

Inserat ID: 30852

erstellt am : 20.12.2023

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

Wohnfläche: 186m²

Grundfläche: 3290m²

Großes Wohnhaus mit herrlichen Donaublick!



* Generationenwohnhaus auf großen Grundstück mit Donaublick

* Grundfläche ca. 3290 m² (davon ca. 883 m² B/W, ca. 641 m² Grünland, ca. 1766 m² Forstanteil)
teils starke Hanglage

* Ursprung Baujahr ca. 1963 in Massivbauweise

* Vollkeller ca. 80 m²

- * Wohnfläche EG ca. 93 m² (Windfang, Vorraum, Küche plus 3 Zimmer ,Bad, WC) und OG ca. 93 m² (möglich 4 Zimmer plus Bad und WC) gesamt ca. 186 m² Wohnfläche
- * Wintergartenbereich im OG mit Donaublick zum relaxen
- * Garage ca. 19 m² mit el. Rolltor
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * Küchenanschlüsse auch im OG vorhanden sowie eigenes Bad und WC
- * Hauseigener Brunnen
- * 2009 Dach Eternit ohne Asbest- Dachboden oberste Geschoßdecke mit Dämmplatten ausgelegt
- * Oberste Geschoßdecke wurde gedämmt mit ca. 20 cm Isolierung und Trittfesten Platten ausgelegt
- * Carports für 2 PKW
- * Fassade mit VWS 2014 leichte Schäden Ostseitig
- * 2 fach verglaste Kunststofffenster ca. 35 Jahre
- * Heizung Kombi Öl- Holz Zentralheizung mit Radiatoren (Verbrauch ca. 10 Festmeter Holz pro Jahr)
- * Kunststofföltank ca. 6000L
- * Warmwasser 300L Boiler ca. 2018 erneuert
- * 2x2 Kaminanschlüsse vorhanden
- * Lager -Einstellraum mit ca. 19 m² oberhalb der Garage
- * Abstellraum für Div. ca. 9 m²
- * Gartenhütte mit Anbau
- * Internet Glasfaseranschluss ist beauftragt und wird auf Kosten der Verkäufers noch eingeleitet
- * Energiekennzahlen: HWB: 107kWh/m²a D, fGEE: 1,58 C
- * Bezug ca. 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
 <2.000m Apotheke <2.500m Kinder < Schulen
 <2.500m Kindergarten <1.500m Universität <8.500m Nahversorgung
 <2.500m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <3.000m Sonstige
 <2.000m Post <2.000m Geldautomat <2.500m Polizei
 <2.500m Verkehr Bus <1.000m Autobahnanschluss <5.500m Bahnhof
 <4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 3290m²

Wohnfläche: 186m²

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 107m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.58m²

fgeeklasse: Cm²

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at