

Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia in Ybbser Bestlage!



Objektnummer: 178102551

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	89,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	147,50 €
Heizkosten:	9,41 €
USt.:	15,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

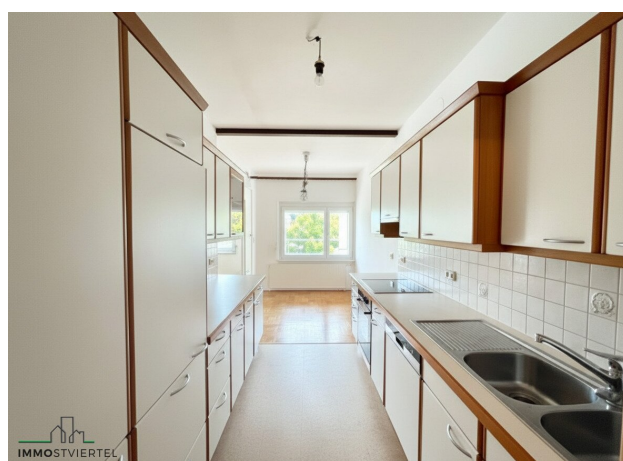


Martin Öllinger

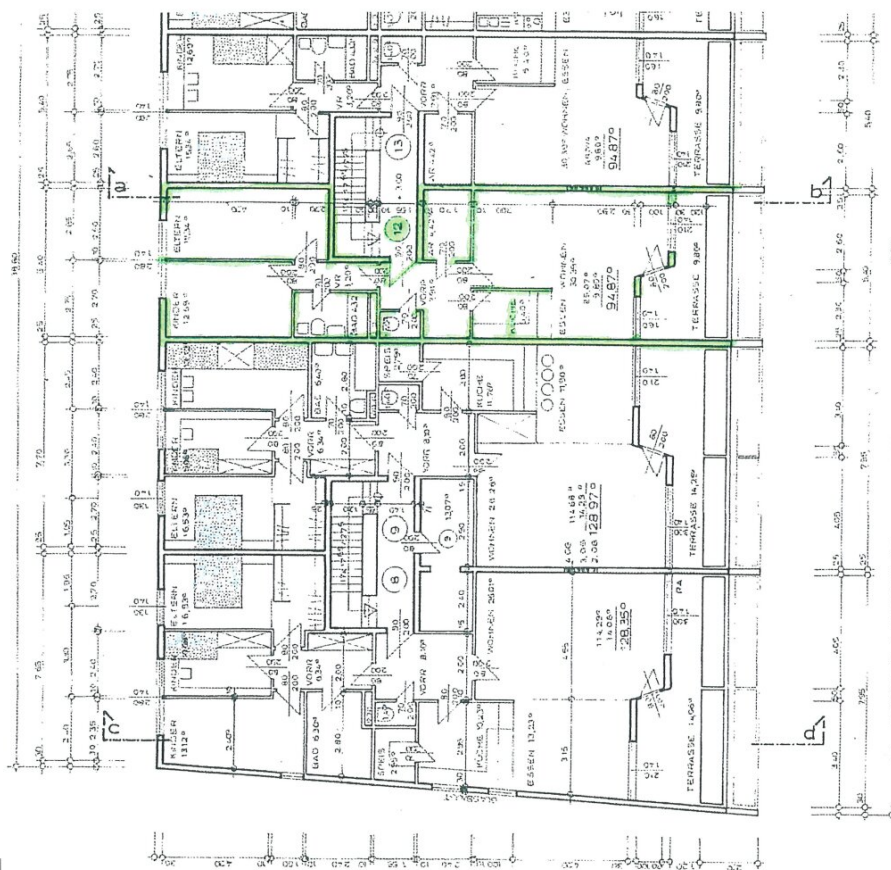
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau











Objektbeschreibung

- * gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia
- * Nutzfläche laut Nutzwertgutachten ca. 81,05 m² zzgl. Loggia-Terrasse mit ca. 8,69m²
- * Raumaufteilung: Vorraum, Wohn-Essküche und Zugang zur Loggia, WC, Bad mit Dusche-Wanne und WM Anschluss, AR, 2 Schlafzimmer
- * Loggia-Terrasse mit schönem Ausblick
- * ruhige und dennoch sehr zentrale Lage
- * Wohn-Essbereich teilweise mit Trennwand Wand zur Küche
- * Bad wurde inkl. der Wasserleitungen vor 2 Jahren komplett erneuert
- * Beheizung erfolgt über einen Kachelspeicherofen und mittels elektro Radiatoren
- * Kunststofffenster mit elektr. Außenrolls
- * Kabelanschluss vorhanden
- * 1 Autoabstellplatz überdacht
- * Kellerabteil (großzügiger Raum)
- * Siegenhausreinigung gesondert nicht in BK
- * Rücklagen am Haus € 92.126,00.- am 08.10.2025
- * Dachsanierung Haus wurde im Frühjahr 2025 durchgeführt (monatliche Vorschreibung die Hausverwaltung € 97,82.- auf 10 Jahre) anteiliges Darlehen der WHG. ca. € 10.000.- im Kaufpreis inkludiert
- * derzeitige monatl. Vorschreibung € 378,11.- (Instandhaltung € 107,69.-, Althausanierung Dach € 97,82.- Betriebskosten € 116,81.-, Verwaltung € 30,69.-, Warmwasser € 9,41.-, Ust. € 15,69.-)
- * Energiekennzahl: HWB 60 kWh/m²a, fGEE 1,44
- * Übergabe nach Vereinbarung möglich

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 <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