

## 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche zum SANIEREN

---

### Ansprechperson

Name: Sabine Berger  
Telefon: +43 1 / 4034181 - 15  
EMail: berger@familienwohnbau.at



### Objektdaten

Objektnummer: 3070/11426  
Adresse: 3370 Ybbs an der Donau; Professor-Wirtinger-Gasse 14 🌐  
Stock: HochPart  
Baujahr: ca. 2009  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 46  
Fläche: 63,14 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 2  
Heizung: Fernwärme, Konvektor/Radiator

### Preise

Kaufpreis: € 64.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 349,24

---

## **PROVISIONSFREI ZUM SANIEREN**

freifinanzierte **2 Zimmer Eigentums-WOHNUNG** mit ca. 63 m<sup>2</sup> im Hochparterre

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- extra Küche
- Schlafzimmer
- Bad
- WC

**Ein Garagenplatz kann für € 6.000,-- erworben werden.**

### **Nebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 2 % pauschal Vertragserrichtung
- € 600,-- pauschal für die Abfuhr der Grunderwerbsteuer und die Selbstberechnung an das Finanzamt sowie die Unterschriften der Verkäuferin am Kaufvertrag
- sowie div. Barauslagen

### **Das Projekt**

Ende der 1950er-Jahre wurde diese zentral gelegene Wohnhausanlage entlang der Stauwerkstraße in Ybbs errichtet. Vor einigen Jahren erwarb die FWB-NÖ mehrere dieser Wohnungen – ein Teil davon ist nach wie vor vermietet, frei gewordene Wohnungen werden nun zum Kauf angeboten.

### **Die Details**

Die Wohnungen verfügen über praktisch angelegte Grundrisse mit separater Küche und können mit guter Raumaufteilung und Zimmern in komfortabler Größe punkten. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Badezimmer – alle mit Fenster – sind mit einem Waschmaschinenanschluss und einem elektrischem Warmwasserboiler ausgestattet. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme über Radiatoren in den Räumen.

Vor einigen Jahren fand eine thermische Sanierung der Wohnhausanlage statt - dabei wurde nicht nur die Fassade rundum erneuert, sondern unter anderem auch die Fenster neu hergestellt mit Sonnenschutz in Form von Außenjalousien.

Neben gepflegten großen Grünbereichen, einem Kinderspielplatz und Fahrradabstellflächen besteht auch die Möglichkeit, einen Garagenplatz in einer Doppelgarage zu erwerben.

### **Die Infrastruktur**

Die freundliche Stadtgemeinde im niederösterreichischen Mostviertel gilt dank ihrer zauberhaften Landschaft am Wasser sowie zahlreichen Events und Sehenswürdigkeiten als beschauliche Ausflugs-

und Urlaubsidylle, in der sich gerade Familien mit Kindern gut aufgehoben fühlen.

Wunderschöne, bestens markierte Spazier- und Wanderwege führen durch die verträumten Gassen der Ybbs Altstadt und in die herrliche Umgebung rund um das Donautal.

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnhausanlage, auch der Campus der FH in Wieselburg ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Ideale Verkehrsanbindung bietet die Westautobahn (Abfahrt Ybbs).

### **Der Zeitplan**

Die Wohnungen sind kurzfristig beziehbar

### **Weitere Bilder**



**20210128\_113204**



**20210128\_113107**



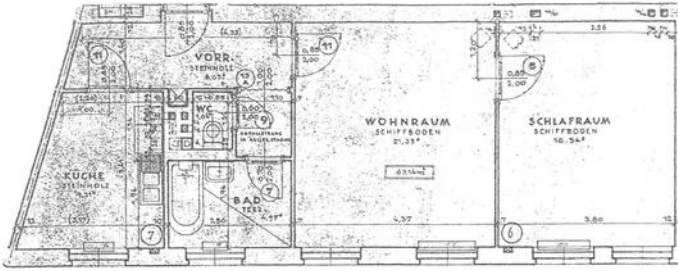
20210128\_113025



20210128\_112930



20210128\_112954



Plan\_Top\_14-2



20200723\_142341



20200723\_142554



20200723\_144606