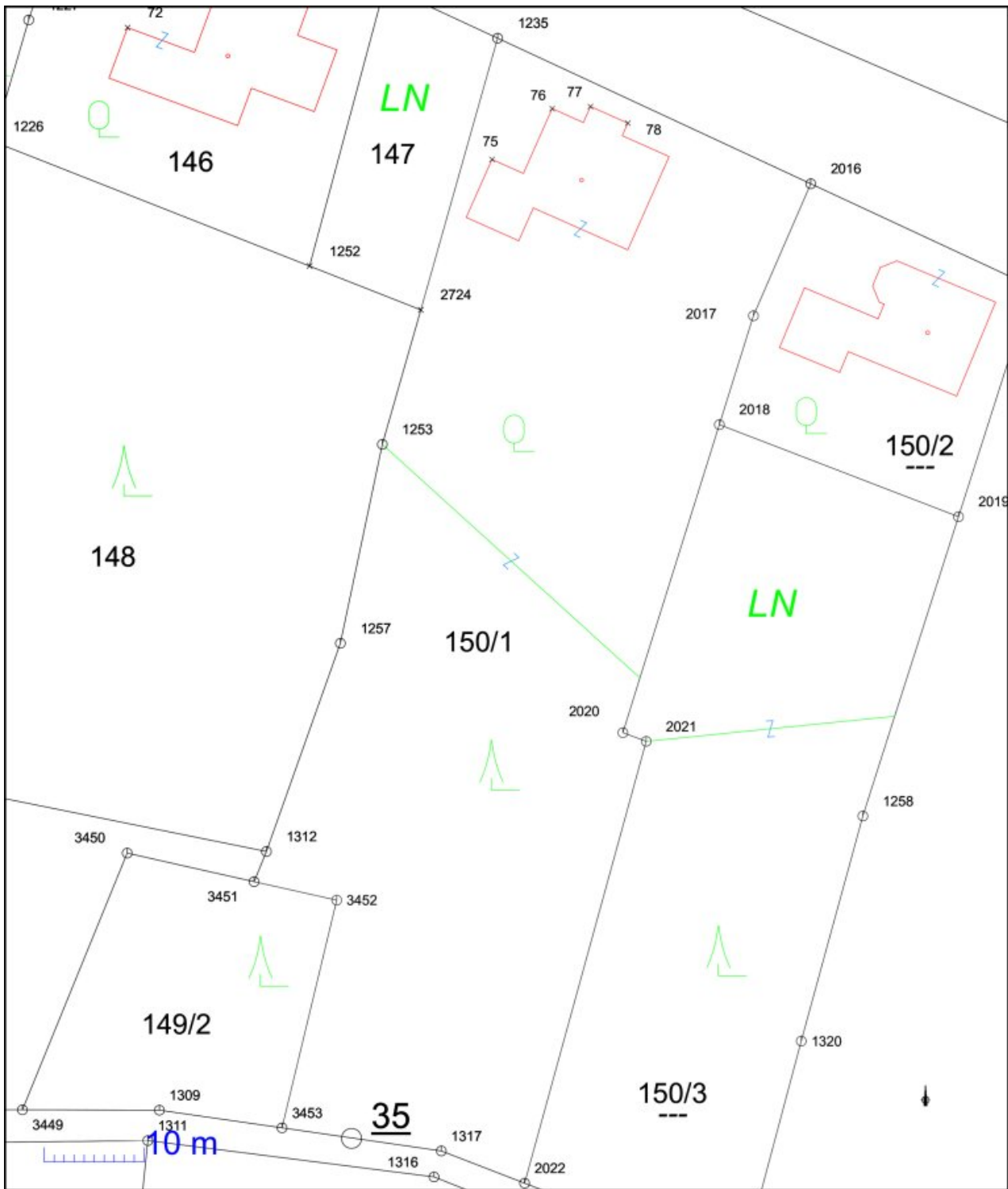
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!


0 M 1:1.000 50 m

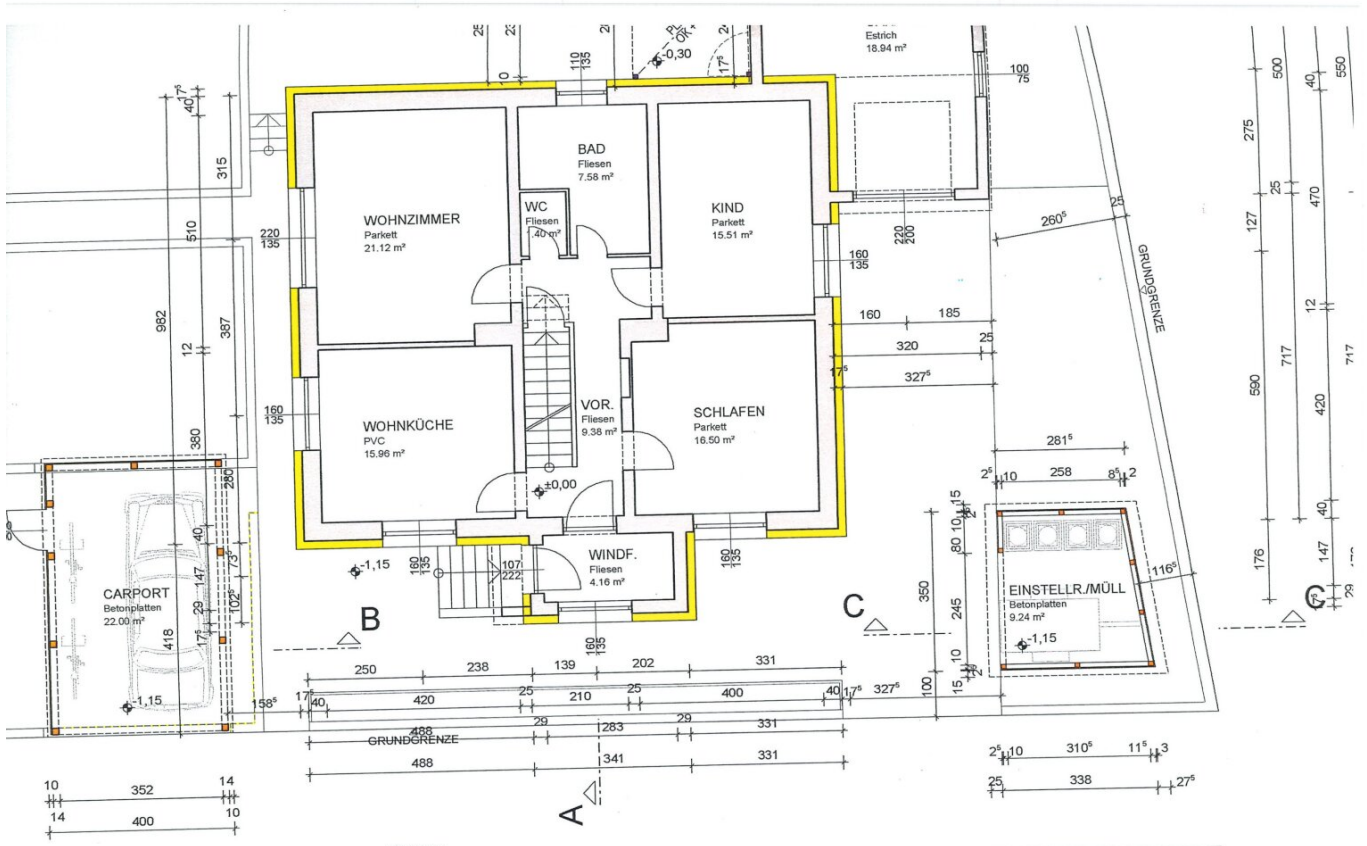
Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.11.2023





 <p>Vermessung Schubert ZT GmbH Hauptplatz 1 A-3370 Ybbs</p>	Maßstab: 1:500
	Datum: 07.11.2023 17:11
	Bearbeiter: gri
	960474



ERDGESCHOSS M 1 : 100

WOHNNUTZFLÄCHE EG : 91,61 m²



Objektbeschreibung

- * Generationenwohnhaus auf großen Grundstück mit Donaublick
- * Grundfläche ca. 3290 m² (davon ca. 883 m² B/W, ca. 641 m² Grünland, ca.1766 m² Forstanteil) teils starke Hanglage
- * Ursprung Baujahr ca. 1963 in Massivbauweise
- * Vollkeller ca. 80 m²
- * Wohnfläche EG ca. 93 m² (Windfang, Vorraum, Küche plus 3 Zimmer ,Bad, WC) und OG ca. 93 m² (möglich 4 Zimmer plus Bad und WC) gesamt ca. 186 m² Wohnfläche
- * Wintergartenbereich im OG mit Donaublick zum relaxen
- * Garage ca. 19 m² mit el. Rolltor
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * Küchenanschlüsse auch im OG vorhanden sowie eigenes Bad und WC
- * Hauseigener Brunnen
- * 2009 Dach Eternit ohne Asbest- Dachboden oberste Geschoßdecke mit Dämmplatten ausgelegt
- * Oberste Geschoßdecke wurde gedämmt mit ca. 20 cm Isolierung und Trittfesten Platten ausgelegt
- * Carports für 2 PKW
- * Fassade mit VWS 2014 leichte Schäden Ostseitig
- * 2 fach verglaste Kunststofffenster ca. 35 Jahre
- * Heizung Kombi Öl- Holz Zentralheizung mit Radiatoren (Verbrauch ca. 10 Festmeter Holz pro Jahr)
- * Kunststofföltank ca. 6000L
- * Warmwasser 300L Boiler ca. 2018 erneuert

- * 2x2 Kaminanschlüsse vorhanden
- * Lager -Estellraum mit ca. 19 m² oberhalb der Garage
- * Abstellraum für Div. ca. 9 m²
- * Gartenhütte mit Anbau
- * Internet Glasfaseranschluss ist beauftragt und wird auf Kosten der Verkäufers noch eingeleitet
- * Energiekennzahlen: HWB: 107kWh/m²a D, fGEE: 1,58 C
- * Bezug ca. 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Post <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap