



## YBBS / DONAU

Reihenhäuser und Einzelhäuser / 11 Einheiten



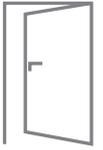
*Vom ersten Tag an zu Hause ...*

# LAGE / GRUNDRISSPLAN



\* Ybbs an der Donau ist eine Stadtgemeinde im Mostviertel des österreichischen Bundeslandes Niederösterreich mit 5618 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022). Die Stadt Ybbs an der Donau liegt auf einer Höhe von 224 m ü. A. im südwestlichen Teil des Bezirks Melk. Die Lage am Übergang von Strudengau und Nibelungengau, nordwestlich der Mündung der Ybbs unmittelbar an der Donau ist seit 2011 mit einem Hochwasserschutz gesichert.

# OBJEKTDATEN / HIGHLIGHTS



- Reihenhäuser und Einzelhäuser
- 11 Einheiten
- sehr gute Infrastruktur  
(Entfernung Zentrum / Einkaufsmöglichkeit < 1,5 km, Arzt < 2 km, Schule < 2 km)
- Bezugstermin: Frühjahr 2024
- Ziegelmassivbauweise mit ausschließlich hochwertigen Qualitätsprodukten und Baustoffen erster Wahl
- Niedrige Energiekosten durch eine Luft bzw. Wasser / Wasser-Wärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage inkl. Wärmemengenzähler und Raumthermostat
- angenehme Wohnatmosphäre
- Eigengarten
- Zwei Autoabstellplätze bei jedem Haus  
(ein überdachter und einer im Freien)

HOHE  
WERT  
BESTÄNDIG  
KEIT



# ECKPUNKTE

- Wasserinstallation mit getrennten Subzählern
- Das Wohlfühlbad und WC sind ausgestattet mit einer Komfortbadewanne, Duschrinne, und Waschmaschinenanschluss
- Standardwaschbecken und WC in weiß, inkl. Einhandmischer (ohne Montage)
- Elektroinstallationen inkl. aller Schalter und Steckdosen in weiß
- Antennenanlage (SAT) komplett installiert bis Wohnzimmer (einschl. Leerverrohrung in den Schlafräumen)
- Belagsfertig (ohne Böden u. Fliesen)





- Wände und Decken zweifach weiß gefärbelt
- Wohnungseingangstüre: Alu in weiß, glatt mit Zylinderschloss, Stossgriff und Edelstahlrücken
- Innentüren: Röhrenspan in weiß, glatt mit Edelstahlrücken (ohne Montage)
- Kunststofffenster in weiß mit 3-Scheiben-Isolierglas
- Aussenrollläden mit Elektroantrieb (Tür und Fenster)



Wohnen Sie gut!

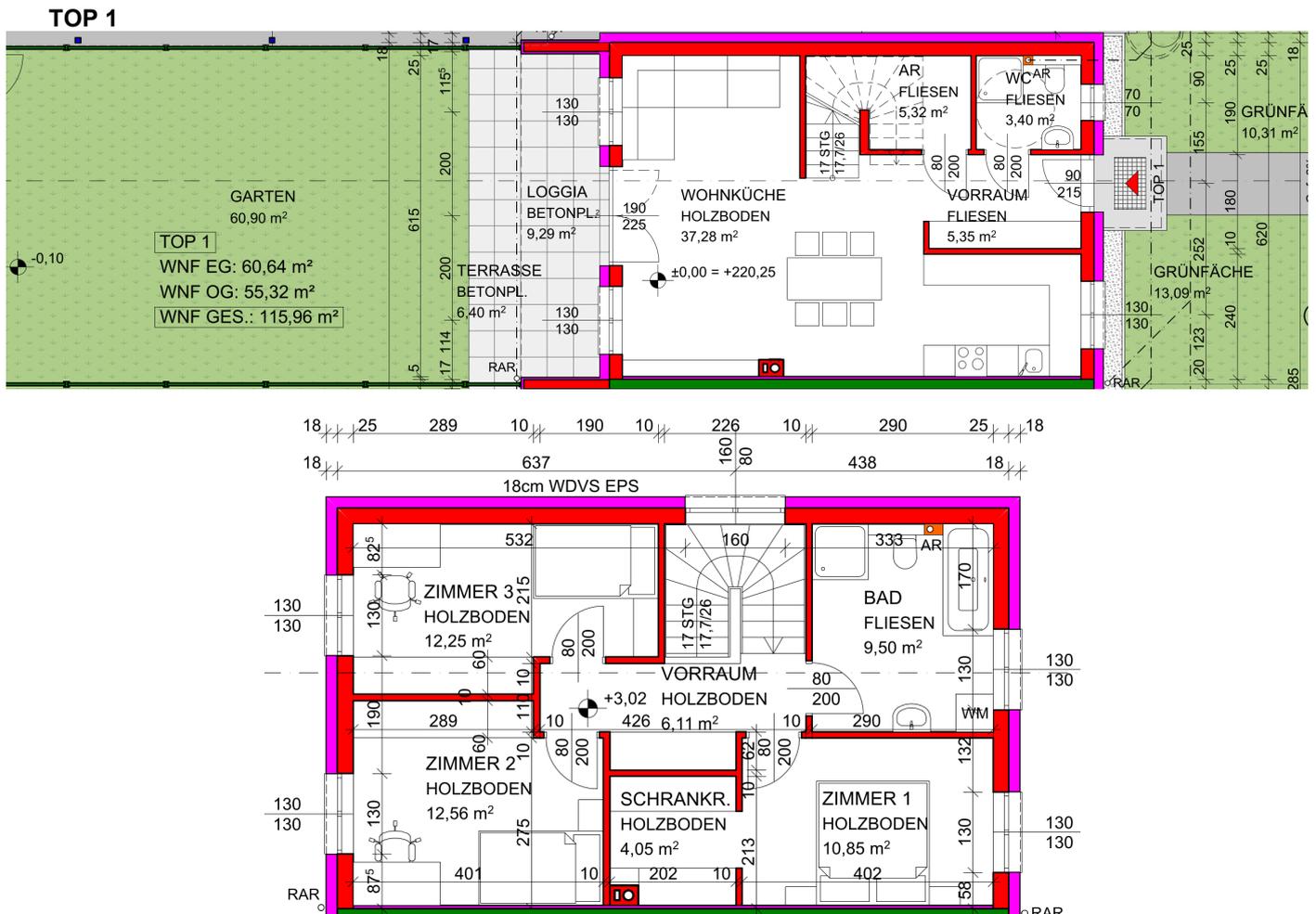
# BEISPIEL TOP 1 IM DETAIL



- Größe 115,96 m<sup>2</sup>
- Terrasse 15,69 m<sup>2</sup>
- Eigengarten 60,90 m<sup>2</sup>
- Grünfläche / Vorplatz 29,43 m<sup>2</sup>
- Parkplatz
- Carport

€  
299.670,-

\* abzüglich NÖ - Wohnbauförderung für NIEDRIGSTENERGIEHÄUSER



# BEISPIEL TOP 11 IM DETAIL

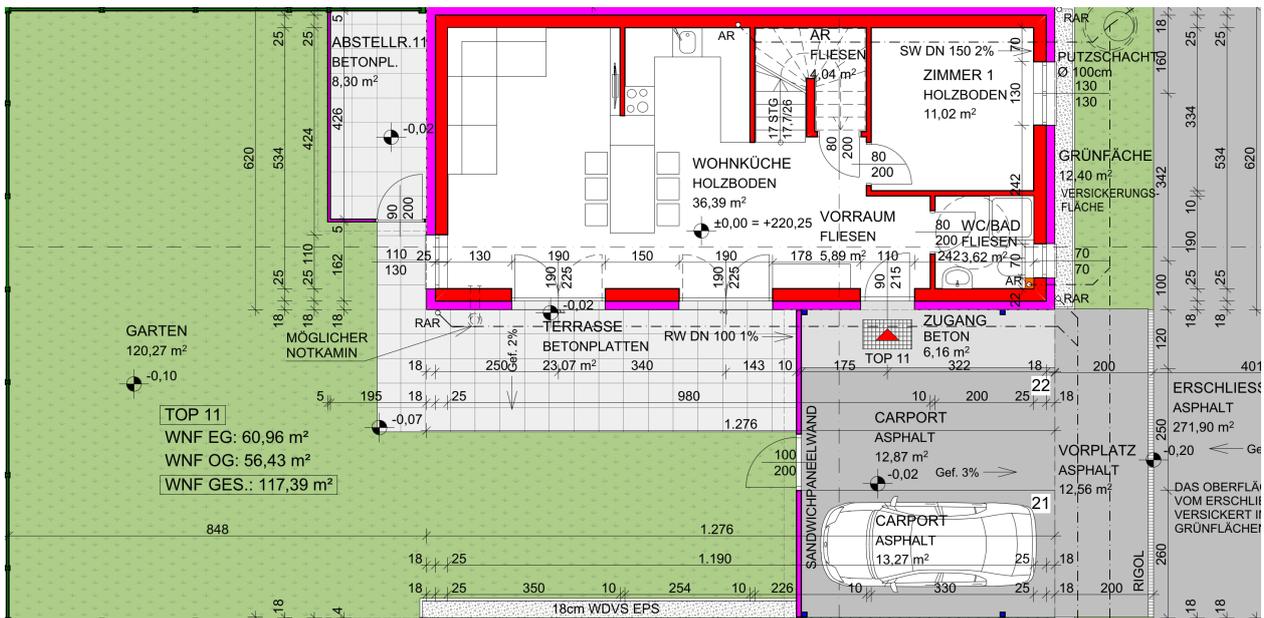


- Größe 117,39 m<sup>2</sup>
- Terrasse 23,7 m<sup>2</sup>
- Eigengarten 120,27 m<sup>2</sup>
- Grünfläche / Vorplatz 24,96 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 8,30 m<sup>2</sup>
- Doppelcarport

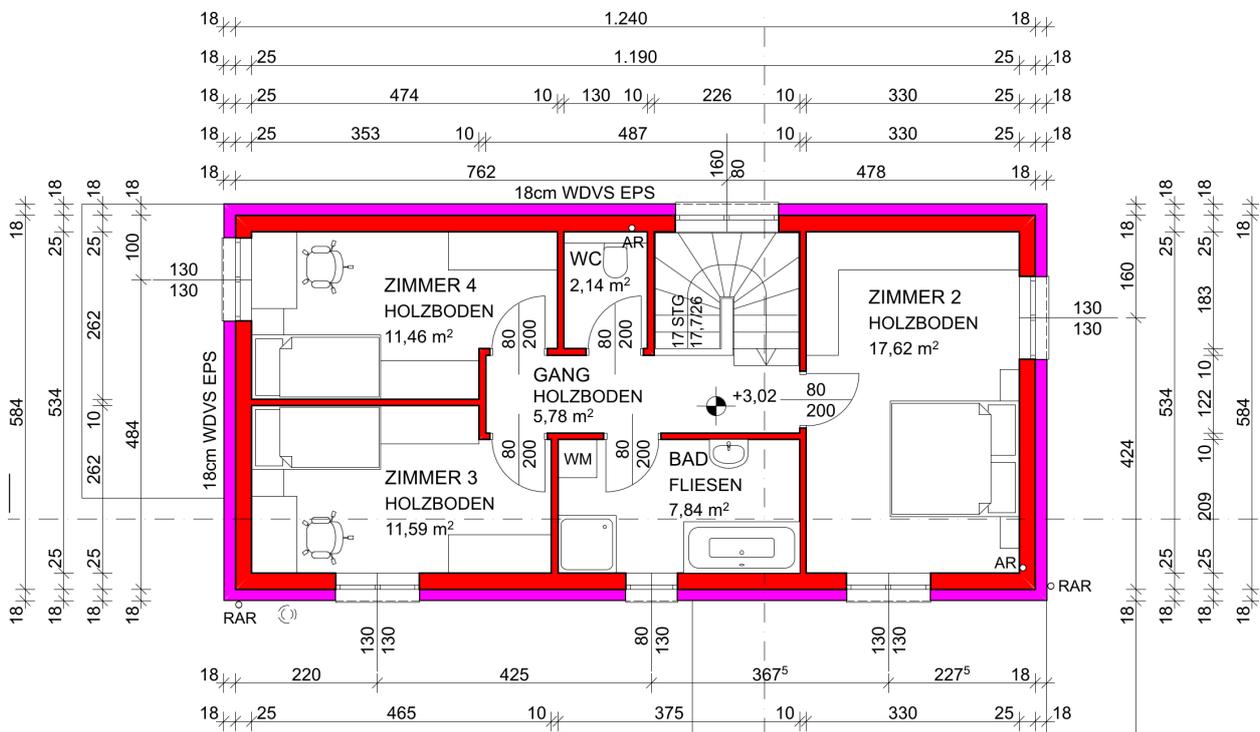
€  
379.700,-

\* abzüglich NÖ - Wohnbauförderung für NIEDRIGSTENERGIEHÄUSER

## TOP 11 EG



## TOP 11 OG



# PREISE



Belagsfertig lt. Leistungsbeschreibung -  
abzüglich NÖ-Wohnbauförderung für NIEDRIEGSTENERGIEHÄUSER.

Hofhaus	Größe	Terrasse/Loggia	Eigengarten	Grünfl./Zugang	Parkplatz	Carport	Preise
Top 1 EG/OG	115,96m <sup>2</sup>	15,69m <sup>2</sup>	60,90m <sup>2</sup>	29,43m <sup>2</sup>	Nr. 1	Nr. 3	299.670,00
Top 2 EG/OG	115,86m <sup>2</sup>	15,53m <sup>2</sup>	60,31m <sup>2</sup>	24,69m <sup>2</sup>	Nr. 2	Nr. 4	293.190,00
Top 3 EG/OG	115,86m <sup>2</sup>	15,53m <sup>2</sup>	59,66m <sup>2</sup>	22,48m <sup>2</sup>	0	Nr. 5+6	298.480,00
Top 4 EG/OG	115,86m <sup>2</sup>	15,53m <sup>2</sup>	59,66m <sup>2</sup>	21,28m <sup>2</sup>	0	Nr. 7+8	298.940,00
Top 5 EG/OG	115,86m <sup>2</sup>	15,53m <sup>2</sup>	59,66m <sup>2</sup>	21,71m <sup>2</sup>	Nr. 11	Nr. 9	293.070,00
Top 6 EG/OG	115,86m <sup>2</sup>	15,53m <sup>2</sup>	60,33m <sup>2</sup>	22,22m <sup>2</sup>	Nr. 12	Nr. 10	293.390,00
Top 7 EG/OG	115,86m <sup>2</sup>	15,67m <sup>2</sup>	60,00m <sup>2</sup>	23,76m <sup>2</sup>	0	Nr.13+14	308.350,00

Hofhaus	Größe	Terrasse	Eigengarten	Grünfl./Vorplatz	Abstellr.	Carport/Zugang	Preise
Top 8 EG/OG	117,39m <sup>2</sup>	23,07m <sup>2</sup>	130,08m <sup>2</sup>	24,36m <sup>2</sup>	8,30m <sup>2</sup>	Nr.15+16	380.640,00
Top 9 EG/OG	117,39m <sup>2</sup>	23,07m <sup>2</sup>	120,13m <sup>2</sup>	24,96m <sup>2</sup>	8,30m <sup>2</sup>	Nr.17+18	379.690,00
Top 10 EG/OG	117,39m <sup>2</sup>	23,07m <sup>2</sup>	120,13m <sup>2</sup>	24,96m <sup>2</sup>	8,30m <sup>2</sup>	Nr.19+20	379.690,00
Top 11 EG/OG	117,39m <sup>2</sup>	23,07m <sup>2</sup>	120,27m <sup>2</sup>	24,96m <sup>2</sup>	8,30m <sup>2</sup>	Nr.21+22	379.700,00

---

Restliche Grünflächen und Erschliessungswege sind Allgemeinflächen.

Die Hofhäuser werden in Ziegelmassivbauweise mit ausschließlich hochwertigen Qualitätsprodukten und Baustoffen erster Wahl gebaut - garantiert höchste Qualität, eine angenehme Wohnatmosphäre und über Generationen ein Heim mit hoher Wertbeständigkeit.

# BEISPIELRECHNUNG TOP 5



Für diese Objekte haben wir uns exklusive Finanzierungskonzepte durch eine namhafte Österreichische Bank sichern lassen.  
Das Finanzierungsangebot vermitteln wir, bei Bedarf, direkt für Sie.  
Selbstverständlich beantragen wir auch die Wohnbauförderung beim Land NÖ für Sie.

## Beispielrechnung 1:

115,86m<sup>2</sup> + 15,33m<sup>2</sup> Terrasse/Loggia + 59,66m<sup>2</sup> Eigengarten + 21,71m<sup>2</sup> Grünfl./Zugang + ein überdachter und ein Autoabstellplatz im Freien  
Ausführung lt. Objektdaten und Eckpunkte vom Expose

Preis Top 5	€ 293.070,-
abzüglich Wohnbauförderung NÖ	€ 20.100,-
- Arbeitnehmerförderung NÖ	€ 3.000,-
- Eigenmittel	€ 60.000,-
gesamt	€ 209.970,-
<b>ab monatlich (360 Monate)</b>	<b>€ 1.008,-</b>
+ Betriebs-, u. Heizkosten/Monat ca.	€ 250,-
<b>Gesamtbetrag monatlich</b>	<b>€ 1.258,-</b>

---

## Beispielrechnung 2:

115,86m<sup>2</sup> + 15,33m<sup>2</sup> Terrasse/Loggia + 59,66m<sup>2</sup> Eigengarten + 21,71m<sup>2</sup> Grünfl./Zugang + ein überdachter und ein Autoabstellplatz im Freien  
Ausführung lt. Objektdaten und Eckpunkte vom Expose

Preis Top 5	€ 293.070,-
abzüglich Wohnbauförderung NÖ	€ 20.100,-
- Arbeitnehmerförderung NÖ	€ 3.000,-
- Jungfamilie 1 Kind	€ 20.000,-
- Eigenmittel	€ 60.000,-
gesamt	€ 189.970,-
<b>ab monatlich (360 Monate)</b>	<b>€ 912,-</b>
+ Betriebs-, u. Heizkosten/Monat ca.	€ 250,-
<b>Gesamtbetrag monatlich</b>	<b>€ 1.162,-</b>

---

## Beispielrechnung 3:

115,86m<sup>2</sup> + 15,33m<sup>2</sup> Terrasse/Loggia + 59,66m<sup>2</sup> Eigengarten + 21,71m<sup>2</sup> Grünfl./Zugang + ein überdachter und ein Autoabstellplatz im Freien  
Ausführung lt. Objektdaten und Eckpunkte vom Expose

Preis Top 5	€ 293.070,-
abzüglich Wohnbauförderung NÖ	€ 20.100,-
- Arbeitnehmerförderung NÖ	€ 3.000,-
- Jungfamilie 2 Kinder	€ 30.000,-
- Eigenmittel	€ 60.000,-
gesamt	€ 179.970,-
<b>ab monatlich (360 Monate)</b>	<b>€ 864,-</b>
+ Betriebs-, u. Heizkosten/Monat ca.	€ 250,-
<b>Gesamtbetrag monatlich ca.</b>	<b>€ 1.114,-</b>

# BEISPIELRECHNUNG TOP 9



Für diese Objekte haben wir uns exklusive Finanzierungskonzepte durch eine namhafte Österreichische Bank sichern lassen.

Das Finanzierungsangebot vermitteln wir, bei Bedarf, direkt für Sie.

Selbstverständlich beantragen wir auch die Wohnbauförderung beim Land NÖ für Sie.

## Beispielrechnung 1:

117,39m<sup>2</sup> + 23,07m<sup>2</sup> Terrasse + 130,08m<sup>2</sup> Eigengarten + 24,36m<sup>2</sup> Grünfl./Vorplatz + 8,30m<sup>2</sup> Abstellr. + zwei Carports/Zugang  
Ausführung lt. Objektdaten und Eckpunkte vom Expose

Preis Top 9	€ 379.690,-
abzüglich Wohnbauförderung NÖ	€ 23.400,-
- Arbeitnehmerförderung NÖ	€ 3.000,-
- Eigenmittel	€ 76.000,-
gesamt	€ 277.290,-

<b>ab monatlich (360 Monate)</b>	<b>€ 1.340,-</b>
+ Betriebs-, u. Heizkosten/Monat ca.	€ 250,-
<b>Gesamtbetrag monatlich</b>	<b>€ 1.590,-</b>

---

## Beispielrechnung 2:

117,39m<sup>2</sup> + 23,07m<sup>2</sup> Terrasse + 130,08m<sup>2</sup> Eigengarten + 24,36m<sup>2</sup> Grünfl./Vorplatz + 8,30m<sup>2</sup> Abstellr. + zwei Carports/Zugang  
Ausführung lt. Objektdaten und Eckpunkte vom Expose

Preis Top 9	€ 379.690,-
abzüglich Wohnbauförderung NÖ	€ 23.400,-
- Arbeitnehmerförderung NÖ	€ 3.000,-
- Jungfamilie 1 Kind	€ 20.000,-
- Eigenmittel	€ 76.000,-
gesamt	€ 257.290,-

<b>ab monatlich (360 Monate)</b>	<b>€ 1.240,-</b>
+ Betriebs-, u. Heizkosten/Monat ca.	€ 250,-
<b>Gesamtbetrag monatlich</b>	<b>€ 1.490,-</b>

---

## Beispielrechnung 3:

117,39m<sup>2</sup> + 23,07m<sup>2</sup> Terrasse + 130,08m<sup>2</sup> Eigengarten + 24,36m<sup>2</sup> Grünfl./Vorplatz + 8,30m<sup>2</sup> Abstellr. + zwei Carports/Zugang  
Ausführung lt. Objektdaten und Eckpunkte vom Expose

Preis Top 9	€ 379.690,-
abzüglich Wohnbauförderung NÖ	€ 23.400,-
- Arbeitnehmerförderung NÖ	€ 3.000,-
- Jungfamilie 2 Kinder	€ 30.000,-
- Eigenmittel	€ 76.000,-
gesamt	€ 247.290,-

<b>ab monatlich (360 Monate)</b>	<b>€ 1.190,-</b>
+ Betriebs-, u. Heizkosten/Monat ca.	€ 250,-
<b>Gesamtbetrag monatlich ca.</b>	<b>€ 1.440,-</b>

**flatcon**  
Immobilien



*Von Beginn an zuhause.*