

Inserat ID: 184270

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 185000€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Wohnfläche: 81m²

Grundfläche: 446m²

Kleines Einfamilienhaus in bester Lage in Ybbs!



- * Kleines Einfamilienhaus ideal für Pärchen in guter Wohngegend
- * Widmung Bauland Wohngebiet ohne Bebauungsplan
- * zum Teil schöne Aussichtslage
- * Baujahr: 1957
- * Benützungsbewilligung von 1962

- * Stützmauer zu südlichen Nachbar ist sanierungsbedürftig
- * Massivbauweise Keller betonierte, Mauerwerk außen 25 cm Hohlblockziegel
- * Vollkeller: ca. 52 m² Nfl. Garage mit el. Torantrieb, Heizraum, Lagerräume
- * Erdgeschoß: ca. 58 m² (Windfang, Vorraum, WC, Bad mit Wanne, großes Wohnzimmer, Küche)
- * Dachgeschoss: derzeit ausgebaut ca. 23m² (Flur, WC, Zimmer mit Schrankbereich, Rohdachboden) 1 Zimmer mit Balkon wäre noch ausbaubar (ca. 15 m² Rohdachboden) Terrasse
- * Heizung: Holzofen - Zentralheizung mit Pufferspeicher 2 mal 800l
- * ein Container mit Garagentor als Lager im Ausmaß von ca. L 4,6 m x B 2,5 m befindet sich derzeit neben dem Haus
- * Kunststofffenster EG 2 fach verglast - teilweise mit Außenrollos
- * Kaminanschluss Schwedenofen im Wohnraum
- * Haus mit älterer aber solider Bausubstanz
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * schön nutzbarer Garten in leichter Hanglage mit Terrassenbereich
- * Übergabe nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
 Gesundheit Arzt <500m Apotheke <1.000m Kinder & Schulen Schule <1.000m Kindergarten
 <500m Universität <6.500m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei
 <1.000m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Bank <1.000m Post
 <500m Geldautomat <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus
 <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <3.000m Angaben Entfernung
 Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 446m²

Wohnfläche: 81m²

Nutzungsart: Haus

Bäder: 1

hwbwert: 418m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 5.55m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 185000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at