

## Altstadthaus mit Potenzial



Altstadthaus mit zwei Eingängen

**Objektnummer: 2789\_938**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immo-Service in Wieselburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	233,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,16
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Leonhartsberger**

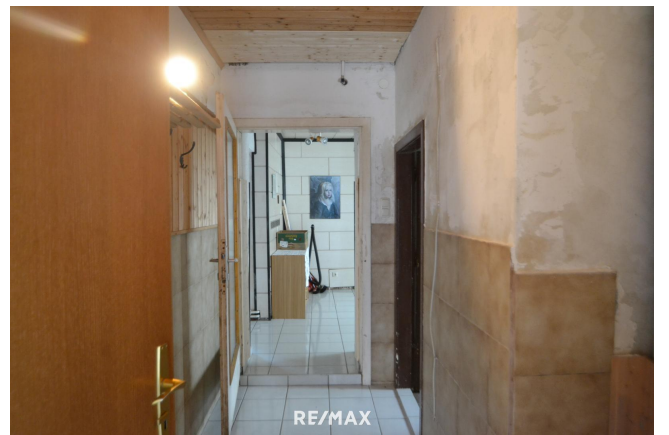
RE/MAX Immo-Service in Wieselburg  
Hauptplatz 18  
3250 Wieselburg

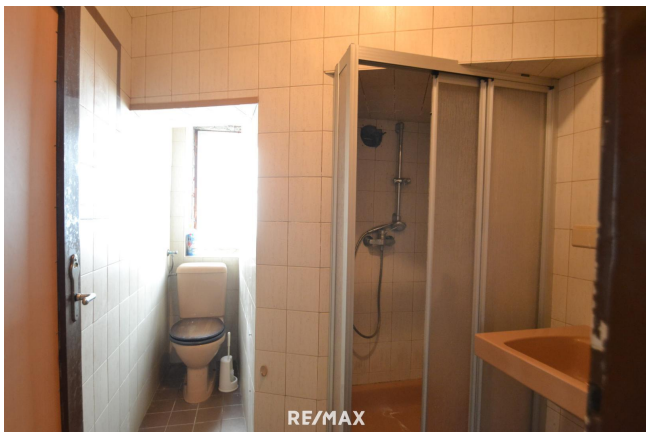
H +43 664 883 89 727









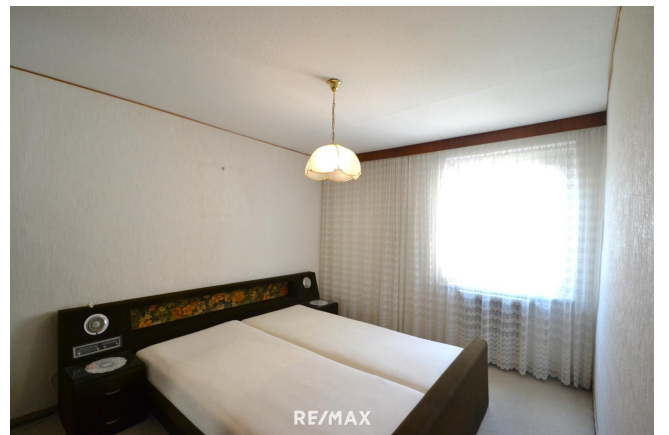




























RE/MAX

## Objektbeschreibung

\* Stadthaus mit Potenzial in Ybbs an der Donau, Bezirk Melk \* im alten Stadtkern, Zugang/Zufahrt von zwei Seiten möglich \* Grundstückfläche ca. 319 m<sup>2</sup>, großteils bebaut, begrünter Innenhof-Garten \* Widmung: Bauland Kerngebiet \* Ursprung ca. 19. Jahrhundert – kein Denkmalschutz \* letzter Um- und Zubau ca. 1970 \* ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß \* Wohnfläche im Obergeschoß ca. 150 m<sup>2</sup> \* zwei getrennte Eingänge, zwei Wohneinheiten möglich – zwei Balkone zum Garten \* Warmdach mit Eternitdeckung \* teils Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung aus 2003, teils Holzverbundfenster \* Heizung/Warmwasser zentral mit Ölbrenner älteren Baujahrs \* eine Sanierung wird empfohlen \* Anschlüsse: Ortskanal, Ortswasser, Wüster-Strom, Post-Telefon, TV-Sat \* Anschluss an EVN-Fernwärme und Telekabel ist möglich \* gute Infrastruktur, fußläufig erreichbar: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie \* Busverbindung zum West-Bahnhof Ybbs \* ca. 5 Fahrminuten zur A1-Auffahrt Ybbs \* Entfernung Wien-West ca. 110 km \* HWB: 233,5 fGEE: 4,16 Angebotspreis € 159.000,- Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren! Tel. 07416 / 52 939 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 233.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtenergieeffizienz 4.16

energieeffizienz: