

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ybbs an der Donau

### Exklusiver Neubau in Ybbs an der Donau, Bezirk Melk Erstbezug Einfamilienhaus Pool Aussicht



Objekt-Nr. OM-401190

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **619.000 €**

3370 Ybbs an der Donau  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2025	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusiver Neubau in Ybbs an der Donau, Bezirk Melk, Niederösterreich

Erstbezug, Besichtigungen nach Terminvereinbarung

Genießen Sie moderne Architektur, großzügige Wohnflächen, einen eigenen Pool und einen unvergleichlichen Donaublick – in absoluter Ruhelage und dennoch zentrumsnah. Dieses belagsfertige Einfamilienhaus bietet Ihnen die Freiheit, die letzten Schritte individuell zu gestalten und nach Ihren eigenen Vorstellungen fertigzustellen – sowohl in Stil als auch im Budget.

### Objektbeschreibung

Das moderne Einfamilienhaus wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und befindet sich kurz vor Fertigstellung im belagsfertigen Zustand.

Durchdachte Raumaufteilung, große Fensterflächen und die attraktive Hanglage schaffen ein außergewöhnlich helles Wohngefühl mit maximaler Privatsphäre und einem beeindruckenden Ausblick über die Donau.

Die Wohnfläche von rund 180 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet Platz für Familien und anspruchsvolle Paare. Das 500 m<sup>2</sup> große Grundstück ist terrassiert angelegt und bietet ideale Möglichkeiten für Lounge-Bereiche, Sonnenplätze und erholsame Stunden am eigenen Pool.

### Highlights auf einen Blick

Vorteilspreis €619.000 inkl. €30.000 Fertigstellungsbonus

Belagsfertig – freie Auswahl für Böden, Türen & Sanitär

Sonnige Hanglage mit unverbaubarem Donaublick

Eigener Pool mit Sonnenterrasse

Modernes Energiekonzept: Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung

Großzügige 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Große Fensterfronten – sehr hell & offen

Zweitwohnsitz möglich

Provisionsfrei – Privatverkauf

Auch interessant für Anleger, Bauträger & Investoren

Grundstück & Hanglage – warum dieses Grundstück besonders ist

Die Hanglage bietet nicht nur absolute Aussichtsvorteile, sondern auch:

maximale Privatsphäre

ganztägig Licht & Sonne

eine moderne, terrassierte Gartenstruktur

ideale Gestaltungsmöglichkeiten für Outdoor-Living (Lounge, Feuerplatz, Outdoor-Küche, Sonnenplateaus)

keine direkte Einsicht von Nachbarn

Parken: 2 Stellplätze

Belagsfertiger Zustand – Ihre Chance zur individuellen Gestaltung

Sie haben die Möglichkeit, das Haus nach Ihren Vorstellungen fertigzustellen.

Die belagsfertige Ausführung beinhaltet bereits:

Estrich

hochwertige Elektro- und Sanitärinstallationen

Innenputz

Wärmepumpe & Fußbodenheizung

Außenanlagen inkl. Pool (belagsfertig)

Terrassen- und Gartenstruktur

Sie entscheiden selbst über:

Böden

Innentüren

Sanitärkeramik

Feinsteinzeug / Parkett

Geländer, Beleuchtung & Details

Ihr Vorteil: Gestaltungsspielraum + Kostenkontrolle + persönlicher Stil.

Lage – Wohnen in einer der schönsten Gegenden von Ybbs

Das Haus liegt ruhig, sonnig und dennoch zentral.

In wenigen Minuten erreichen Sie:

Schulen & Kindergarten

Einkaufsmöglichkeiten

Ärzte, Apotheke

Freizeitwege an der Donau

Autobahnanschluss A1

Eine Lage, die Ruhe, Aussicht und Infrastruktur perfekt kombiniert.

Übergabe & Fertigstellung

Das Haus befindet sich kurz vor Fertigstellung.

Übergabe ist ab sofort bis spätestens Frühjahr 2026 möglich.

Für Anleger & Bauträger:

Das Projekt mit insgesamt zwei exklusiven Einfamilienhäusern eignet sich hervorragend für (bei Abnahme beider Häuser ist der Preis verhandelbar):

hochwertige Fertigstellung und anschließende Vermietung

Investment mit Wertsteigerungspotenzial

späteren Weiterverkauf nach Fertigstellung

Anleger, die individuell ausstatten wollen

Bauträger, die ein Einzelprojekt suchen

Preis & Bonus: Vorteilspreis: €619.000 inkl. €30.000 Fertigstellungsbonus

Provisionsfrei – Privatverkauf.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Energieausweis: HWB 42,0 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,74

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

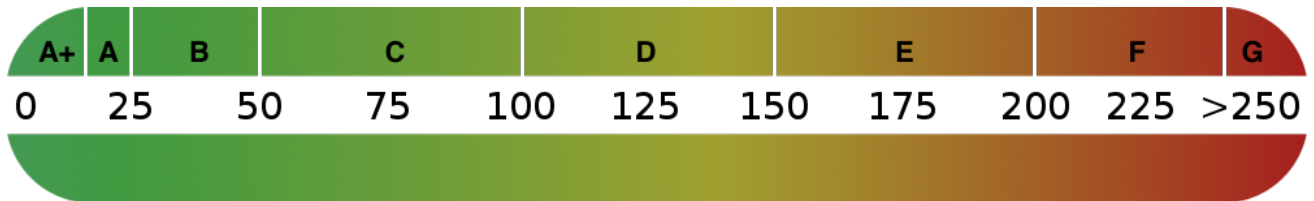
## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Donaublick



Donau 5 min Gehweg



# Exposé - Galerie



Schlafzimmerblick



Symbolfoto



# Exposé - Galerie



Symbolfoto

