

Traumhaftes Einfamilienhaus in Ybbs an der Donau – Ihr neues Zuhause wartet!



Objektnummer: 178102473

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

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

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



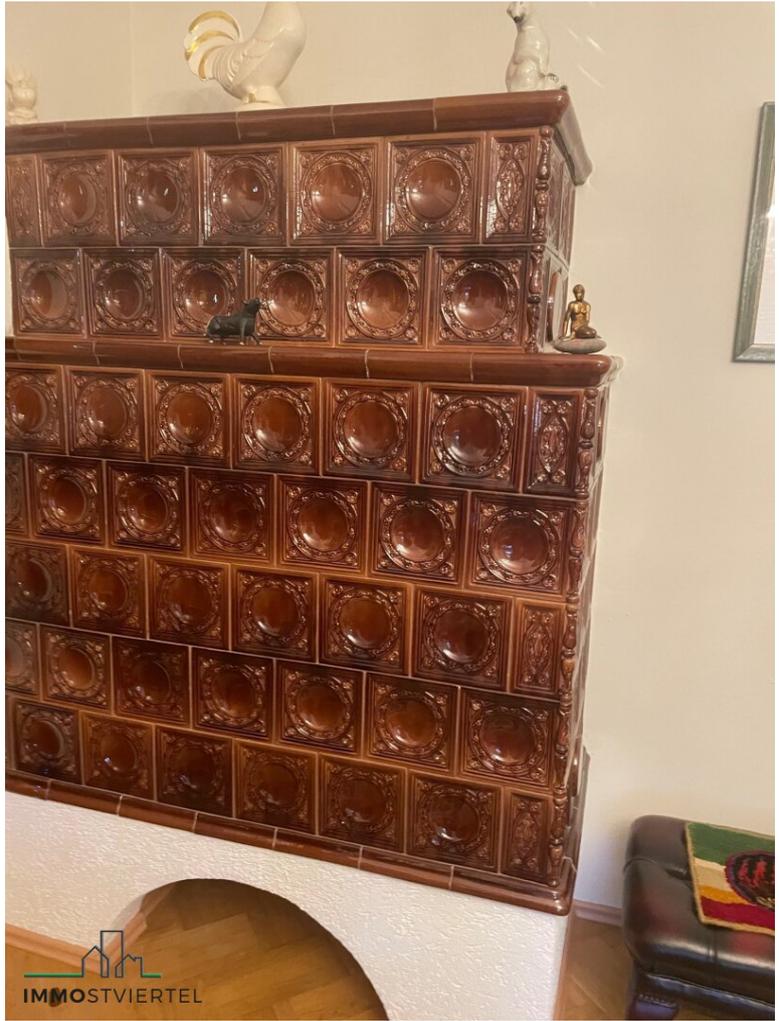
Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21













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:

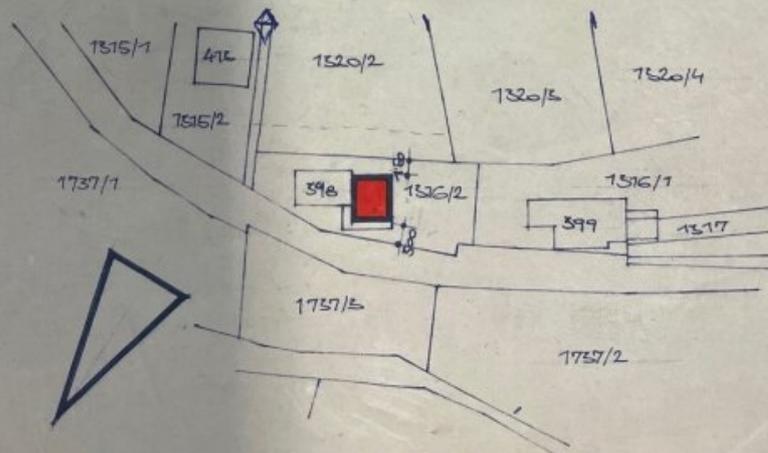
Der baukommissionellen
Verhandlung vorgelegen

am 19.3.1981

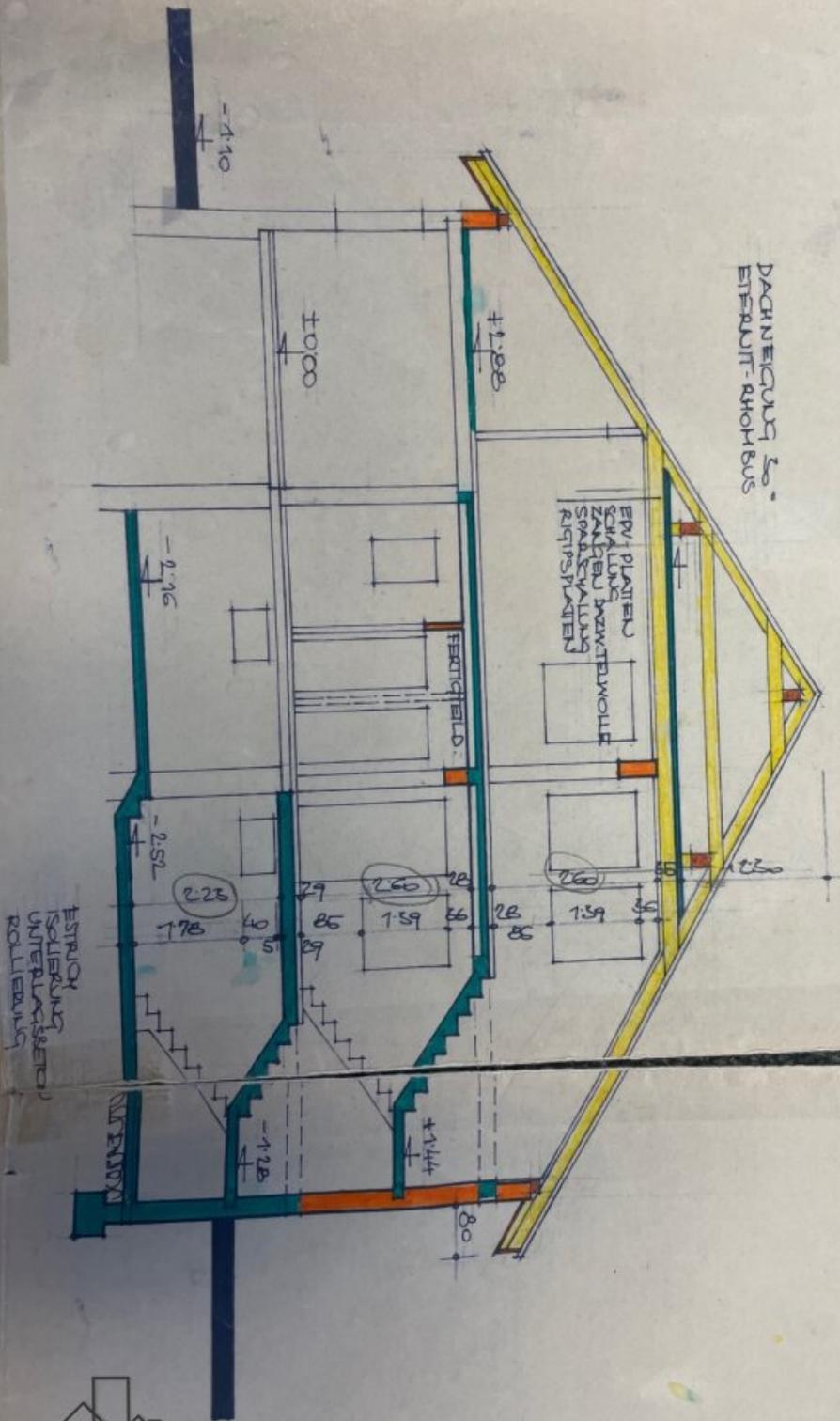
Der Bürgermeister:



SITUATION
M.: 1:1000



Q U E R S C H N I T T



DACHNEIGUNG 25°
FERTIGFELD-RIGIPSBUS

EVU PLATTEN
SCHÜLLUNG
WÄRMEDÄMMUNG
SPÄNNSCHÜLLUNG
RIGIPSWÄNDE

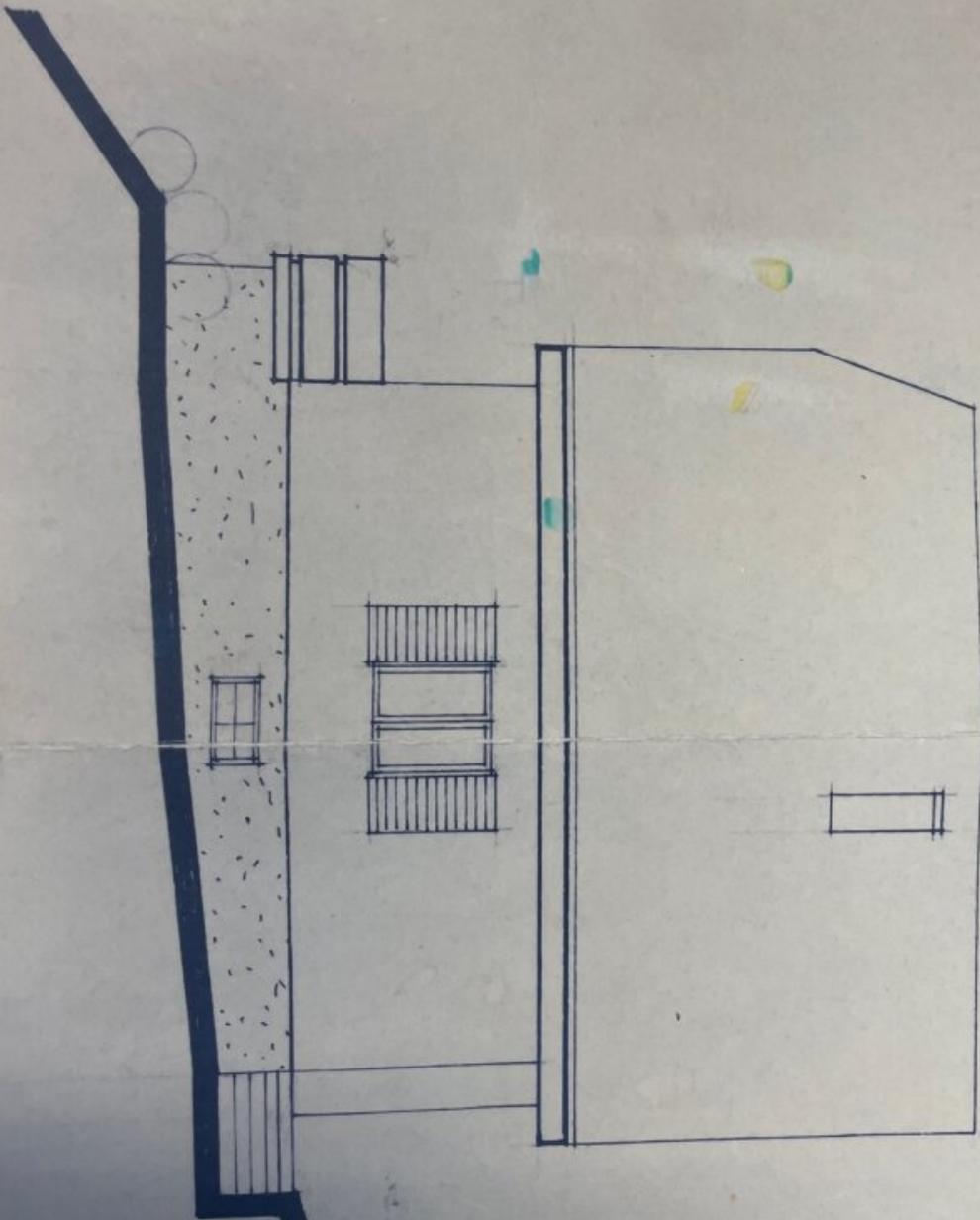
FERTIGFELD

STRICH
ISOLIERUNG
UNTERPLATTEN
KOLLIERUNG

S Ü

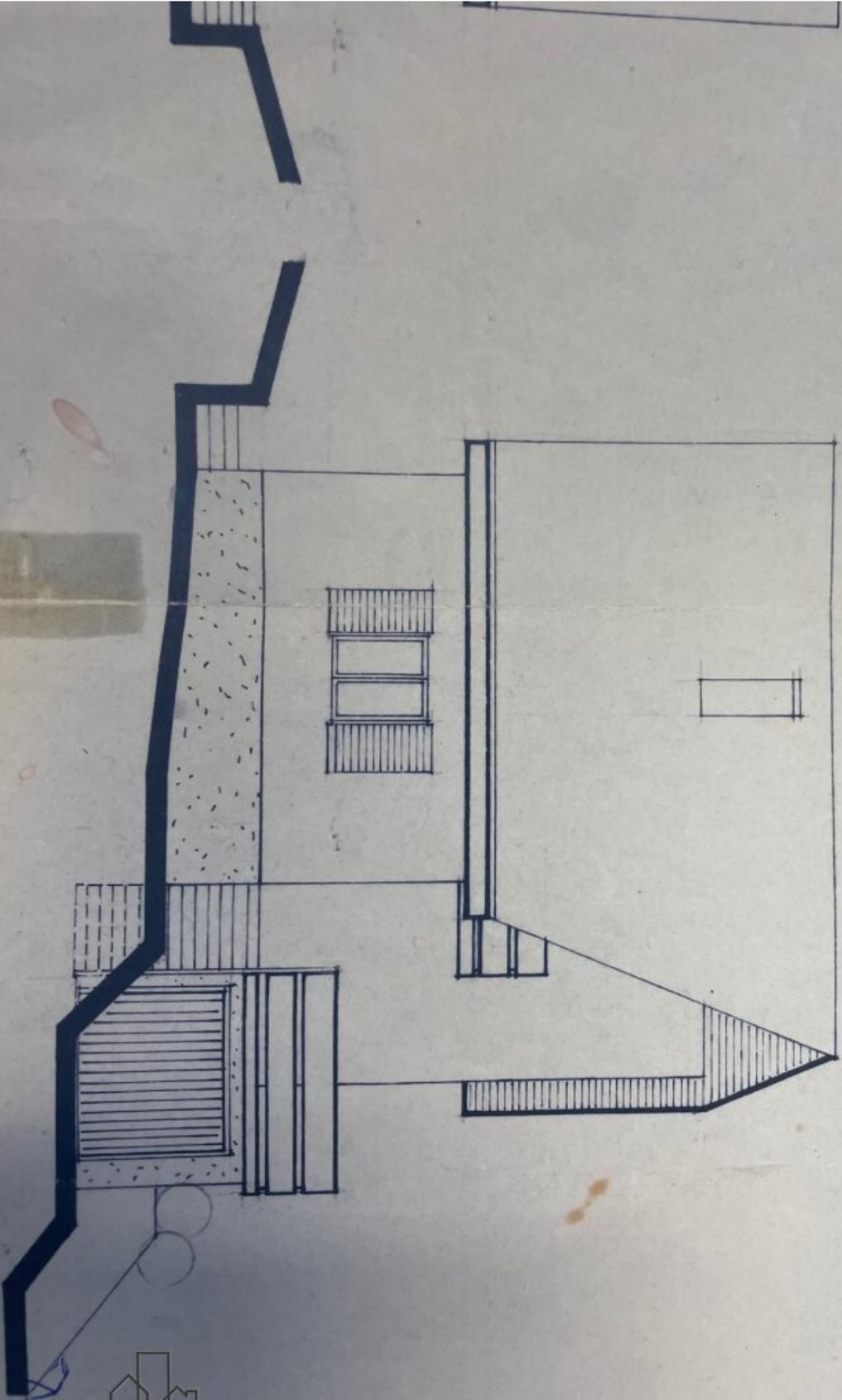
S Ü D W E S T

N O R D

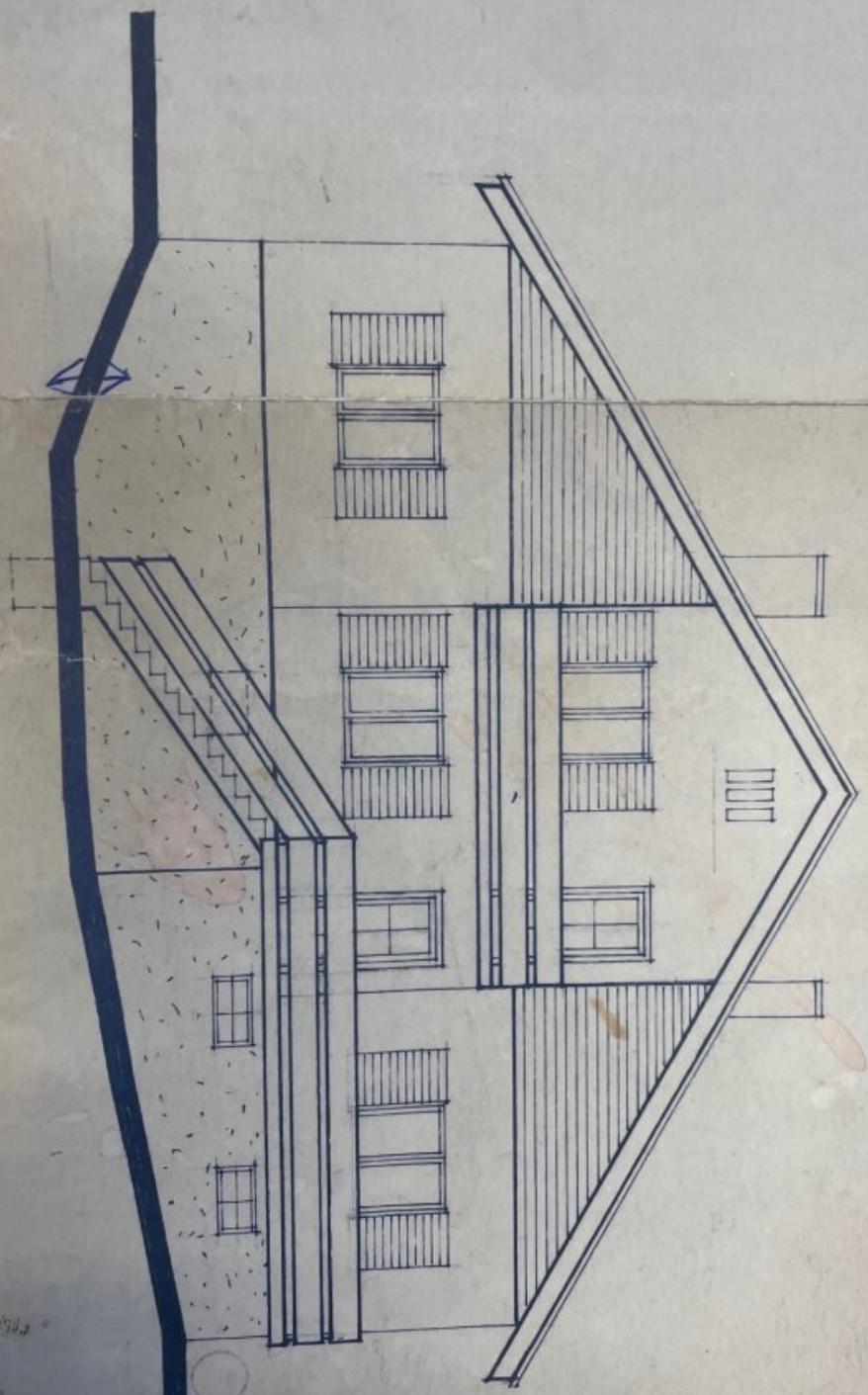


N O R D O S T

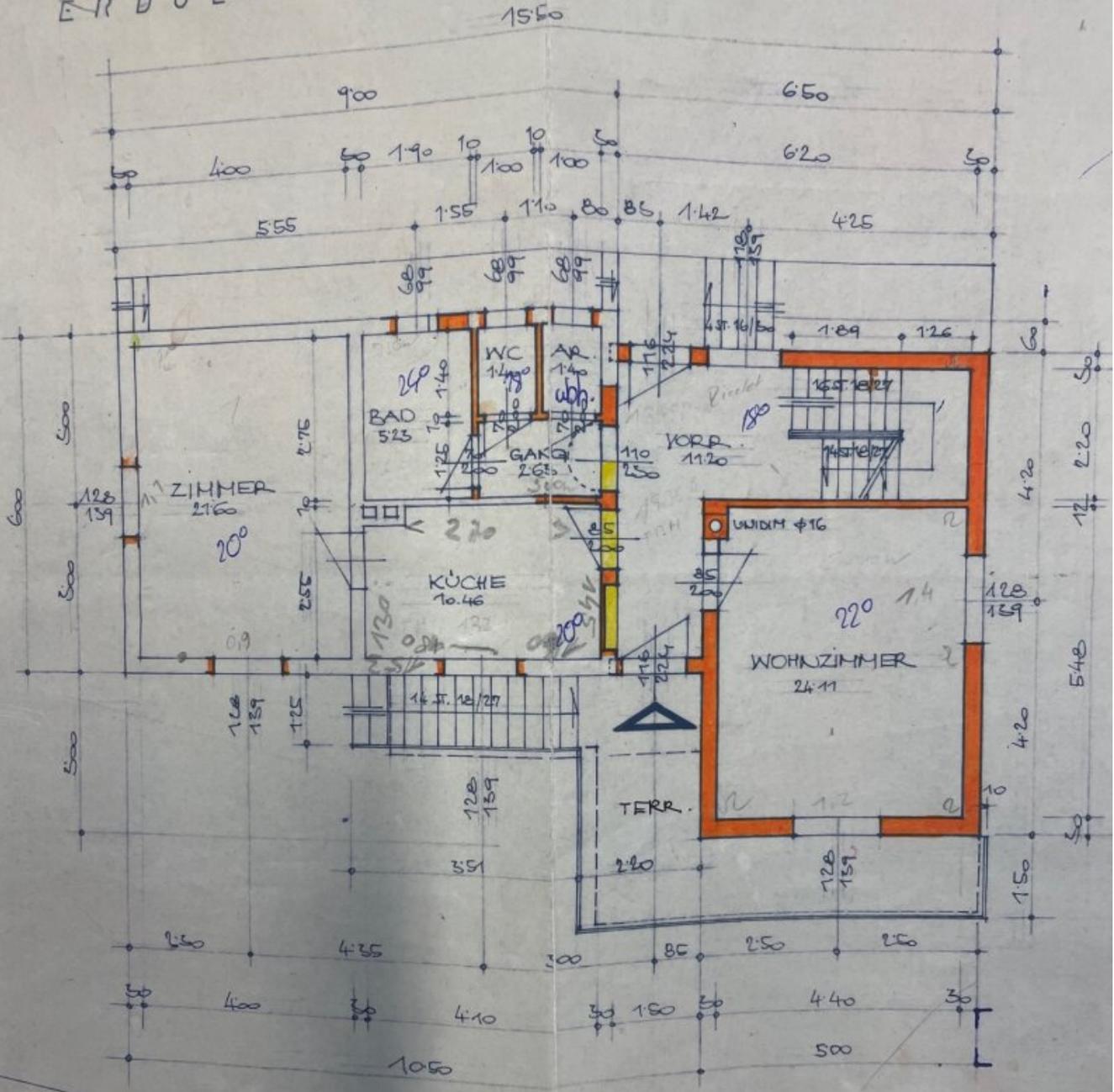
N



N O R D W E S T



ERDGESCHOSS



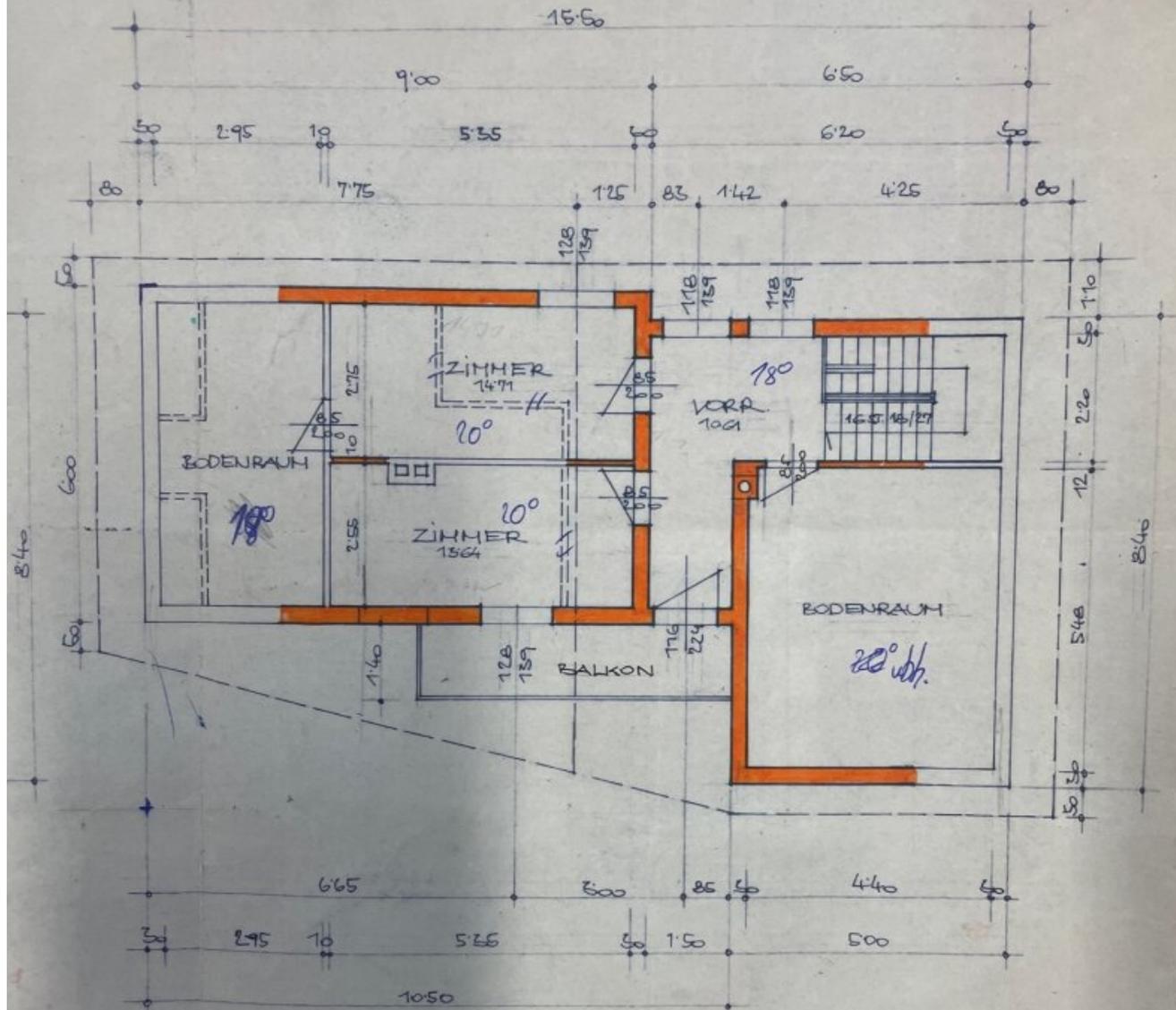
Raumhöhe 257cm

Kamin 120
47cm

Gebäudehöhe 160



DACHGESCHOSS



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 m² in ruhiger guter Lage in Ybbs an der Donau
- * Widmung: Bauland Wohngebiet ohne Bebauungsplan
- * Ursprungsbaujahr ca. 1930
- * Zu - Generalumbau 1981
- * Wohnfläche gesamt ca. 152 m² plus Terrasse im EG mit ca. 12 m² und Balkon mit ca. 10 m² 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 m²
- * Garage ca. 15 m²
- * Benützungsbewilligung von 1990
- * Stützmauer und Einfriedung 1984 Zaun Guardi Alu Zaun pulverbeschichtet
- * Dachfensteraustausch und Einbau einer Solaranlage (8 m²) 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