

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



Aussenaufnahme Front

Objektnummer: 0001010811

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

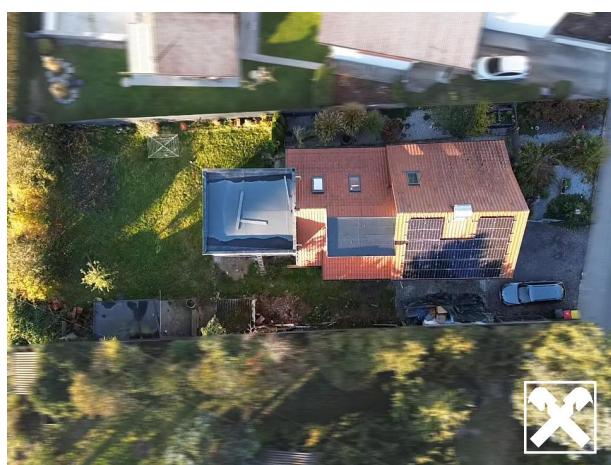


Reinhard Lembacher

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









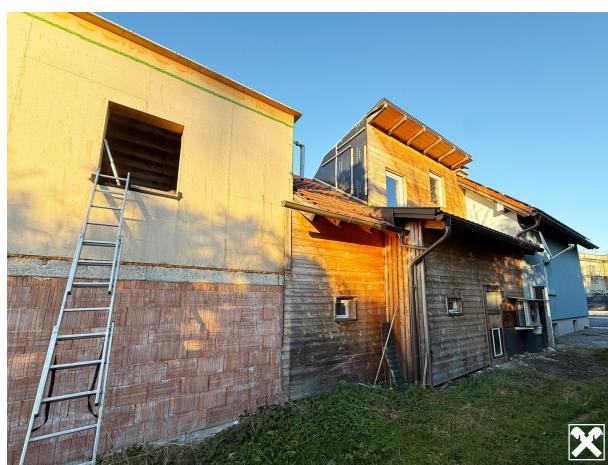












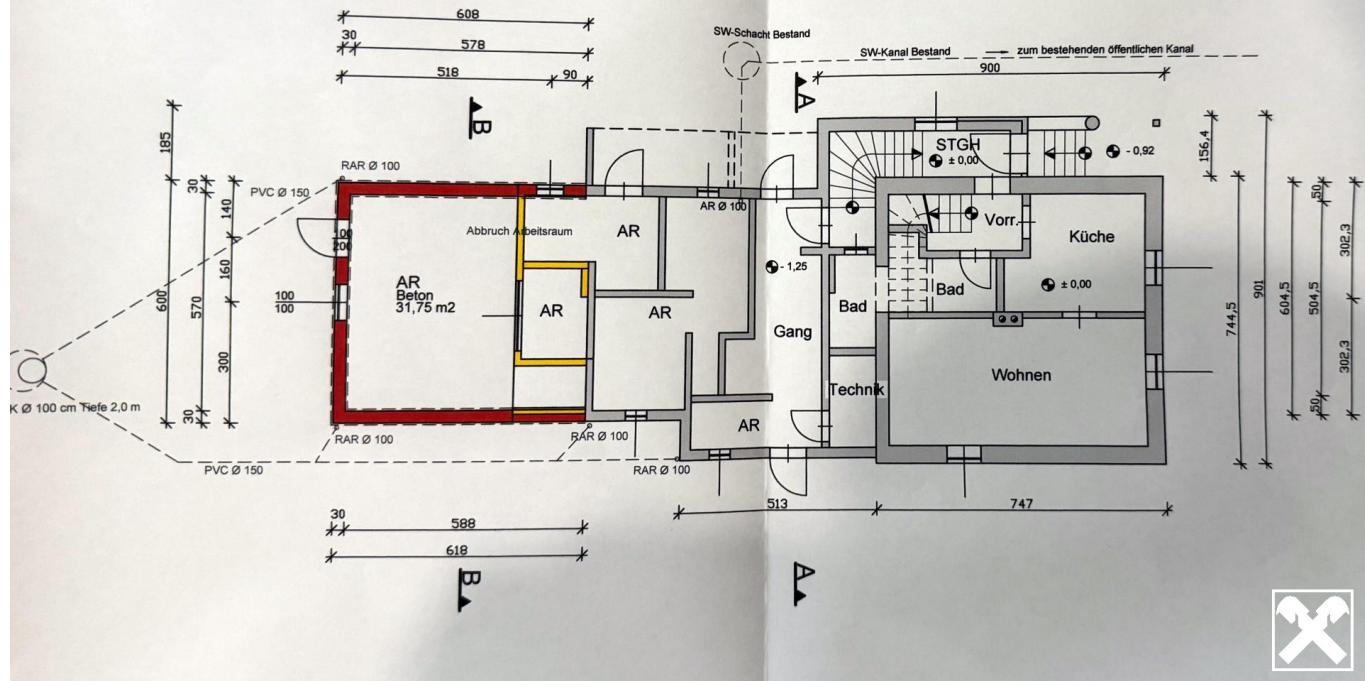




ERDGESCHOSS

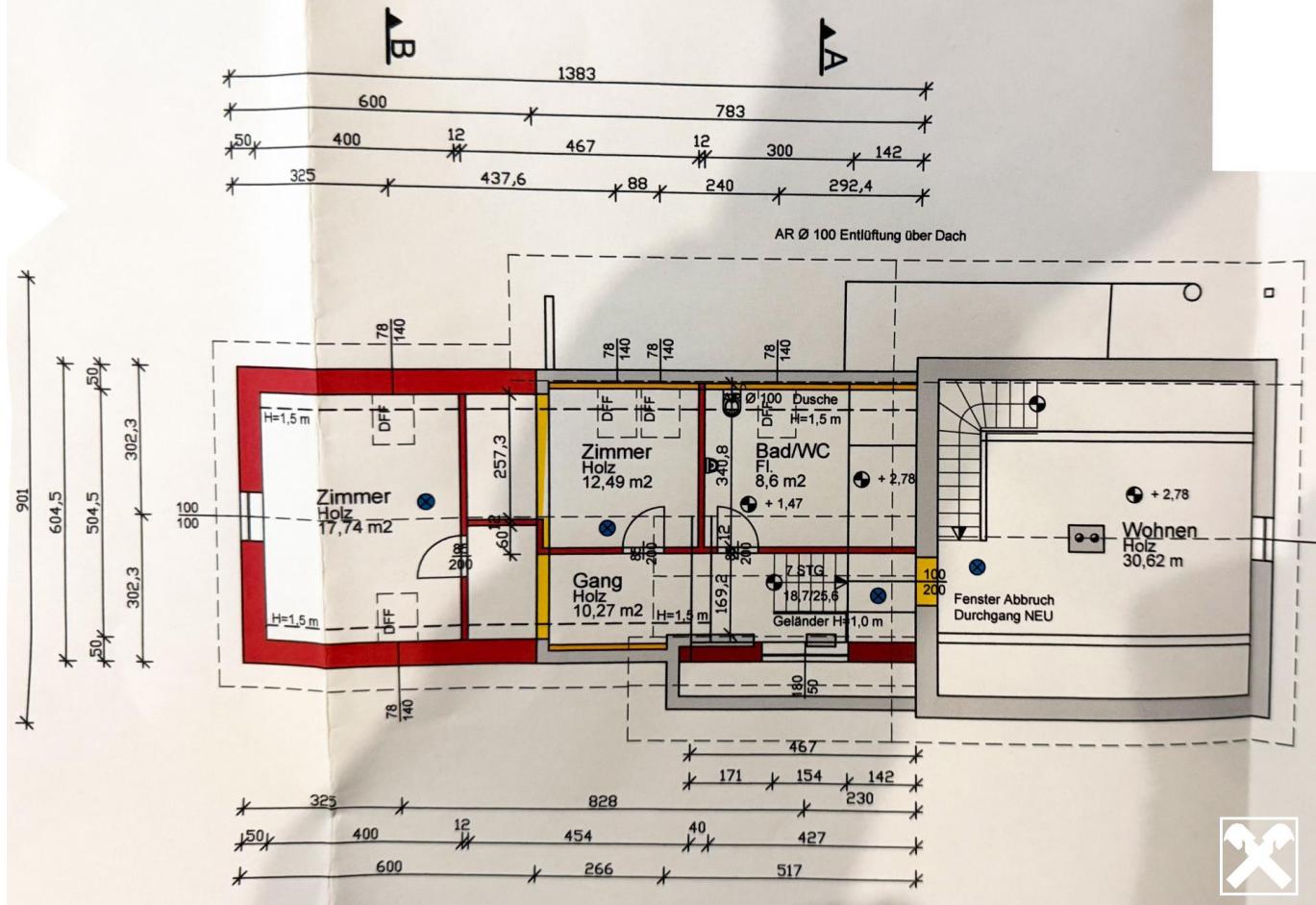
LEGENDE:

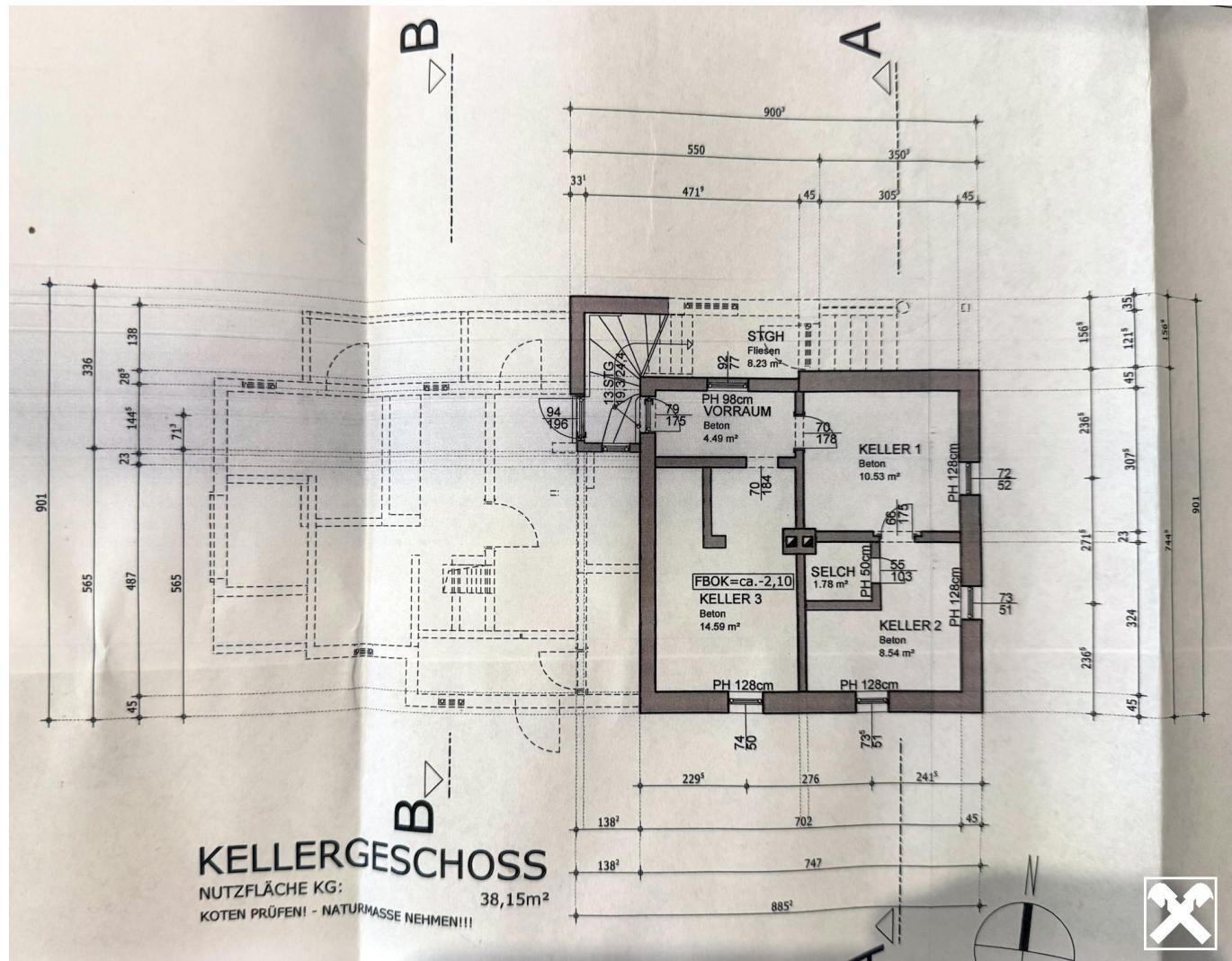
- | | |
|--|------------------|
| | BESTAND |
| | ABBRUCH |
| | MAUERWERK |
| | STAHLBETON |
| | HOLZKONSTRUKTION |
| | STAMPFBETON |
| | WÄRME DÄMMUNG |
| | RAUCHMELDER |



DACHGESCHOSS

Bestand: 30,62 m²
NEU: 49,53 m²

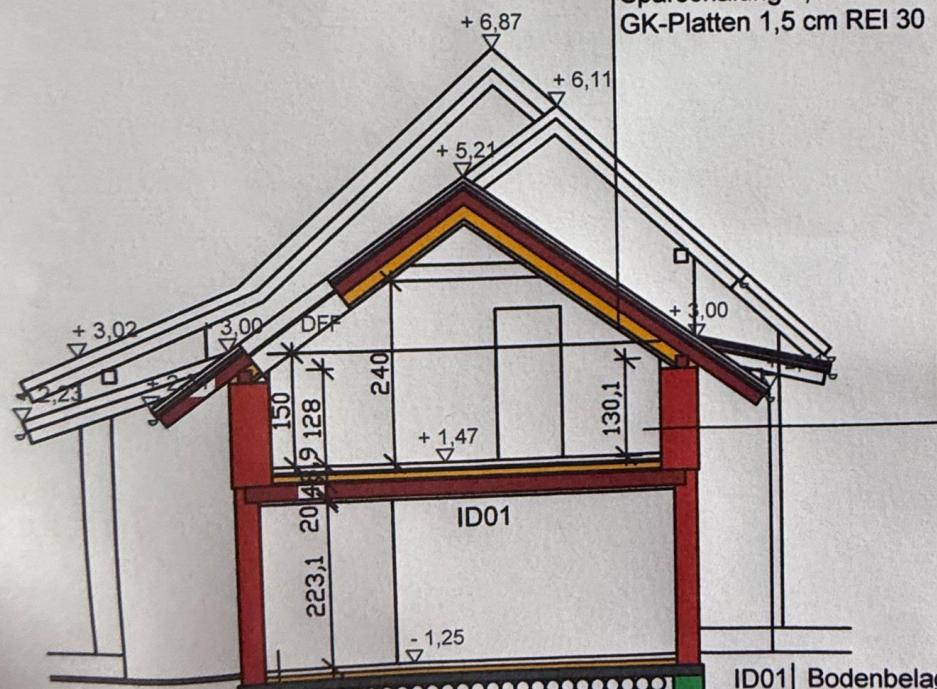




SCHNITT B - B

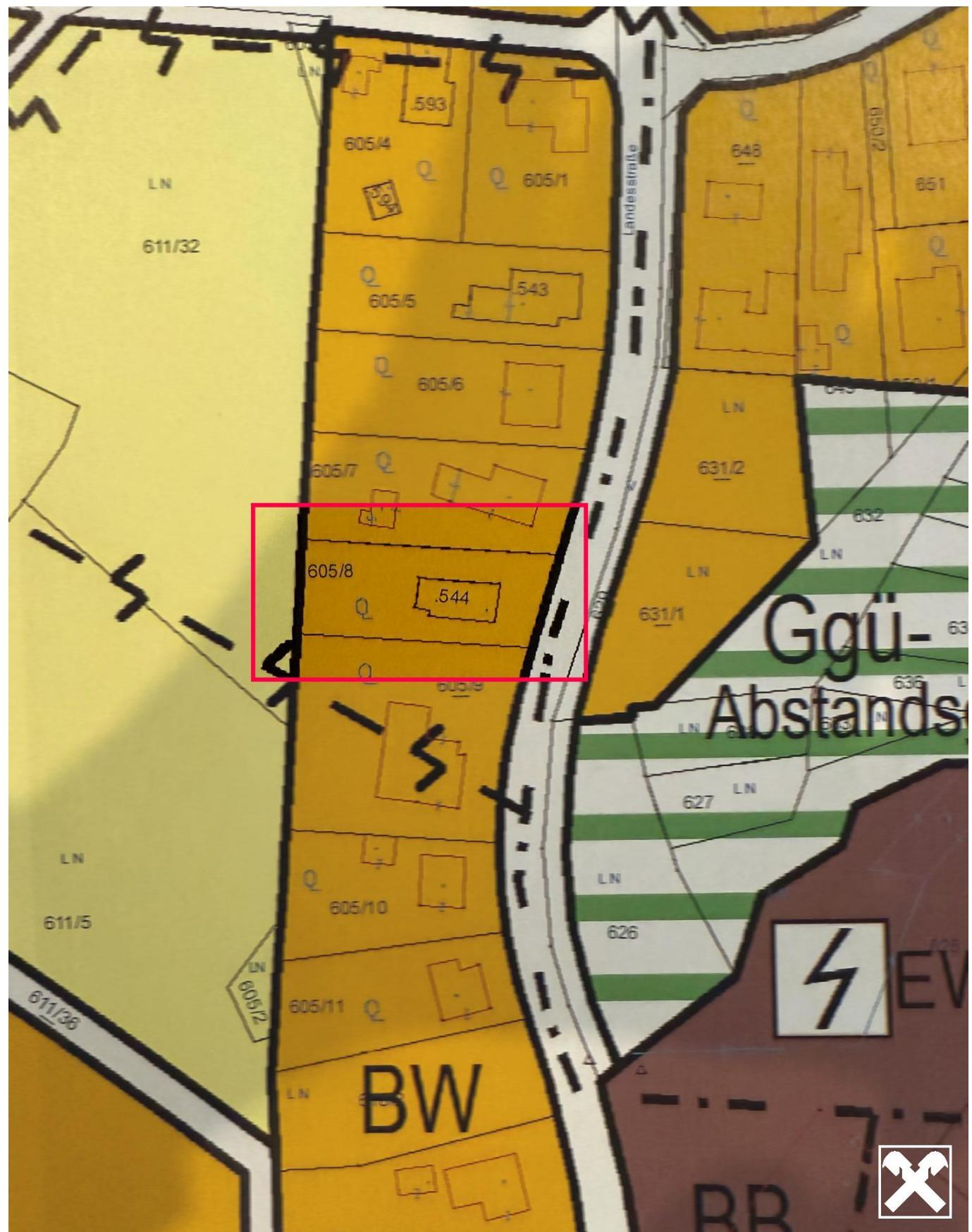
| 2x GK-Platte 1,5 cm REI 60

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



ID01 | Bodenbelag 1 cm
 Zementestrich 7,0 cm
 Rolljet 3,0 cm
 Ausgleichsschüttung 10 cm
 Deckentram dazw. Holzbaufilz 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!*