

Inserat ID: 226120

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Nutzfläche: 186m²

Grundfläche: 1061m²

Ein- Zweifamilienhaus mit schönen Donaublick in Top Lage in Ybbs!



- * Ein-Zweifamilienwohnhaus in toller Aussichtslage in Ybbs
- * Grundfläche ca. 1061 m²
- * Widmung: Bauland-Wohngebiet
- * 2 getrennte Wohneinheiten vorhanden, Zusammenlegung wäre möglich

- * Zufahrt auch von Kirlstraße möglich mit Stellplätzen auf Eigengrund diese sind provisorisch angelegt
- * Erdgeschoß: Wohnung mit ca. 74 m² älterer gepflegter Bestand Vorraum, Bad mit Dusche Wanne und WM, WC, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich und 2 Zimmer, Abgang in den Keller - derzeit unbenutzt.
- * Raumaufteilung OG (Eingangsbereich -Treppe ins OG, offener großzügiger Vorraum, Bad mit Dusche und WC, 1 Schlafzimmer mit Balkon, 1 kleines Kinderzimmer, große offene Wohn-Essküche mit gigantischer Aussicht über die Stadt Ybbs, herrlicher Donaublick, Zugang zum ca. 8 m² verglasten Wintergarten
- * Obergeschoß mit ca. 86 m² Wfl. plus Wintergarten mit herrlicher Aussicht ca. 8 m² und Balkon mit ca. 5 m²
- * Generalsanierung im OG 2017 - Fußbodenheizung wurde installiert neue moderne offene Raumaufteilung
- * Böden, Bad, Fliesen, Wände und Decken wurden im OG saniert
- * Elektro Installationen im OG erneuert im EG Bestand und Sicherungskasten Altbestand
- * Fenster im OG ca. 2014 größtenteils erneuert im EG doppelt verglaste Kunststofffenster aber älter
- * Eingangstüren 2017 neu
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * Massivbauweise Aufstockung mit Ytong laut Bauakt ca.1969
- * PV Anlage mit ca.10 kWP mit Fronius Wechselrichter wurde 2024 selbst installiert - keine Einspeisung
- * 2025 wurde für den Garten-Terrasse eine neue Küchenzeile eingebaut sowie ein WC und eine neue Dusche im EG
- * Dach Wellen eternit von Aufstockung ca. 1970
- * Decke am Dachgeschoß mit 20 cm Isolierung und Trittfesten Platten ausgelegt
- * Fassade Nord und Westseite mit ca. 5 cm Isolierung hinter Eternitfassade laut Eigentümer
- * Benützungsbewilligung von 1974
- * Öl-Zentralheizung Viessmann Vitola plus 300 Typ VW3 aus 2003
- * 2 Garagen mit Zufahrt von Reiteringer Straße und mit el. Rolltor Ursprung 1963
- * Garage laut Bauakt Fertigstellung mit Bescheid von 1981
- * teilweise neu errichtete Stiegen führen von den Garagen zum Haus
- * Garten mit Platz für Pool, Gerätehütte

* Terrasse mit Pergola, Grillplatz uvm...

* Energiekennzahl: E HWB 165, fGEE 2,09 D

* Übergabe bestandsfrei 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.000m Kinder & Schulen Schule

<1.000m Kindergarten <500m Universität <6.500m Nahversorgung Supermarkt

<1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Bank

<500m Post <500m Geldautomat <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <3.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1061m²

Nutzfläche: 186m²

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 165m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.09m²

fgeeklasse: Dm²

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at