

**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: 1939/133085**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3370 Ybbs an der Donau                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 396,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,87                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 125.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

T + 43 664 819 18 13  
H + 43 664 819 18 13

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



















**IMMO CONTRACT** | Partner der **VOLKSBANK**

**Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments**

**IMMO CONTRACT**

© 2020

# 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,--



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap