# 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 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 130,08 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 393.160,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten
Hauptplatz 31
3300 Amstetten

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

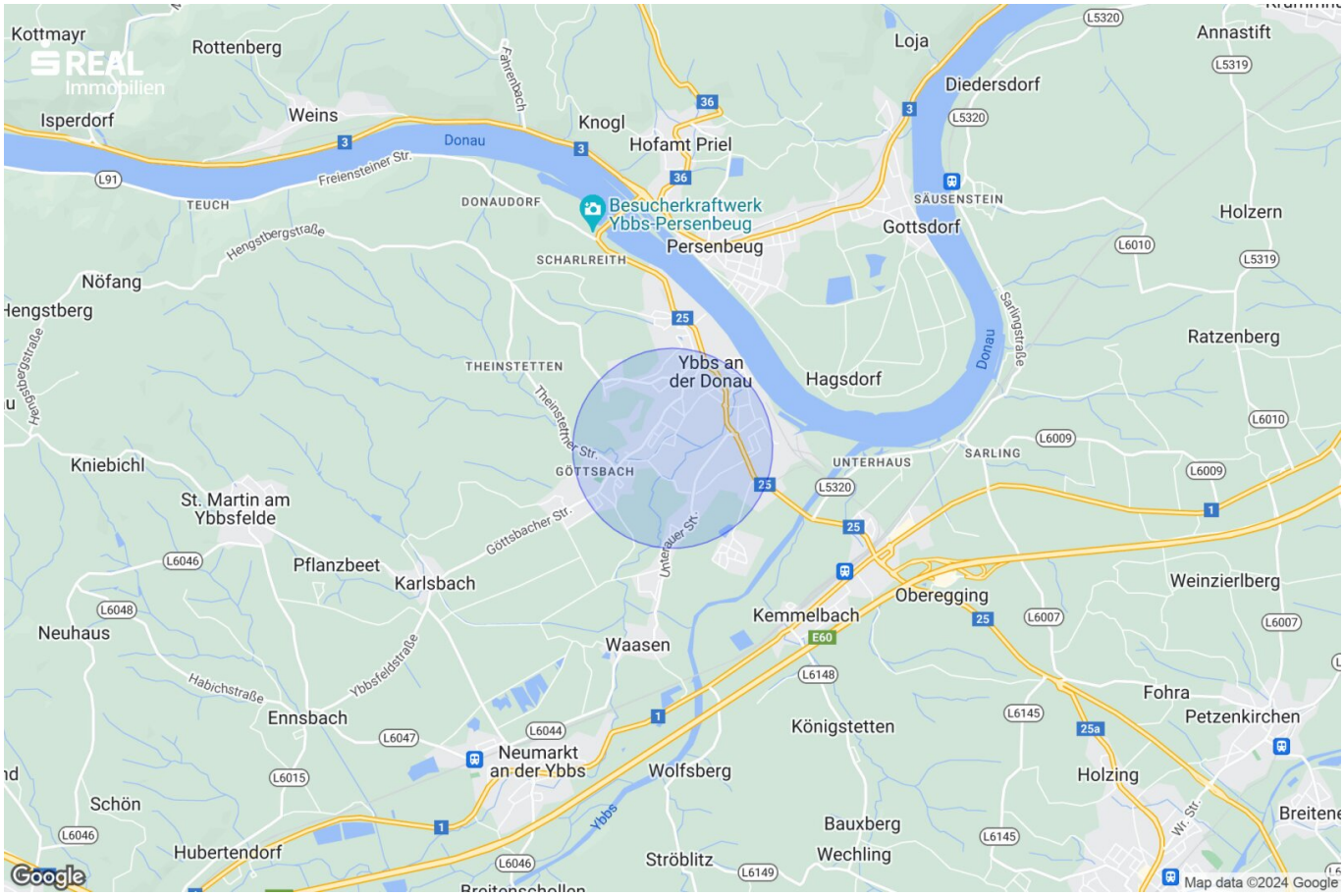
REAL
Immobilien

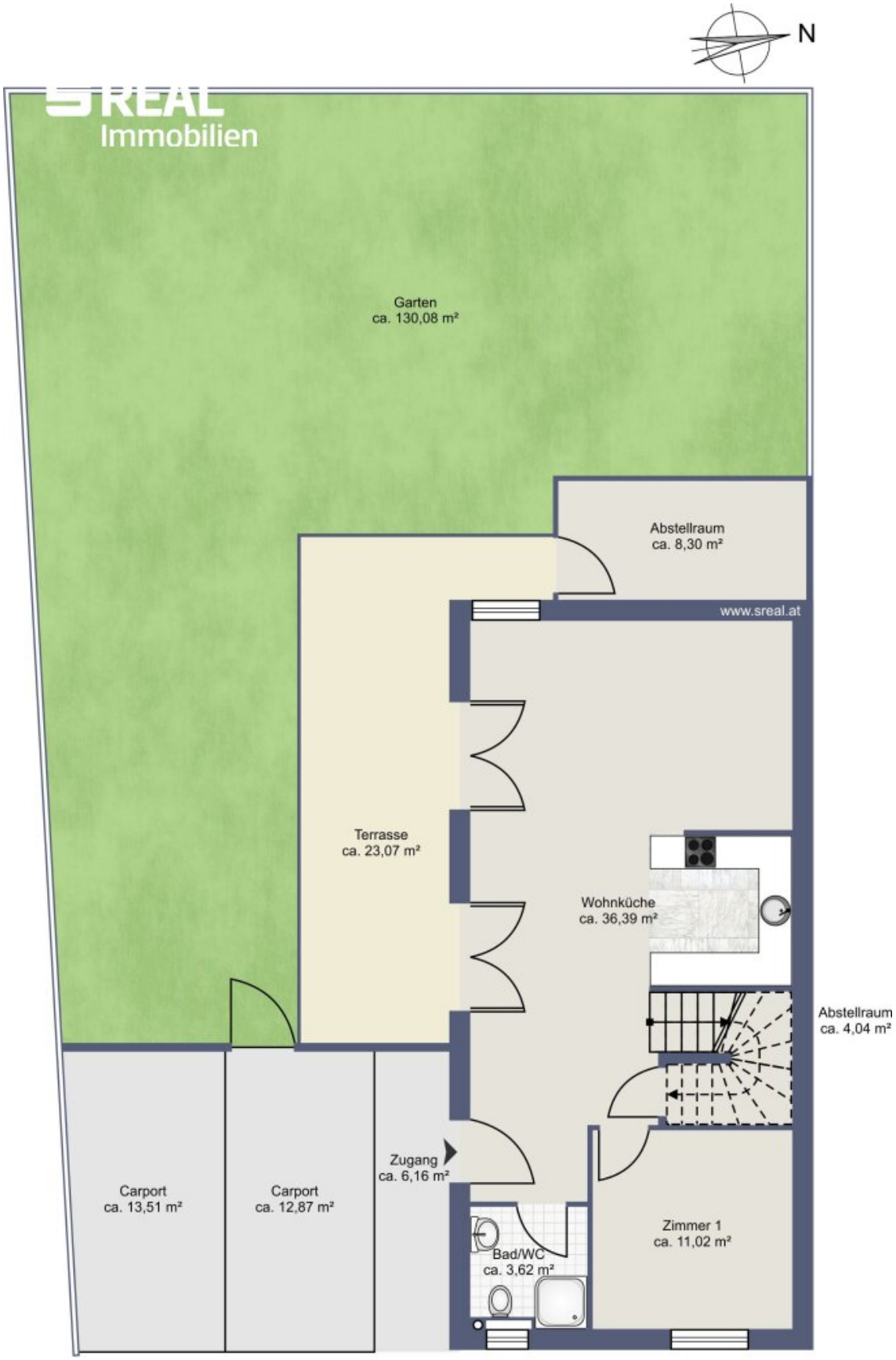
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

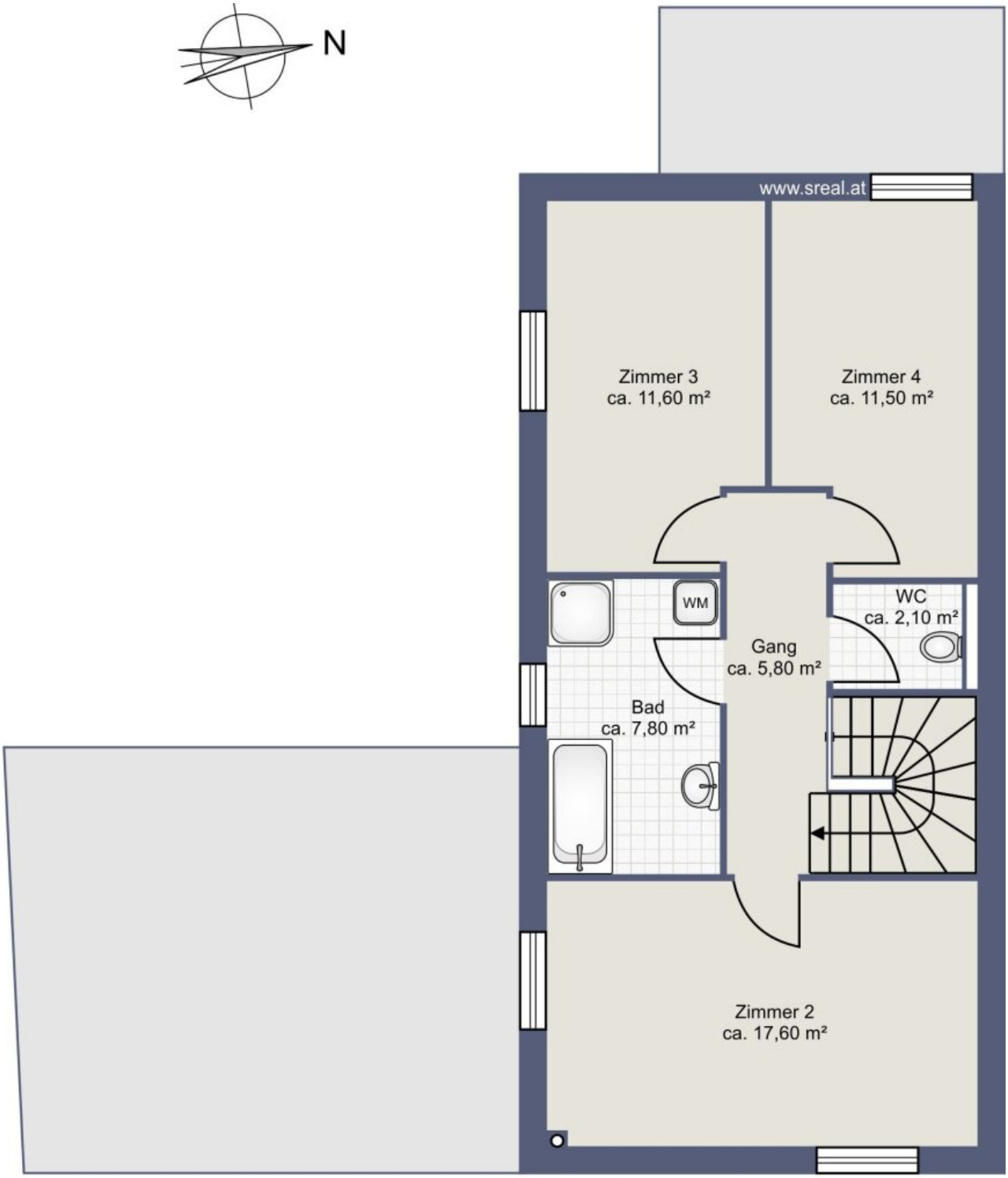
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Kottmayr
Rottenberg
Isperdorf
Weins
Donau
Freiensteiner Str.
TEUCH
Hengstbergstraße
Nöfang
Hengstberg
Knogl
Hofamt Priel
DONAUDORF
Besucherkraftwerk
Ybbs-Persenbeug
Persenbeug
SCHARLREITH
Loja
Diedersdorf
SÄUSENSTEIN
Gottsdorf
Annastift
Holzern
Ratzenberg
Sarlingstraße
THEINSTETTEN
Ybbs an
der Donau
Hagsdorf
Theinstettner Str.
GÖTTSBACH
UNTERHAUS
SARLING
Kniebichl
St. Martin am
Ybbsfelde
Göttsbacher Str.
Unterauer Str.
Pflanzbeet
Karlsbach
Oberegging
Weinzierlberg
Kemmelbach
Neuhaus
Waasen
Habichstraße
Ybbsfeldstraße
Ennsbach
Königstetten
Fohra
Petzenkirchen
Neumarkt
an der Ybbs
Wolfsberg
Holzing
Schön
Ybbs
Bauxberg
Wechling
Breitene
Hubertendorf
Ströblitz
Wr. Str.
Google
Map data ©2024 Google




Skizze Obergeschoss




# Skizze Obergeschoss

# Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen die tolle Hofwohnhausanlage in Ybbs an der Donau, welche aus 4 frei stehenden Häusern 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 8 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.immoviewer.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