

**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>	G 396,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 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

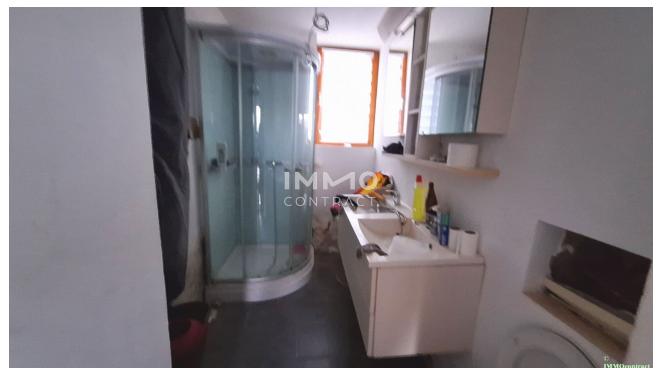
T + 43 664 819 18 13  
H + 43 664 819 18 13

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











©  
IMMOcontract

An advertisement for IMMO CONTRACT. The top half of the image shows two men in a professional setting, one in a dark suit and the other in a light shirt, looking at a document together. The bottom half is a solid teal color. The IMMO CONTRACT logo is in the top left, and the VOLKSBANK logo with the text "Partner der" is in the top right. The main text in the center reads "Beratung", "Bewertung", "Vermittlung", and "Investments" stacked vertically.

# 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