



#0001008121

Neuwertiges Haus mit Garten, Pool, Ausstattung und großer Garage in toller Lage in YBBS!

3370 Ybbs an der Donau



Kaufpreis: 427.690,00 €

Wohnfläche: 144,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Erst 2010 nach heutigen Maßstäben (Wärmepumpe, Fußbodenheizung, wärmedämmende Fassade) gebaut, hätte dieses in YBBS an der Donau befindliche Einfamilienhaus gleich 144 m² Wohnfläche zur Verfügung. Großteils unterkellert verfügt es auch über eine großzügig angelegte (sehr hohe) Doppelgarage, in der sogar eine Hebebühne bereits vorinstalliert ist.

Vom Wohn-/Esszimmer geht es über die Terrasse hinaus in den nach Süden hin ausgerichteten Garten der bereits über einen großen (auf den Bildern noch eingewinterten) Pool verfügt. Dank der bereits installierten Technik, kann dieser auch in eine beheizbare Variante umgewandelt werden. Geheizt wird in dem bereits nachhaltig gebauten und moderner Fassade wie auch Fenster versehenem Gebäude mit einer Wasser-Wärmepumpe, was die Betriebskosten erfreulich in Zaum hält.

Das Obergeschoß birgt fernab eines tollen sowohl mit Wanne wie auch Dusche ausgestatteten Bad, gleich drei Schlafzimmer, von denen bereits zwei auch mit Klimaanlage versehen wurden. Auch ein Balkon ist von diesen beiden Schlafzimmern aus benutzbar - im OG ist darüber hinaus auch eine Wandheizung Teil des Angebots!!

Aber auch im EG befände sich noch ein weiteres, mitunter als Gästezimmer dienender Raum, fernab einer weiteren großzügigen Toilette. Selbstverständlich gelangt man von hier auch zum Keller bzw. der Garage, wo Sie mehr als großzügige Platzverhältnisse vorfinden!

Abgerundet wird der sicher ausgezeichnete gute Eindruck von einer attraktiven Einfriedung und dem auch in Ybbs nicht selbstverständlichen Privileg, dank Südausrichtung auf den Ötscher blicken zu können! Wir freuen uns daher über Ihre schriftliche Kontaktaufnahmen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2010
Heizung	Zentralheizung: Warmwasserheizung
Stellplätze	2 x Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	144,00 m ²
Nutzfläche	320,00 m ²
Gesamtfläche	883,00 m ²
Kellerfläche	69,00 m ²
Balkonfläche	6,00 m ²
Terrassenfläche	23,00 m ²
Gartenfläche	698,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.04.2024
Gültig bis	10.04.2034
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	58,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	427.690,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	247,50 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	216,46 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	427.690,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Stadt Ybbs an der Donau liegt auf einer Höhe von 224 m ü. A. im südwestlichen Teil des Bezirks Melk. Gelegen am Übergang von Strudengau und Nibelungengau, nordwestlich der Mündung der Ybbs unmittelbar an der Donau - seit 2011 mit einem Hochwasserschutz gesichert - liegt das Objekt im "grünen" Westen der Stadt, was somit Amstetten, Neumarkt und Blindenmarkt rasch erreichbar macht!

Ybbs selbst verfügt über mehr als 5.000 Einwohner, und lässt in Hinblick auf Infrastruktur keine Wünsche offen. Auch die nahe Autobahnauf- & abfahrt, wie auch die Lage entlang der Westbahn, sind natürlich positive Eigenschaften für alle Anwohner! Zum nach Süden hin ausgerichteten Objekt ist noch anzumerken, das auch der Blick auf den Ötscher jederzeit möglich ist!

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Diplom Tierarzt Doktor Zlamal Peter

< 1km: Dr. med. dent. Klaus Peter Kammerer

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Hofamt Priel

Tourismus

< 1km: Schloss Persenbeug

< 1km: Pfarre Persenbeug

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

Einkauf

< 1km: Christl Ges.M.B.H.

< 1km: Sport 2000

< 1km: Luks & Luks

Gaststätten

< 1km: Gasthof Böhm



GALERIE















LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Othofoto](#)

[Pläne](#)

[Othofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Stadtgemeinde Ybbs](#)

[Raiffeisenbank Ybbs](#)

[WohnTraumCenter Aschbach](#)

[Facebooksite](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

