

Inserat ID: 178948

erstellt am : 13.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 159000€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 89.77m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

[m.oellinger@immostviertel.at](mailto:m.oellinger@immostviertel.at)

## Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia in Ybbser Bestlage!



\* gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia

\* Nutzfläche laut Nutzwertgutachten ca. 81,05 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia-Terrasse mit ca. 8,69m<sup>2</sup>

\* 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.-, Althaussanierung Dach ? 97,82.- Betriebskosten ? 116,81.-, Verwaltung ? 30,69.-, Warmwasser ? 9,41.-, Ust. ? 15,69.-)
- \* Energiekennzahl: HWB 60 kWh/m<sup>2</sup>a, 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  
 &lt;500m Apotheke &lt;500m Kinder & Schulen / Schule &lt;500m Kindergarten  
 &lt;500m Universität &lt;6.500m Nahversorgung / Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
 &lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige / Bank &lt;500m Post  
 &lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr / Bus  
 &lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.000m Bahnhof &lt;2.500m Angaben Entfernung  
 Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 89.77m<sup>2</sup>

hwbwert: 60m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 1.44m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 159000€

Nebenkosten: 147.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel:: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at