

**Neue Wohnhausanlage mit 7 Reihen- und 4 frei stehenden
Wohnhäusern in Ybbs an der Donau**



Objektnummer: 960/69391

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,39 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	120,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	392.130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

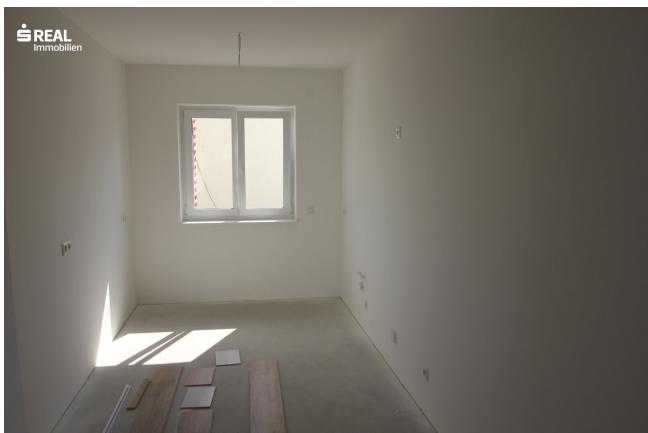
Ihr Ansprechpartner

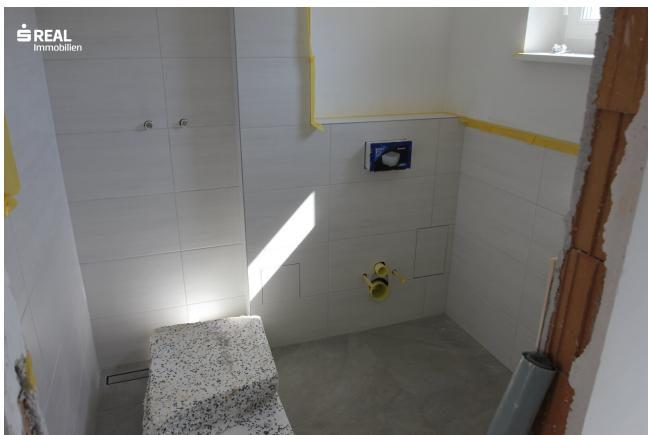


Herbert Schnettgen

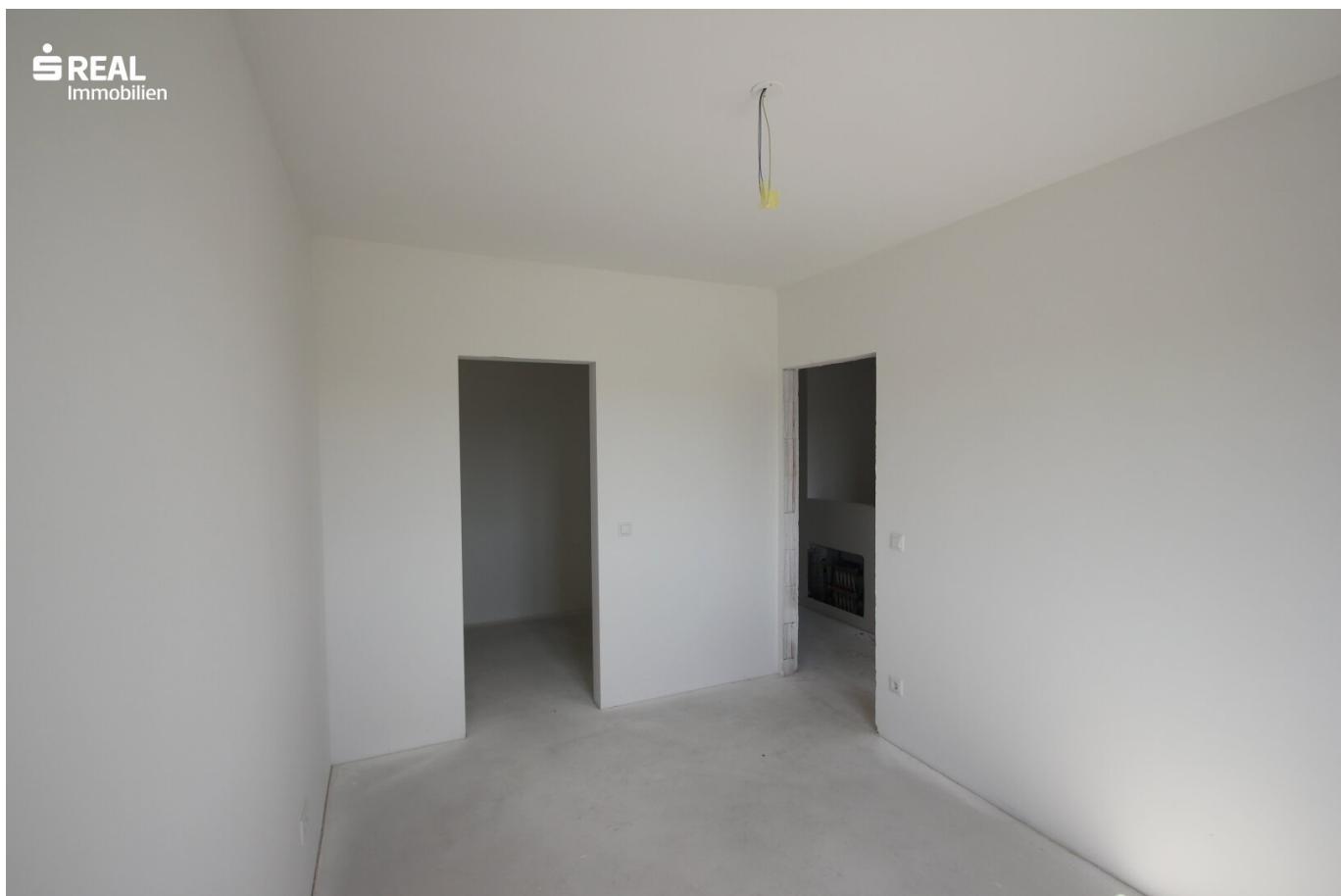
s REAL - Amstetten
Hauptplatz 31
3300 Amstetten

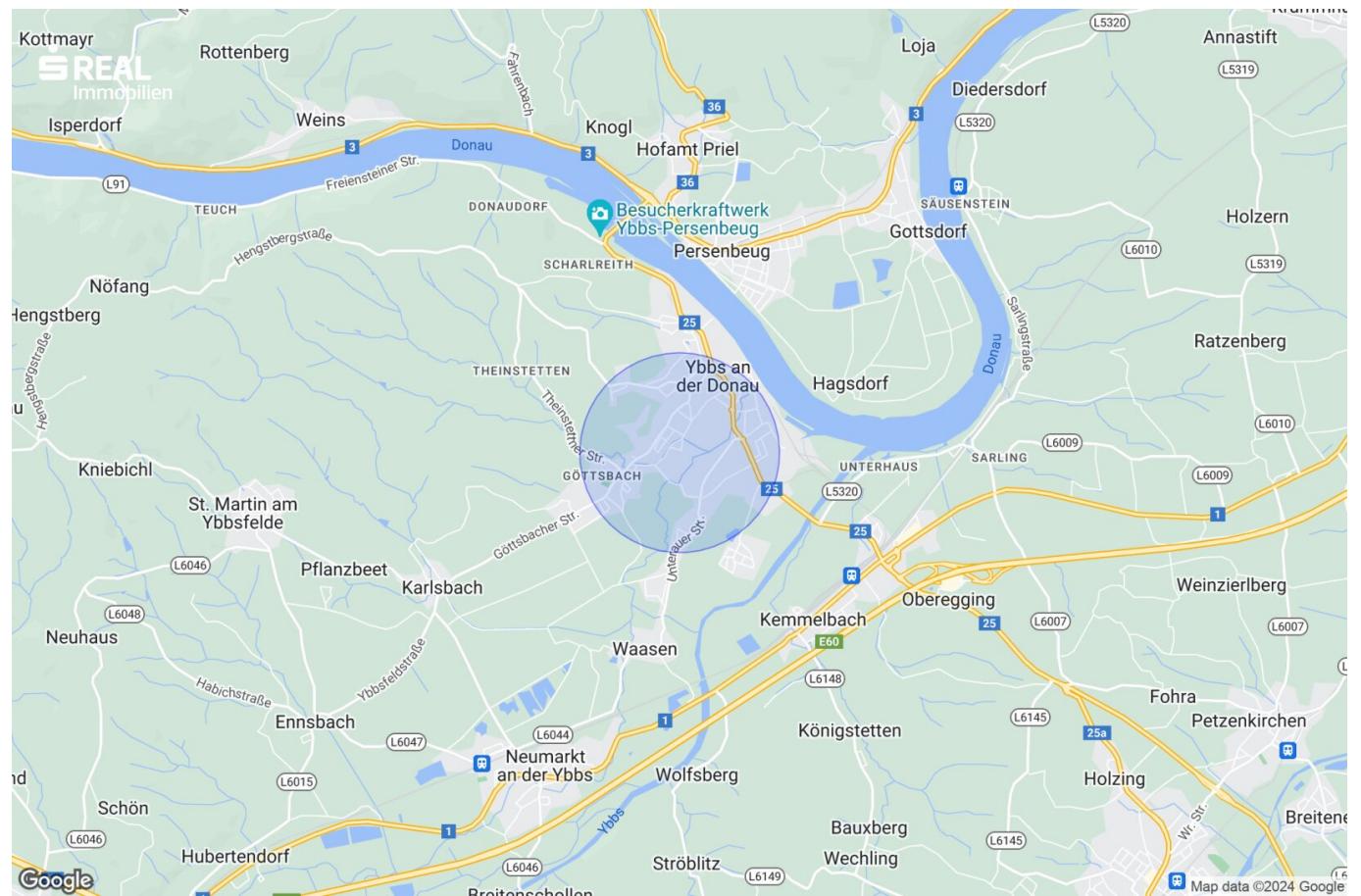














SREAL
Immobilien

Garten
ca. 130,08 m²

Abstellraum
ca. 8,30 m²

www.sreal.at

Terrasse
ca. 23,07 m²

Wohnküche
ca. 36,39 m²

Abstellraum
ca. 4,04 m²

Carport
ca. 13,51 m²

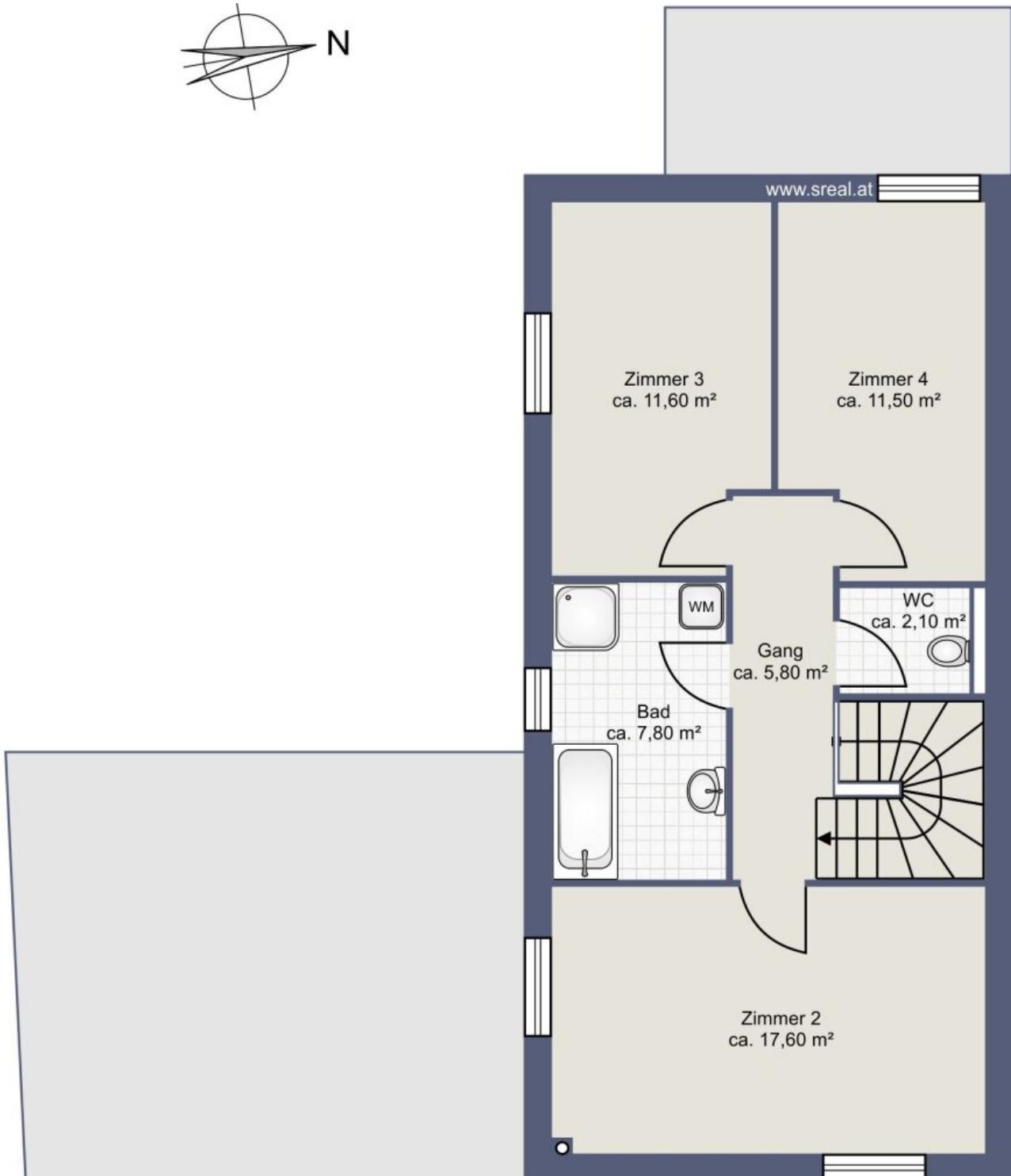
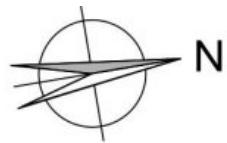
Carport
ca. 12,87 m²

Zugang
ca. 6,16 m²

Bad/WC
ca. 3,62 m²

Zimmer 1
ca. 11,02 m²

Skizze Obergeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen die tolle Hofwohnhausanlage in Ybbs an der Donau, welche aus 4 frei stehenden Häusern (Top 8 wurde bereits verkauft) und 7 Reihenhauseinheiten besteht, vorstellen zu dürfen.

Diese Anlage vereint eine attraktive Lage mit modernem Wohnkomfort und einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Lassen Sie sich von der großzügigen Raumaufteilung, den nach Westen bzw. Südwesten ausgerichteten Terrassen und der Gartenflächen der jeweiligen Einheiten begeistern. Hier finden Sie Ihr neues Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Die Anbindung an die A1 Westautobahn (Anschlussstelle Ybbs an der Donau) gewährleistet eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Hier genießen Sie eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur und Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Das Projekt steht kurz vor der Baufertigstellung und daher ist ein Erstbezug demnächst möglich. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen.

Für Besichtigungstermine und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Ybbs an der Donau.

Selbstverständlich können Sie nach Erwerb dieses Hauses noch um ein günstiges Wohnbauförderungsdarlehen beim Land NÖ ansuchen. Ein kompetenter Finanzierungsberater der Sparkasse Amstetten AG unterstützt Sie gerne bei Finanzierungsfragen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Das Herzstück des Hauses bildet das geräumige Wohn-Esszimmer mit offener Küche, das zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse ist der ideale Ort, um sonnige Nachmittage und laue Abende im Freien zu genießen. Das Gartengrundstück bietet Raum für Erholung und diverse Freizeitgestaltungen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Kombination aus moderner Technik und hochwertigen Materialien. Im gesamten Haus sorgen elektrische Rollläden für optimalen Sonnenschutz und damit für angenehmen Wohnkomfort. Eine durch eine Luftwärmepumpe erwärmte Fußbodenheizung gewährleistet ein behagliches Wohnklima und nachhaltige Energieeffizienz. Weiters sind eine eigene SAT-TV- und eine gemeinsame Photovoltaikanlage

vorhanden. Ein Glasfaserkabelanschluss ist problemlos möglich, da sich die Versorgungsleitung bereits auf dem allgemeinen Grundstück befindet. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei überdachte Stellplätze (Carport) zur Verfügung.

Der angegebene Kaufpreis gilt für das frei stehende Wohnhaus Top 11 in belagsfertiger Ausführung.

Gegen einen Aufpreis von € 25.000,-- kann dieses Haus auch in schlüsselfertiger Ausführung (inkl. Küchenmöblierung) erworben werden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Hier sehen Sie einen 360° Rundgang des in der Zwischenzeit schlüsselfertigen Reihenhauses Top 2: <https://app.immoweb.com/portal/tour/3104832?accessKey=6797>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap