

## Neubau -Wohnung mit Dachterrasse und Garten



**Objektnummer: 960/67117**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	46,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



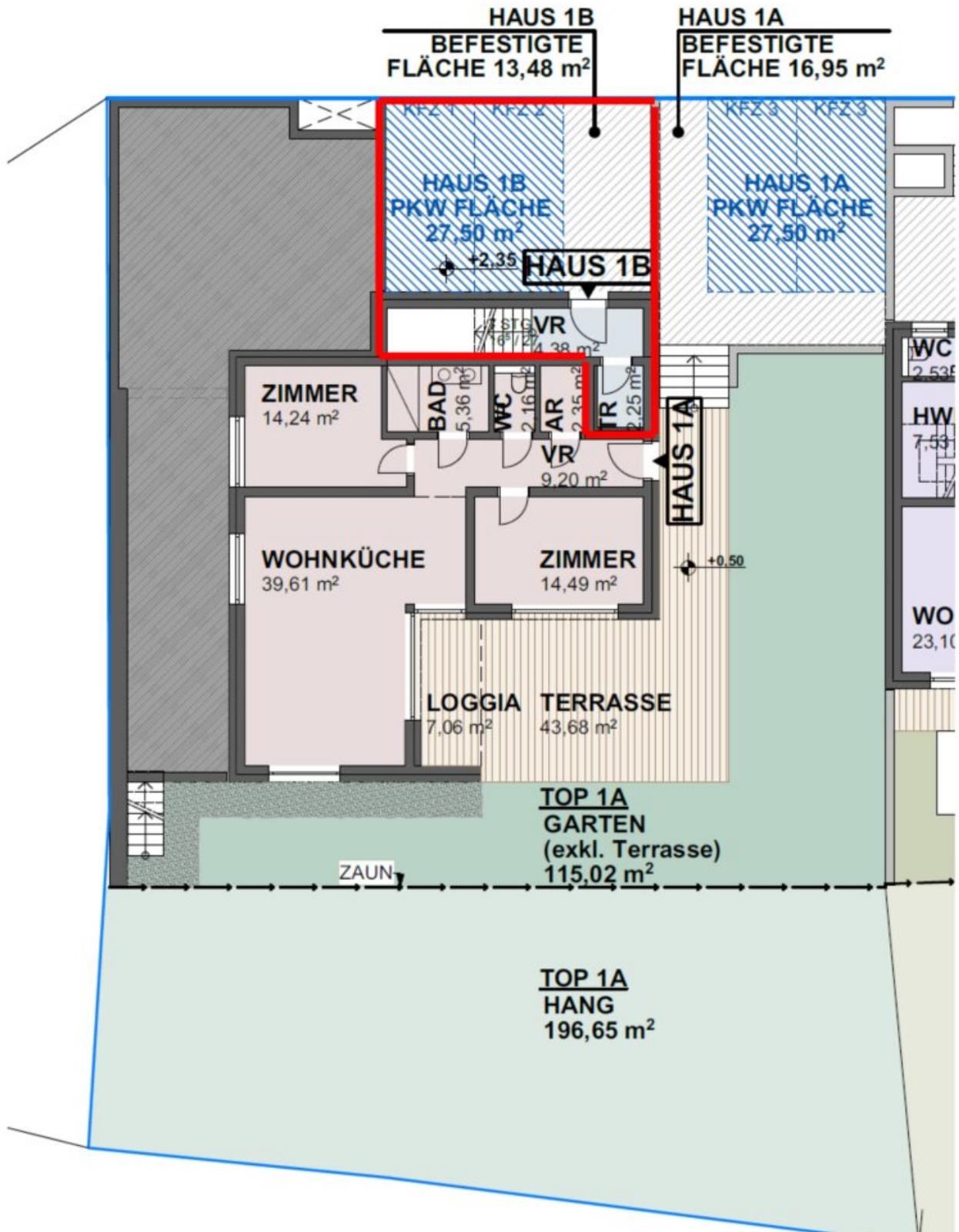
**Rudolf Pöll**

s REAL - Haag  
Höllriglstraße 13  
3350 Haag, Niederösterreich





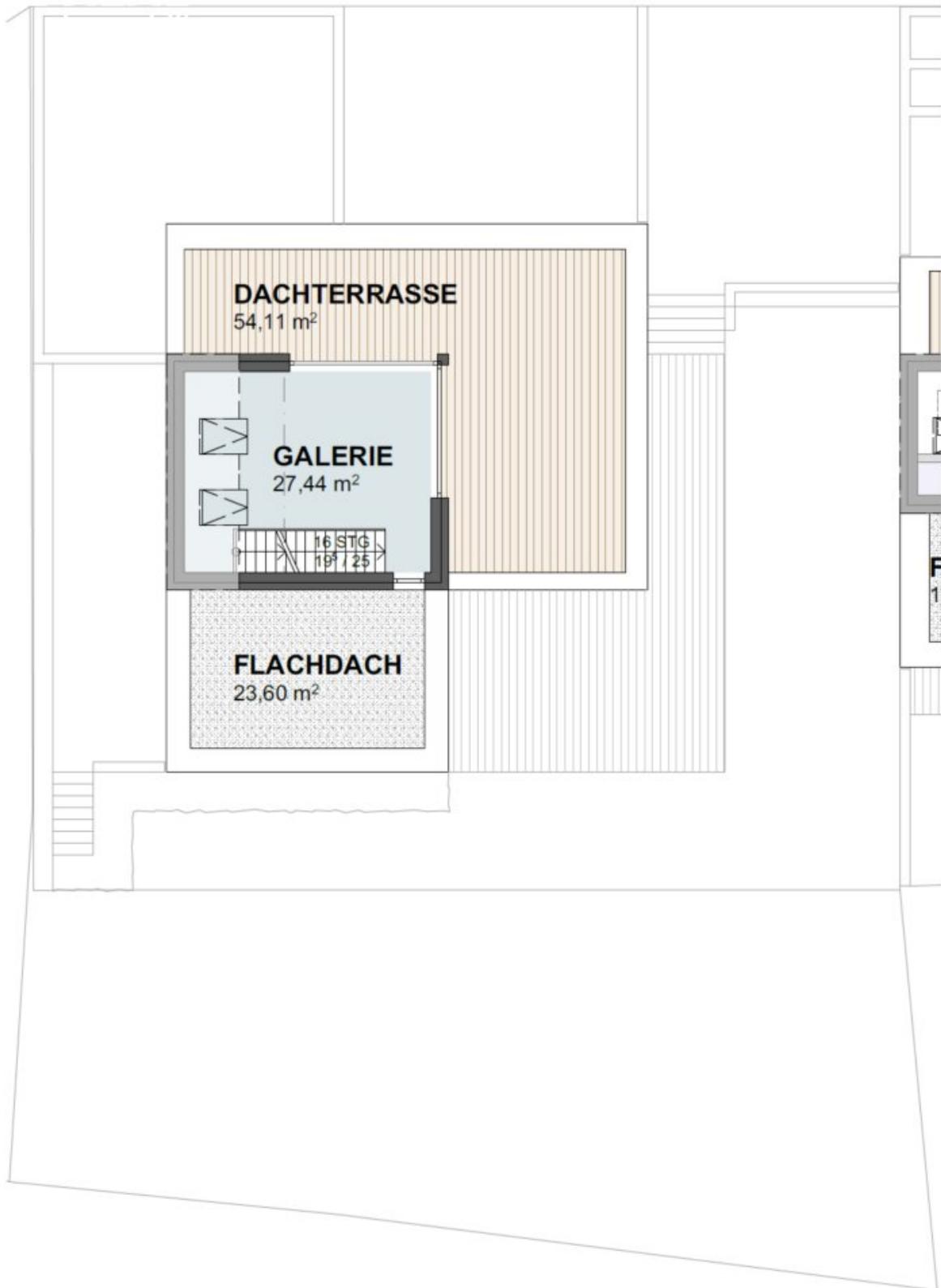
# ERD GESCHOSS



# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS







# Objektbeschreibung

In Ybbs/Donau wird eine Wohnhausanlage mit 4 Wohneinheiten gebaut - Wohnung Top 1B steht aktuell zum Verkauf.

## Details - Ausstattung:

**Belagsfertig** - Boden ist roh und Wände innen fertig mit Innenfensterbänke

- Ziegelhaus (25cm), Dämmung (20cm) und Reibputz (1,5mm)
- Terrassenfläche ist roh, Rasen angebaut
- Innen sind alle Räume fertig gemalt, Fensterbänke sind montiert
- Als Heizung ist eine Luftwärmepumpe installiert
- Fußbodenheizung verlegt
- Lichtauslässe für Spots und Beleuchtung sind montiert
- Alle Steckdosen montiert und Raffstore bzw. Rollo sind elektrisch zu bedienen
- In der Küche ist ein Küchenplan hinterlegt und kann auch auf Wunsch vom Planer organisiert werden
- Dachterrasse mit Glasgeländer, mit unverbaubarer und überwältigender Aussicht auf die Donau und in das Ötschergebiet.
- 2 PKW Abstellflächen - asphaltiert
- Zu Fuss sind Sie in 5 min im Ort
- In wenigen Minuten sind Sie auch mit dem Auto in der Stadt und auch auf der Autobahn

## Flächen - Wohnung Top 1B:

- Parkfläche: 40,98 m<sup>2</sup>
- Garten: 46,85 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 54,11 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 129,49 m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Abstellraum

### Obergeschoss:

- Gang
- Wohnküche
- 3 Zimmer

- Abstellraum
- WC
- Bad
- Garten

#### **Dachterrasse:**

- Galerie
- Dachterrasse

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken.

Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung, darunter auch eine Montessori-Schule und eine Mittelschule.

Für die medizinische Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken zur Verfügung. Die Region um Ybbs an der Donau bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholungsangebote. Beliebte Aktivitäten sind Radfahren, Wandern und Schwimmen in der Donau. In der Nähe des Hauses befinden sich auch mehrere Parks und Grünflächen, die zum entspannen und Erholen einladen.

Die Universitätsstadt St. Pölten ist innerhalb von 45 Minuten zu erreichen und bietet ein breites Angebot an Kulturellem und Freizeitmöglichkeiten.

Entfernung nach Wien 1h 20, St. Pölten 30 min, Linz 60 min, Melk 20 min.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

##### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap