

Inserat ID: 198872

erstellt am : 11.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149000€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Nutzfläche: 89.77m²

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 mit Dusche und Wanne 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.-, Althausanierung Dach ? 97,82.- Betriebskosten ? 116,81.-, Verwaltung ? 30,69.-, Warmwasser ? 9,41.-, Ust. ? 15,69.-)
- * 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 / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 89.77m²

hwbwert: 60m²

Zimmer: 3

hwbklasse: Cm²

Bäder: 1

fgeewert: 1.44m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 149000€

Nebenkosten: 147.5€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at