

Inserat ID: 178948 erstellt am: 13.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:0€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 89.77m²

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia in bester Lage!





- * 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 elekto Radiatoren

- * Kunsstofffenster 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. ? 11.500.-
- * derzeitige monatl. Vorschreibung ? 378,33.- (Instandhaltung ? 107,69.-, Althaussanierung Dach ? 97,82.- Betriebskosten ? 128,49.-, Verwaltung ? 32,80.-, Warmwasser ? 11,53.-)
- * 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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 89.77m²

Zimmer: 3 hwbklasse: Cm²
Bäder: 1 fgeewert: 1.44m²

fgeeklasse: Cm²

hwbwert: 60m²

Preisinformationen

Nebenkosten: 146.63€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin Nachname: Öllinger

Tel:: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at