

**Altes Haus auf 769 m<sup>2</sup> Grund und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche -  
Top-Lage in Ybbs - Ideal für Wohnprojekte & Investoren**



1

**Objektnummer: 133085**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus - Einfamilienhaus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3370 Ybbs  
**Zustand:** Teil\_vollrenovierungsbed  
**Heizwärmebedarf:** G 396,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** F 3,87  
**Kaufpreis:** 125.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Josef Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

T 00436648191813  
H 00436648191813

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











IMMO  
CONTRACT

IMMOcontract



IMMO  
CONTRACT | Partner der VOLKSBANK

Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments

## Objektbeschreibung

Altes Haus auf 769 m<sup>2</sup> Grund und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Top-Lage in Ybbs - Ideal für Wohnprojekte & Investoren Dieses außergewöhnliche 769 m<sup>2</sup> Grundstück in zentraler Lage von Ybbs an der Donau bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, Bauträger sowie Familien, die ein vielseitiges Projekt mit großem Entwicklungspotenzial suchen.

Flächenwidmung Bauland Kerngebiet. Hauptmerkmale •Altbau mit großem Sanierungspotenzial oder Neu für kleine Wohnanlage Perfekt für Liebhaber historischer Bausubstanz oder als Grundlage für einen umfassenden Neubau. •Geräumiges Nebengebäude (ca. 130 m<sup>2</sup>) Ideal nutzbar als Lagerhalle, Werkstatt oder als Basis für ein zweites Wohnhaus. •Sehr großer, begrünter Garten Optimal für Freizeitgestaltung, Poolbau, Gartenhaus oder mehrere PKW-Stellplätze. •Attraktive Förderungen Heizungsförderung bis 01.08.2026 – bis zu 25.000 €, auch für moderne Luftwärmepumpen. (eingereicht)

•Hervorragende Bebauungsmöglichkeiten Geeignet für mehrere Doppelhäuser oder kleinere Wohnanlage. Lage •Zentrale Lage in Ybbs an der Donau •Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Umgebung •Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung •Vielfältige Rad- und Wanderwege direkt vor Ort •Tennisplatz und ASK-Fußballplatz direkt gegenüber •Hallenbad und weitere Freizeiteinrichtungen ebenfalls nur wenige Schritte entfernt Sonstiges Der äußerst großzügige Garten bietet zahlreiche Optionen – ideal für Pool, Gartenhaus, Spielbereiche oder zusätzliche Stellplätze. Ein perfekter Ort für private oder gewerbliche Projekte. Energieausweis •HWB: 396 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (Klasse G)

•fGEE: 3,87 (Klasse F) Kaufpreis: VB € 125.000,--