



#0001008121

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

3370 Ybbs an der Donau



Purchase price: 427.690,00 €

Living Area: 144,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 ausgestattetem 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 Öttscher blicken zu können! Wir freuen uns daher über Ihre schriftliche Kontaktaufnahmen!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2010
Heating	Central Heating: Water Heating System
Car Spaces	2 x Garage, Open

AREAS

Living Area	144,00 sqm
Usage Area	320,00 sqm
Total Area	883,00 sqm
Cellar Area	69,00 sqm
Balcony Area	6,00 sqm
Terrace Area	23,00 sqm
Garden Area	698,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.04.2024
Valid until	10.04.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	58,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,82
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	427.690,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	247,50 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	216,46 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	427.690,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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, dass auch der Blick auf den Ötscher jederzeit möglich ist!

INFRASTRUCTURE

Health

< 500m: Diplom Tierarzt Doktor Zlamal Peter

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

Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Hofamt Priel

Tourism

< 1km: Schloss Persenbeug

< 1km: Pfarre Persenbeug

Other

< 1km: Raiffeisen Bank

Shopping

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

< 1km: Sport 2000

< 1km: Luks & Luks

Gastronomy

< 1km: Gasthof Böhm

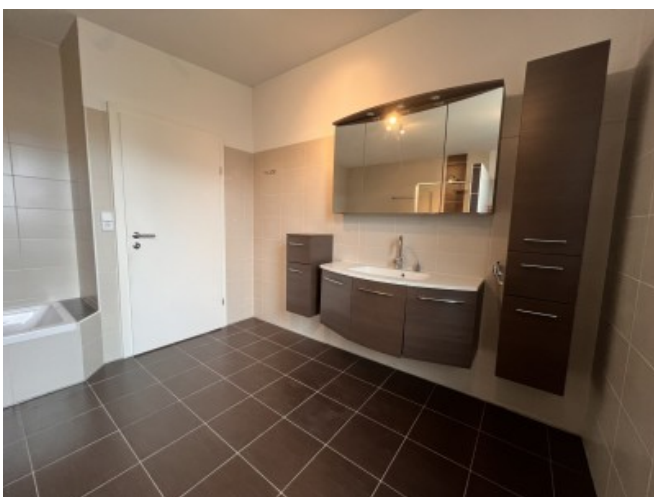


GALLERY















LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Othofoto S7](#)

[Pläne](#)

[Othofoto S7](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Stadtgemeinde Ybbs](#)

[Raiffeisenbank Ybbs](#)

[WohnTraumCenter Aschbach](#)

[Facebooksite](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

