

## **Einfamilienhaus in Ybbs - neuer Wohntrakt zum Fertigstellen inklusive!**



Aussenaufnahme Front

**Objektnummer: 0001010811**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	275.100,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



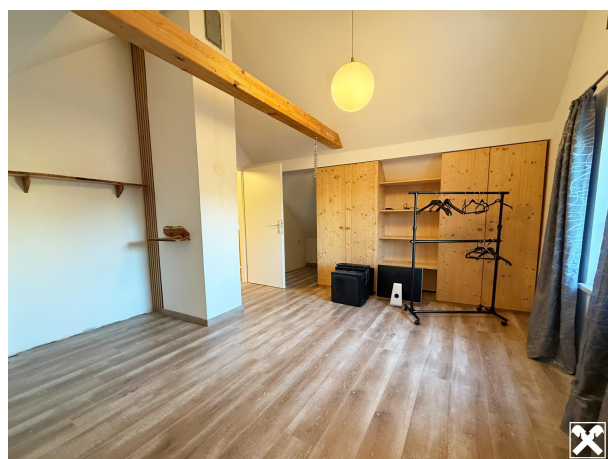
**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1

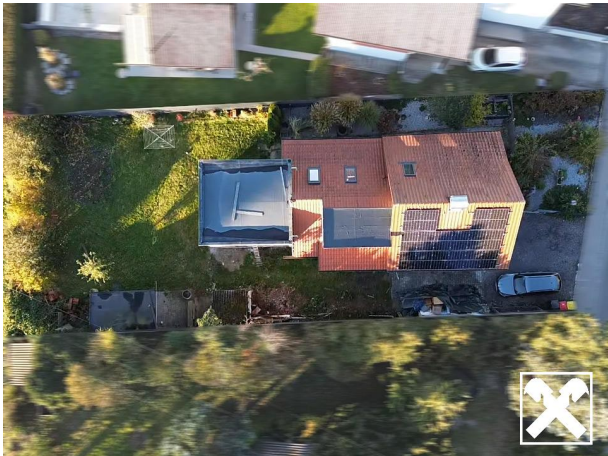


















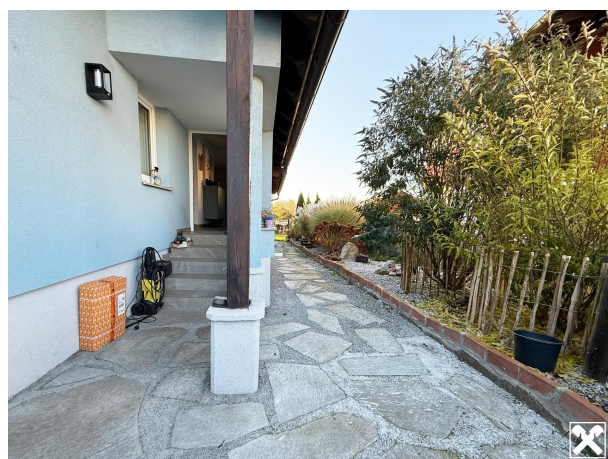








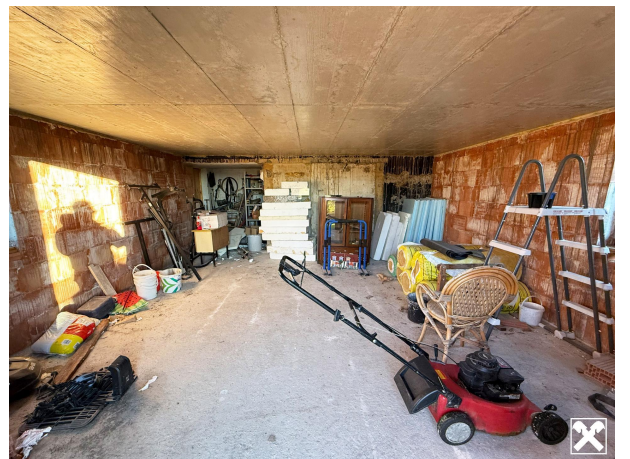


















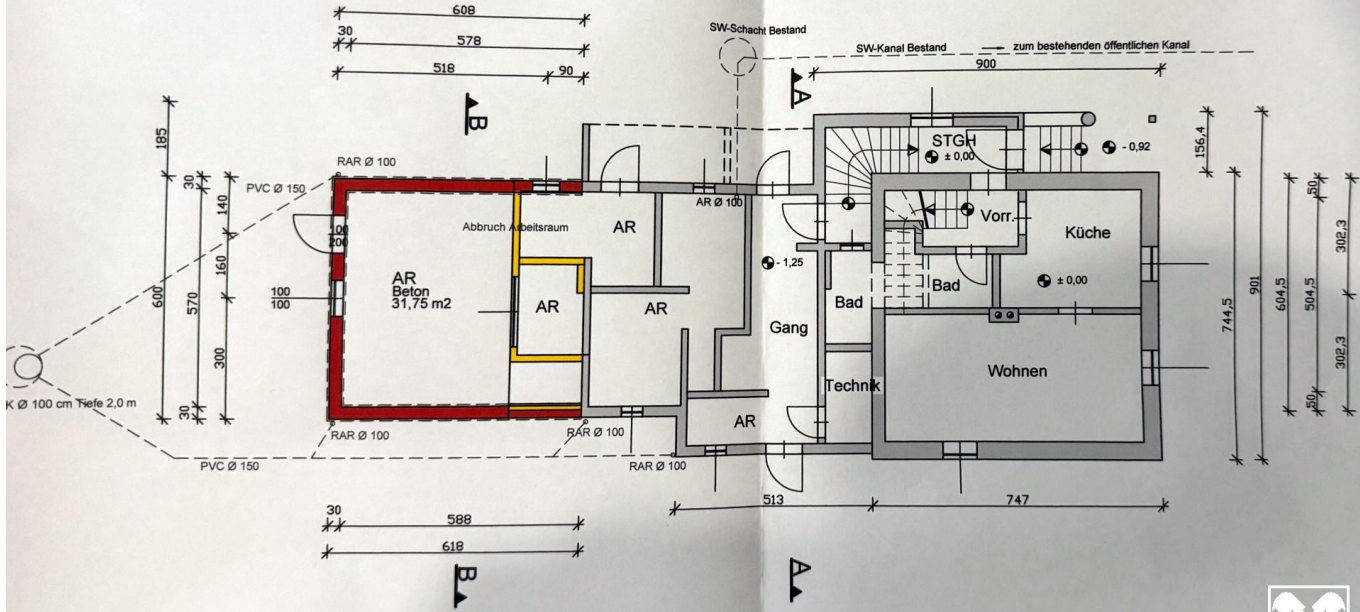




# ERDGESCHOSS

**LEGENDE:**

- |   |                  |
|---|------------------|
|  | BESTAND          |
|  | ABBRUCH          |
|  | MAUERWERK        |
|  | STAHLBETON       |
|  | HOLZKONSTRUKTION |
|  | STAMPFBEETON     |
|  | WÄRMEDÄMMUNG     |
|  | RAUCHMELDER      |

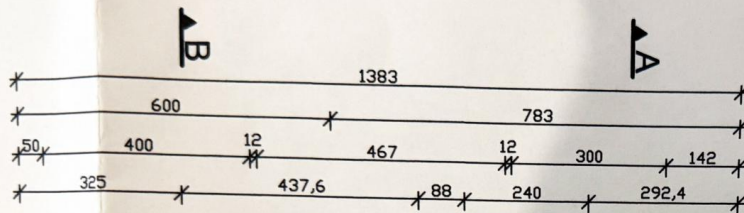




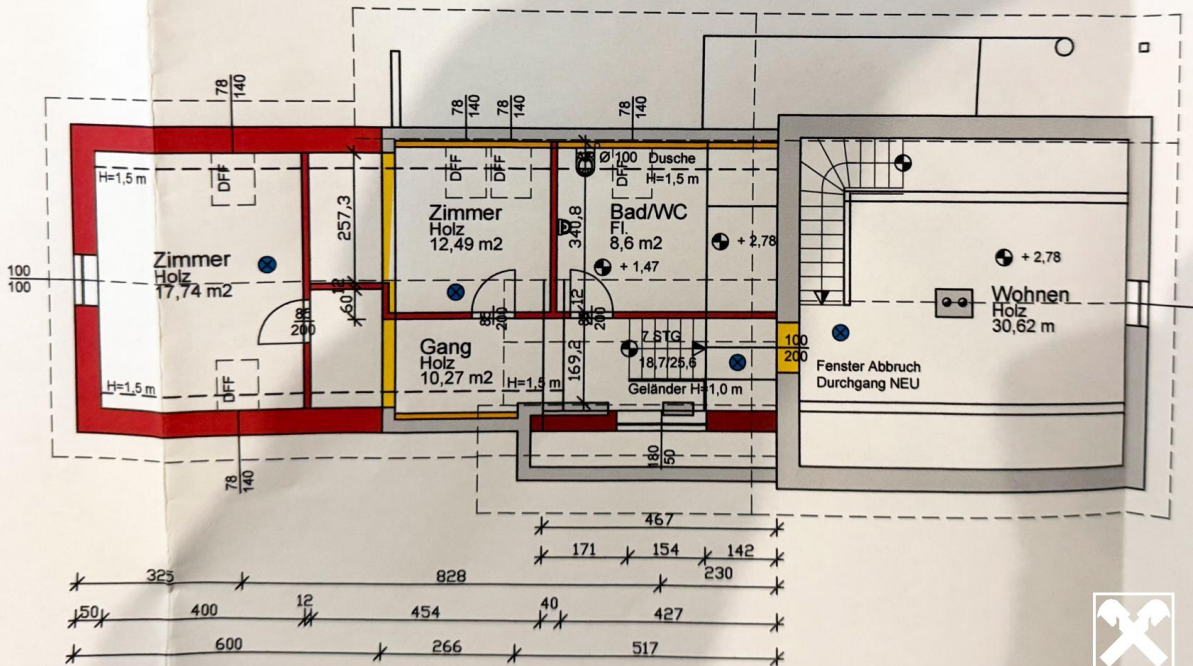
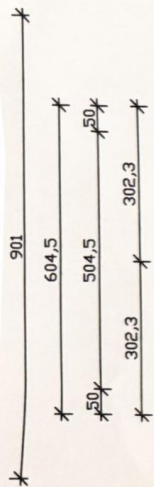
# DACHGESCHOSS

Bestand: 30,62 m<sup>2</sup>

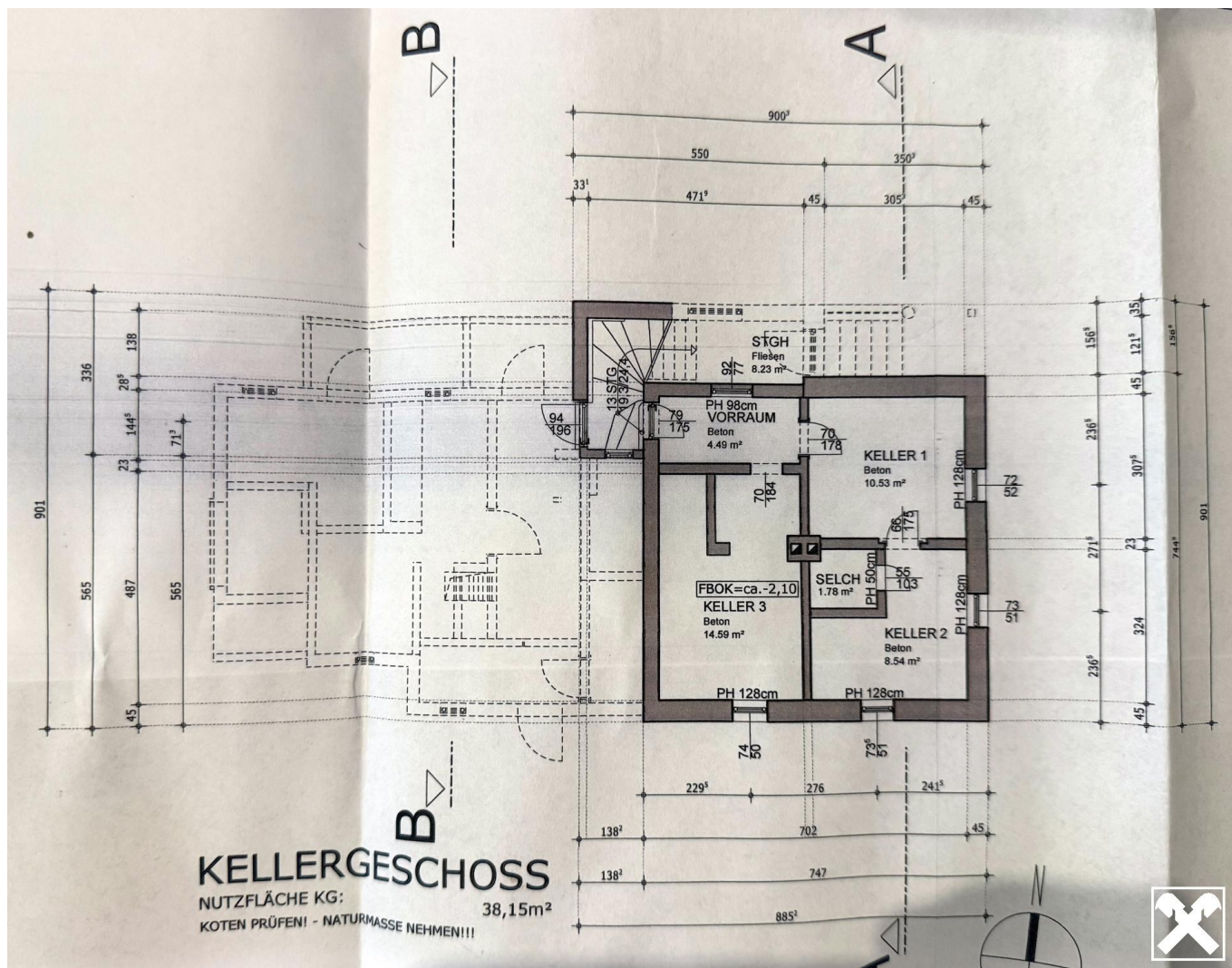
NEU: 49,53 m<sup>2</sup>



AR Ø 100 Entlüftung über Dach





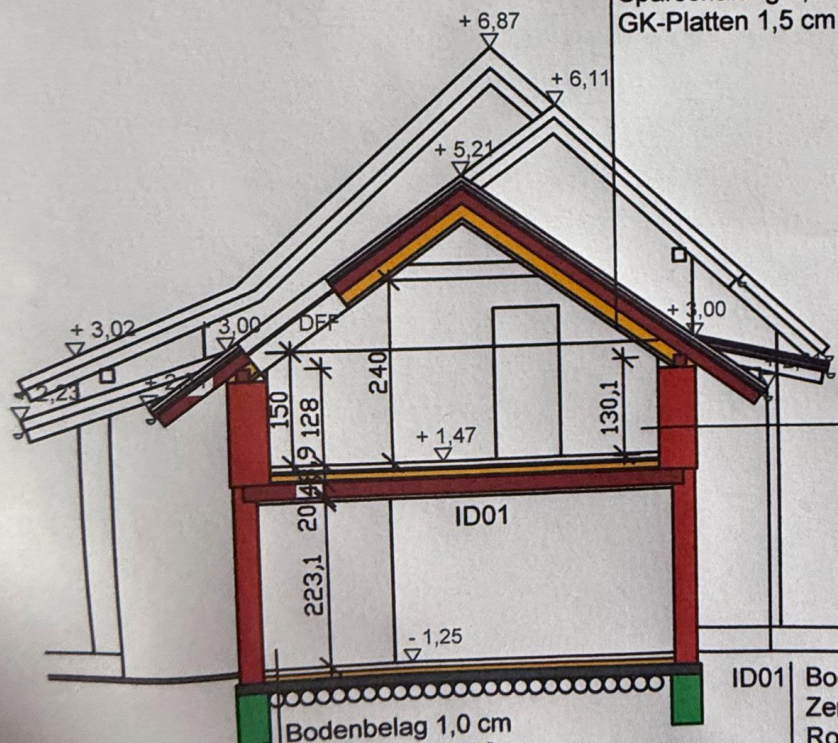




2x GK-Platte 1,5 cm REI 60

# SCHNITT B - B

Dachziegel DN 35,9°  
Lattung 3/5 cm  
Konterlattung 5/8 cm  
Schalung 2,4 cm  
Sparren 10/16 cm dazw. Wärmedämmung  
Aufdopplung 10/16 cm  
dazw. Wärmedämmung  
Dampfbremse  
Sparschalung 1,8 cm  
GK-Platten 1,5 cm REI 30



Innenputz 1,5 cm  
Planziegel 50 cm  
Leichtputz 2,0 cm  
SH-Putz 3 mm

Bodenbelag 1,0 cm  
Zementestrich 7,0 cm  
Wärmedämmung EPS-W20 2x 4 cm  
Stahlbeton 14 cm  
PE-Folie  
Rollierung 20 cm

ID01 Bodenbelag 1 cm  
Zementestrich 7,0 cm  
Rolljet 3,0 cm  
Ausgleichsschüttung 10 cm  
Deckentram dazw. Holzbaufalz 20 cm  
Dampfbremse  
Konterlattung 2,4 cm  
2x GK-Platte 1,5 cm REI 60









## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus in dem Sie **bereits wohnen** können, aber ob Anbau noch **enorme Gestaltungsmöglichkeiten** haben? Dann wäre dieses Objekt inmitten von **Ybbs an der Donau**, mitunter perfekt für Sie geeignet!

**Einsatzfreude und handwerkliches Talent**, können aus diesem "Rohdiamant" Ihren Wohntraum entstehen lassen! Das Haus wurde in den letzten Monaten für den Ausbau vorbereitet, würde aber bereits über folgende Eigenschaften verfügen:

- **"Bestandshaus"**: 46 qm **Wohnfläche im EG** aufgeteilt auf Gang, Stiegenhaus, Küche, Wohnzimmer und Badezimmer (**allesamt neuwertig**).
- sowie einem großem **Schlaf- und Vorzimmer im DG** mit insgesamt mehr als 30 qm Wohnfläche.
- **komplett saniert, isoliert** und bereits mit **Luftwärmepumpe** beheizt sowie einer **PV-Anlage** versehen.
- zum Teil **unterkellert** im vorderen Bereich bietet dieser sowie der Anbau im EG enorm viel Platz zum Einlagern.
- **Anbau mit jeweils rund 70 qm Wohn- bzw. Nutzfläche über zwei Geschosse**
- zum Teil massiv, zum Teil mit "Holzriegel" ausgeführt, bereits **komplett überdacht** und **zur finalen Fertigstellung vorbereitet**.
- Material zum Teil ebenso bereits vor Ort, **Ausbau bereits baubehördlich** eingereicht und **freigegeben**, **Energieausweis** aktualisiert, Heizungsverrohrung vorbereitet für Anbau.
- **großer Garten** aufgeteilt auf eingezäunten Bereich mit Blumen- und Baumbestand, sowie Grünflächen für Kinder und viele mehr - auch ein Pool fände Platz wenn gewünscht - und **Gartenhäuschen** mit kleiner Terrasse.
- **Parkplätze** direkt an der an der Strasse befindlichen Grundgrenze - Erlaubnis bis spätestens 2028 ein Carport zu errichten ebenso bereits bewilligt.
- **attraktive Lage** an der Unterrauerstraße also entlang der Strasse von Ybbs nach Neumarkt - **leichtes Erreichen in alle Richtungen** gewährleistet.
- **Einziehen und Fertigstellen** somit **parallel** möglich!

Wir freuen uns bei Interesse über Ihre **schriftliche Anfrage**, um Sie rasch mit allen relevanten Infos versorgen zu können, und laden Sie ein, sich unter den Links auch die beigestellten **Videos** anzusehen!

Auch ein **Besichtigungstermin kann im Vorfeld natürlich bereits festgelegt werden** - *Reinhard Lembacher freut sich über Ihre Kontaktaufnahme!*