

## **Private Seevilla mit Tennis & Wellness auf 6,2ha – Refugium bei Ybbs an der Donau**



Ansicht Drohne - Pic 2

**Objektnummer: 7530/5210**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3376 St. Martin-Karlsbach
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	1.599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39

FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate





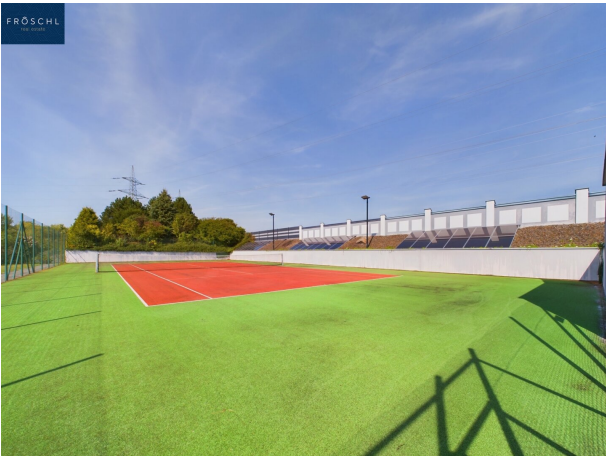




FRÖSCHL  
real estate









**Nutzfläche EG**  
125,94 m²

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
163,44 m²  
1759,25 ft²

**Balkone und Terrassen**  
57,98 m²  
624,09 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Obergeschoss

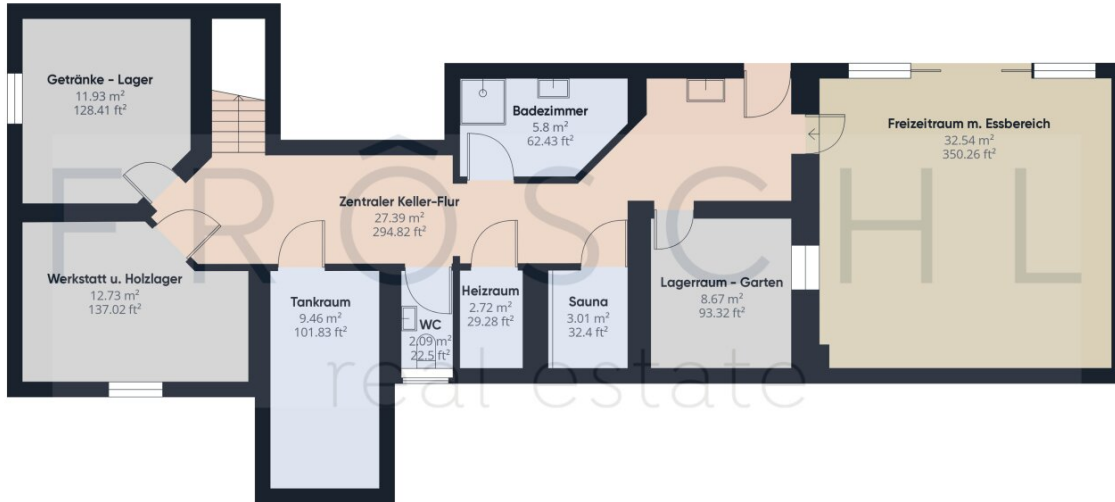
<b>Nutzfläche OG</b>
<b>Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup></b>
99.09 m <sup>2</sup>
1066.6 ft <sup>2</sup>
<b>Balkone und Terrassen</b>
7.56 m <sup>2</sup>
81.38 ft <sup>2</sup>
<b>Reduzierte Kopffreiheit</b>
19.95 m <sup>2</sup>
214.74 ft <sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>

116.34 m<sup>2</sup>  
1252.27 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

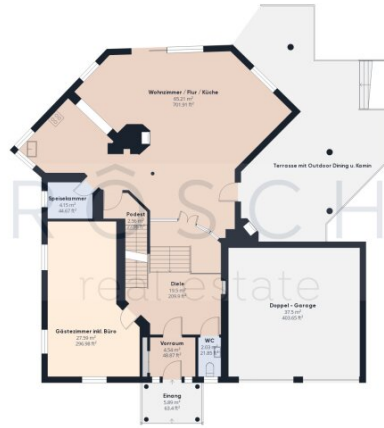
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungenau und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

Untergeschoss - Ebene zum See u. Tennisanlage



Stock 0



Stock 1



Stock 2

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
378,87 m<sup>2</sup>  
4078,12 ft<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
65,54 m<sup>2</sup>  
705,47 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
19,95 m<sup>2</sup>  
214,74 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1,5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024





## Objektbeschreibung

Das Refugium am See – Wohnen, Erholen, Repräsentieren.

Die Seevilla verbindet Privatheit und Erlebnisqualität auf rund 6,22 ha Grund. Das Wohnensemble (Nutzfläche ca. 259 m<sup>2</sup>, zzgl. ca. 77 m<sup>2</sup> Lager) öffnet sich nach Süden zu Terrassen, Loggia und Wasser – mit weitem Seeblick als alltäglichem Panorama. Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze ergänzen das Angebot.

In massiver Bauweise (BJ 1998) errichtet, präsentiert sich das Haus gepflegt und hochwertig: Parkett, Stein & ausgewählte Beläge schaffen Ruhe und Wärme; dreifach verglaste Internorm-Fenster sichern Schalldämmung und Effizienz. Die offene Wohnküche führt fließend zu Ess- und Wohnbereichen sowie auf die Sonnenterrasse. Sauna & Wellnessbereich im Gartengeschoss bringen Spa-Gefühl ins Private; auf Gartenebene lädt der Entertainment-/Dining-Bereich zum großzügigen Gastgeber-Sein.

Der eigene See mit Steg und Uferbereichen sowie die Tennisanlage mit Flutlicht bieten Sport und Erholung in Gehsekunden. Die Option einer (teil?)kommerziellen Verwertung der Fischerei eröffnet – je nach Konzept und Genehmigungen – zusätzliche Perspektiven.

Technik & Energie: Öl-Zentralheizung, Holz und Photovoltaik sichern flexible Betriebsweisen; Ausrichtung Süd. Energiekennzahlen: HWB C 73,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE B 0,9.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser einzigartigen Liegenschaft mit Ihrem eigenen See**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## **Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap