

**Altes Haus auf 769 m² Grund und 140 m² Wohnfläche -
Top-Lage in Ybbs - Ideal für Wohnprojekte & Investoren**



1

Objektnummer: 1939/133085

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Heizwärmebedarf:	G 396,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,87
Kaufpreis:	100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Brunner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9
3300 Amstetten

T + 43 664 819 18 13
H + 43 664 819 18 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Altes Haus auf 769 m² Grund und 140 m² Wohnfläche - Top-Lage in Ybbs - Ideal für Wohnprojekte & Investoren

Dieses außergewöhnliche 769 m² Grundstück in zentraler Lage von Ybbs an der Donau bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, Bauträger sowie Familien, die ein vielseitiges Projekt mit großem Entwicklungspotenzial suchen. Flächenwidmung Bauland Kerngebiet.

Hauptmerkmale

- Altbau mit großem Sanierungspotenzial oder Neu für kleine Wohnanlage

Perfekt für Liebhaber historischer Bausubstanz oder als Grundlage für einen umfassenden Neubau.

- Geräumiges Nebengebäude (ca. 130 m²)

Ideal nutzbar als Lagerhalle, Werkstatt oder als Basis für ein zweites Wohnhaus.

- Sehr großer, begrünter Garten

Optimal für Freizeitgestaltung, Poolbau, Gartenhaus oder mehrere PKW-Stellplätze.

- Attraktive Förderungen

Heizungsförderung bis 01.08.2026 – bis zu 25.000 €, auch für moderne Luftwärmepumpen. (eingereicht)

- Hervorragende Bebauungsmöglichkeiten

Geeignet für mehrere Doppelhäuser oder kleinere Wohnanlage.

Lage

- Zentrale Lage in Ybbs an der Donau

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Vielfältige Rad- und Wanderwege direkt vor Ort
- Tennisplatz und ASK-Fußballplatz direkt gegenüber
- Hallenbad und weitere Freizeiteinrichtungen ebenfalls nur wenige Schritte entfernt

Sonstiges

Der äußerst großzügige Garten bietet zahlreiche Optionen – ideal für Pool, Gartenhaus, Spielbereiche oder zusätzliche Stellplätze. Ein perfekter Ort für private oder gewerbliche Projekte.

Energieausweis

- HWB: 396 kWh/m²/Jahr (Klasse G)
- fGEE: 3,87 (Klasse F)

Kaufpreis: VB € 100.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap