

Teilsaniertes Stadthaus im Herzen von Ybbs an der Donau



Objektnummer: 960/74609

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 330,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,21
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

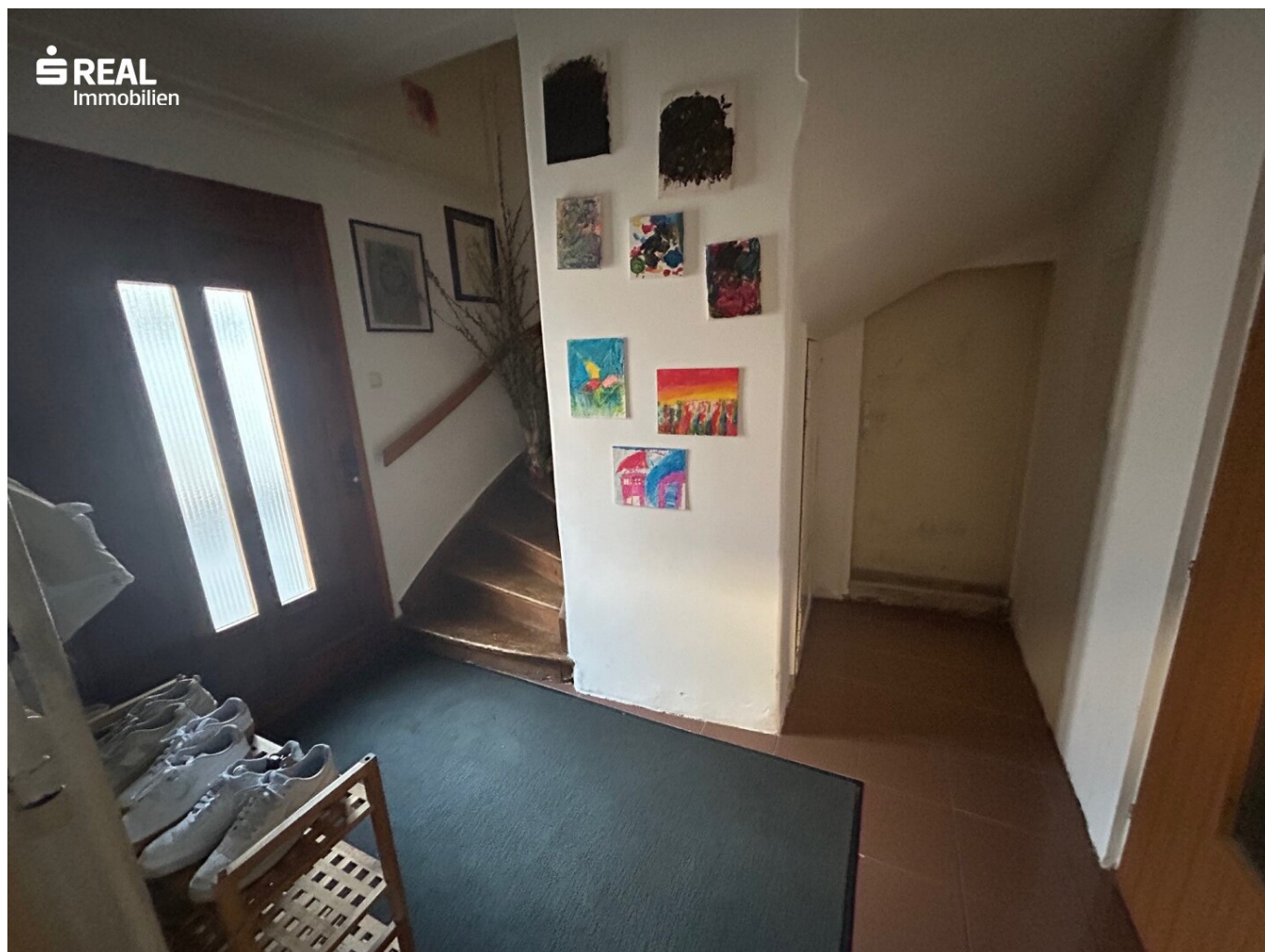
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

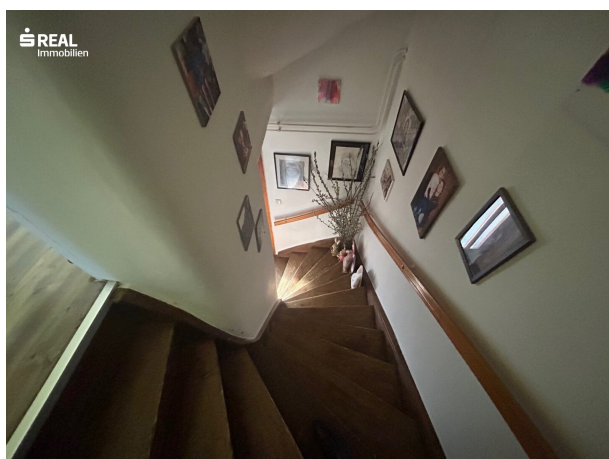
Ihr Ansprechpartner

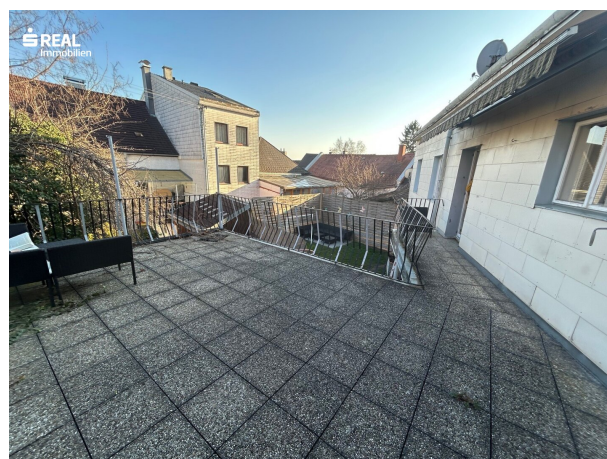


Ing. Andres SCHATZ

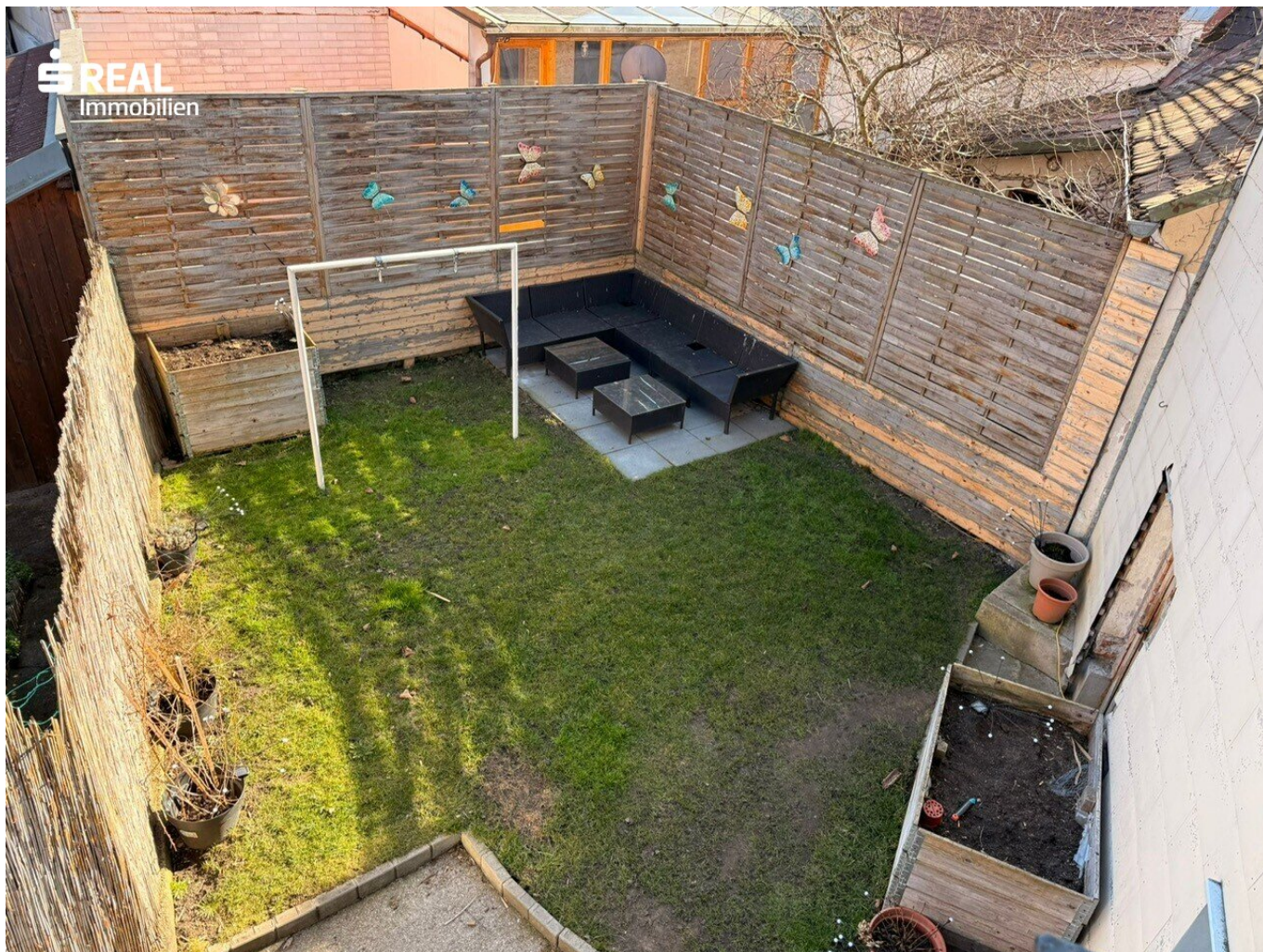
s REAL - Haag
Bahnhofstraße 44/2. Stock
3350 Haag, Niederösterreich





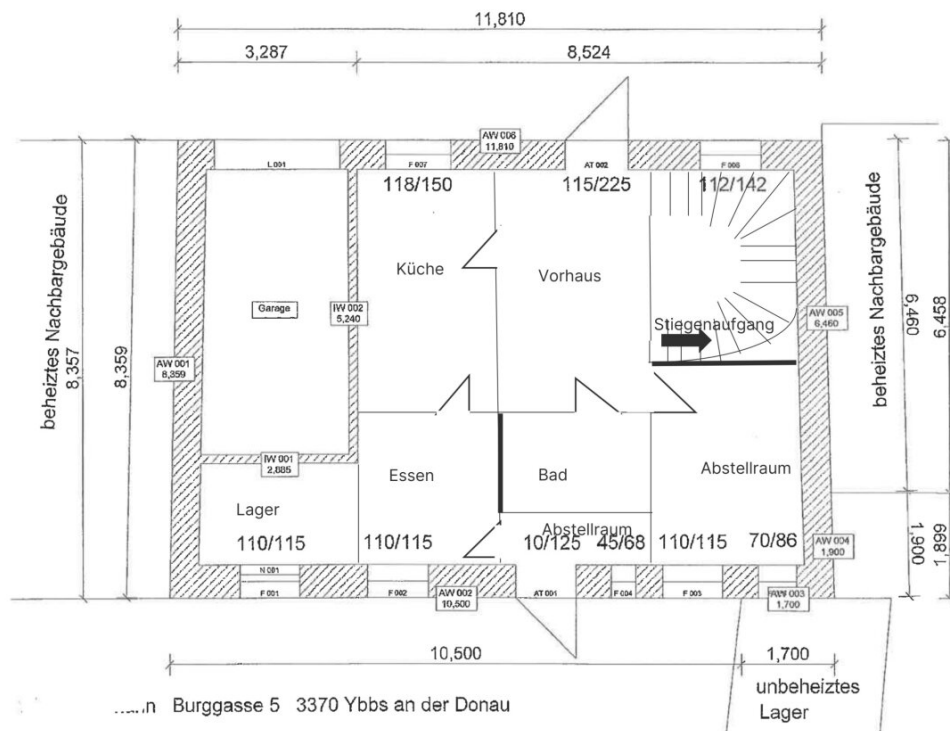


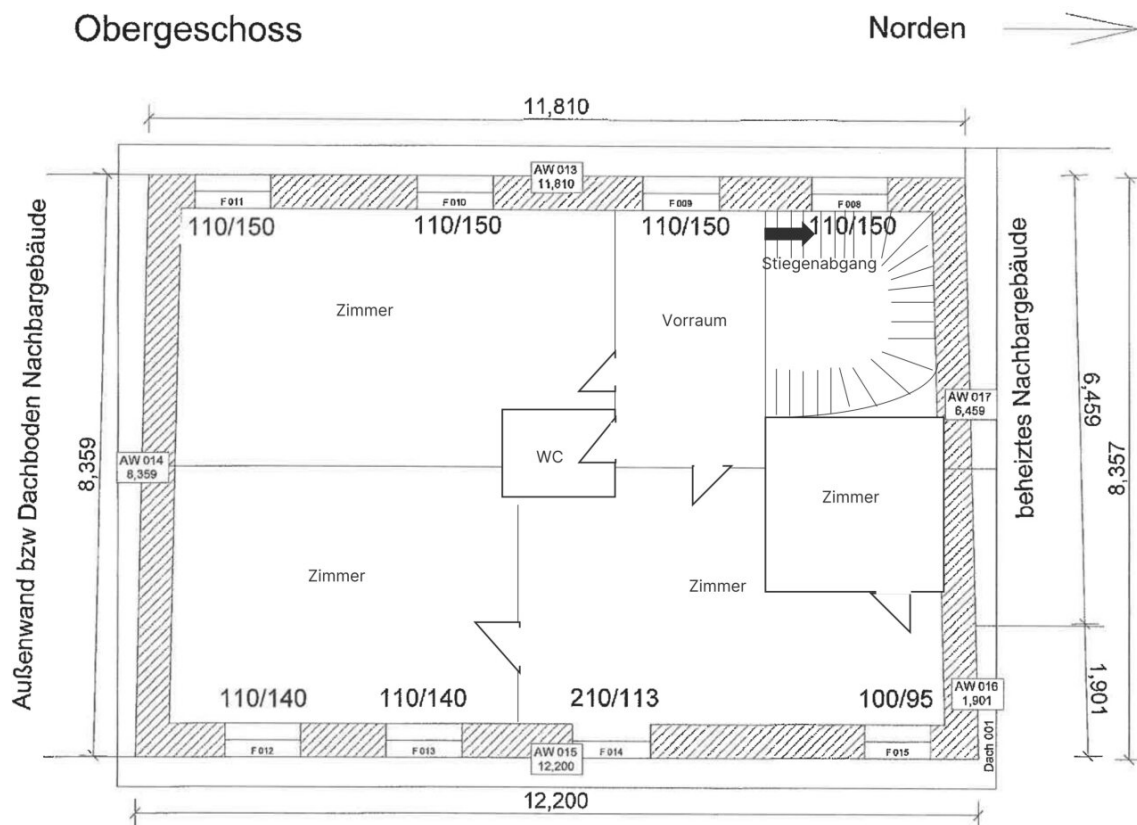




Erdgeschoss

Norden →





Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus vereint zentrale Stadtlage mit einer privaten, ruhigen Gartenfläche – eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Leben und eine persönliche Rückzugsoase harmonisch verbinden möchten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im Stadtkern von Ybbs an der Donau, nur wenige Schritte vom Hauptplatz sowie vom Schulzentrum entfernt.

Objektdaten:

- **Baujahr:** ca. 1900
- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 198 m²
- **Garage:** vorhanden
- **Terrasse:** großzügig mit direktem Zugang zum Garten
- **Keller:** 1 Erdkellerraum

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Waschraum

- WC
- Heizraum/Werkstatt
- 3 Lagerräume
- Garage

Obergeschoss:

- Vorraum
- Küche mit Ausgang zur Terrasse
- Bad/WC
- 3 Zimmer

Keller:

- 1 Erdkellerraum

Ausstattung & Modernisierungen:

Das Wohnhaus wurde teilweise saniert und technisch modernisiert:

- 2014: Erneuerung der kompletten Strominstallation
- 2014: Neue Kanal- und Wasserinstallationen

- Zentralheizung mit festen Brennstoffen
- Garage vorhanden

Die bereits durchgeführten Maßnahmen bilden eine solide Basis für weitere individuelle Gestaltungs- und Modernisierungsarbeiten nach eigenen Vorstellungen.

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Stadtlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Trotz der urbanen Umgebung bietet das Grundstück mit seinem kleinen, ruhigen Garten ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung – eine besondere Kombination aus Stadtleben und Rückzugsort.

Besonderheiten auf einen Blick:

- Zentrale, dennoch ruhige Lage
- Kleiner, privater Garten
- Großzügige Terrasse
- Eingebaute Garage
- Teilmodernisiert (Elektro, Wasser, Kanal 2014)
- Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.