

**Landhaus in traumhafter Ruhelage!**



**Objektnummer: 178102568**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN IMMOSTVIERTEL Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3323 Freyenstein
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







IMMOSVIERTEL



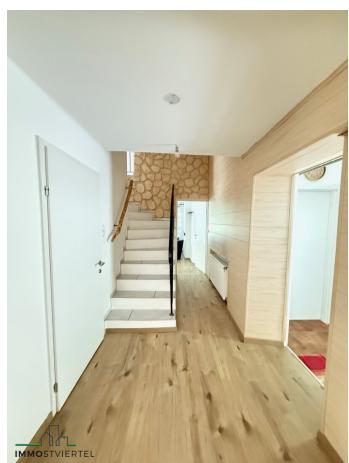
IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL



 **IMMOSVIERTEL**



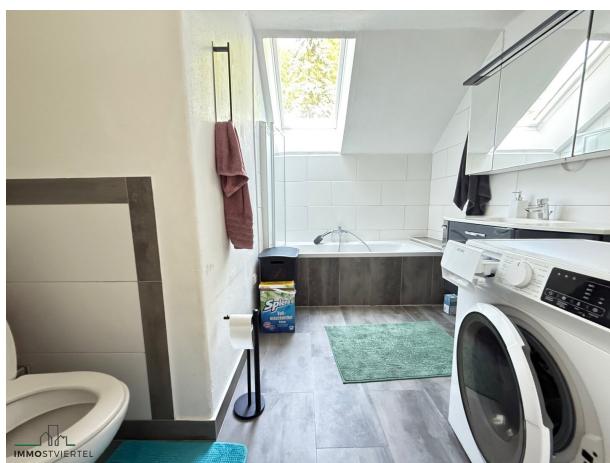
 **IMMOSVIERTEL**



 **IMMOSVIERTEL**



 IMMOSTVIERTEL

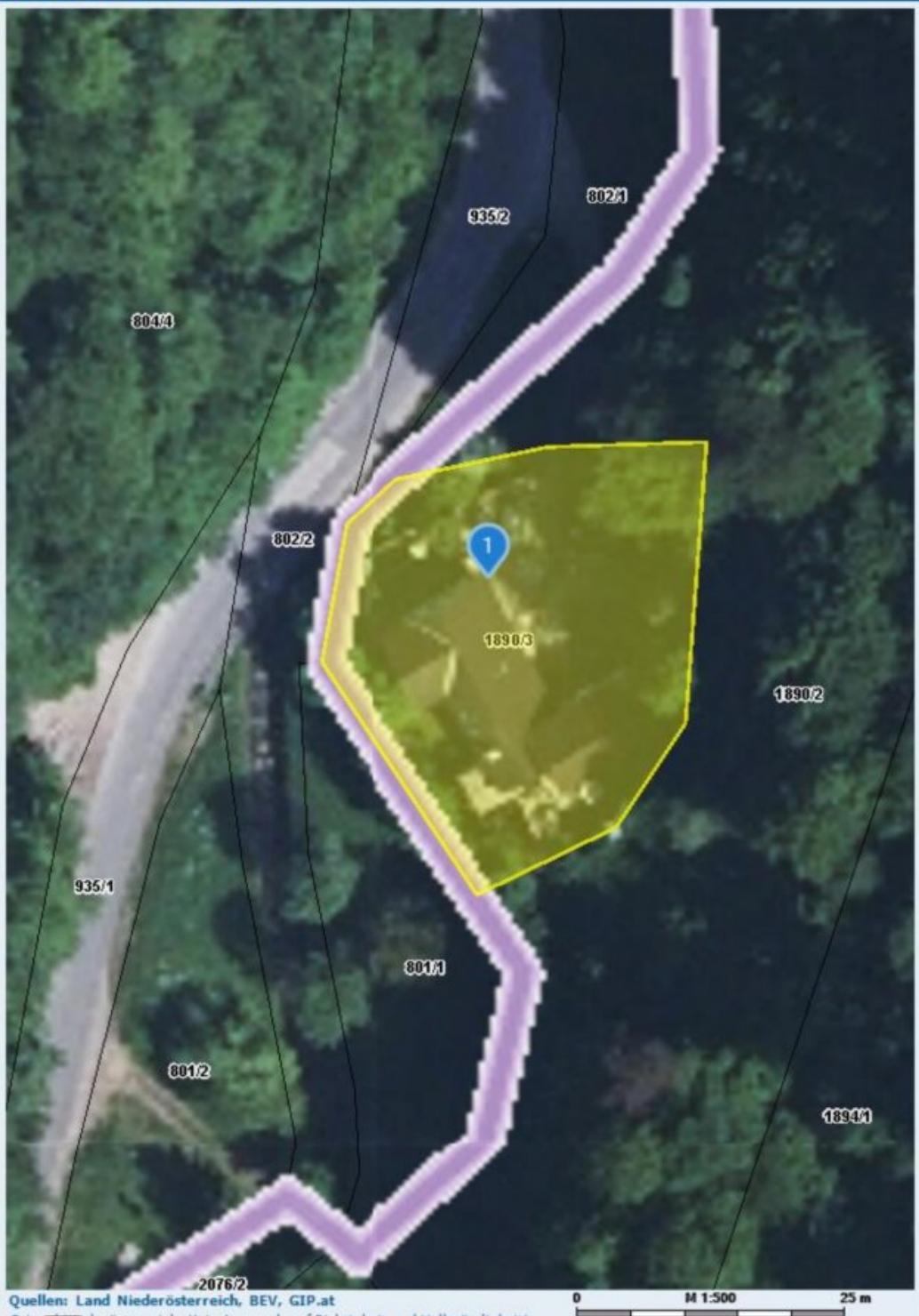


IMMOSTVIERTEL

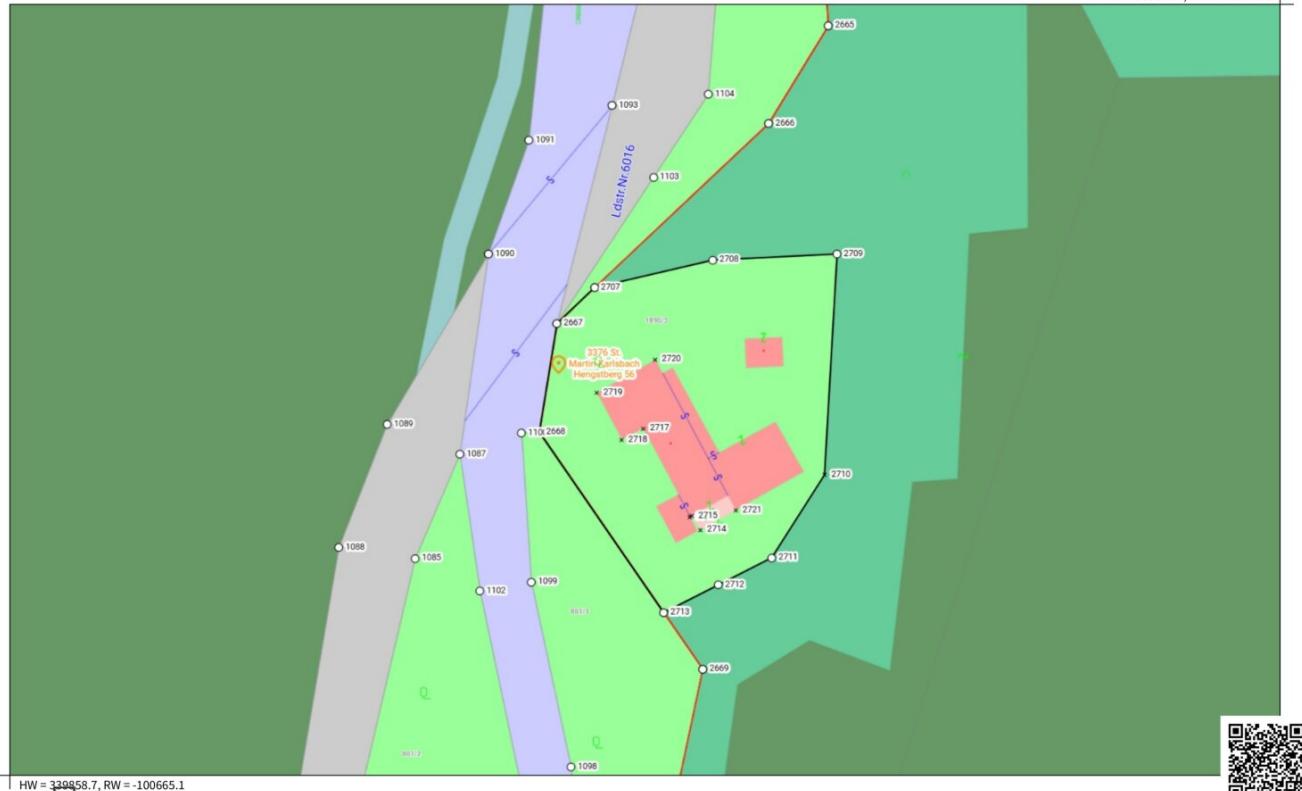








Verwendungszweck:  
Druckdatum: 10.06.2025

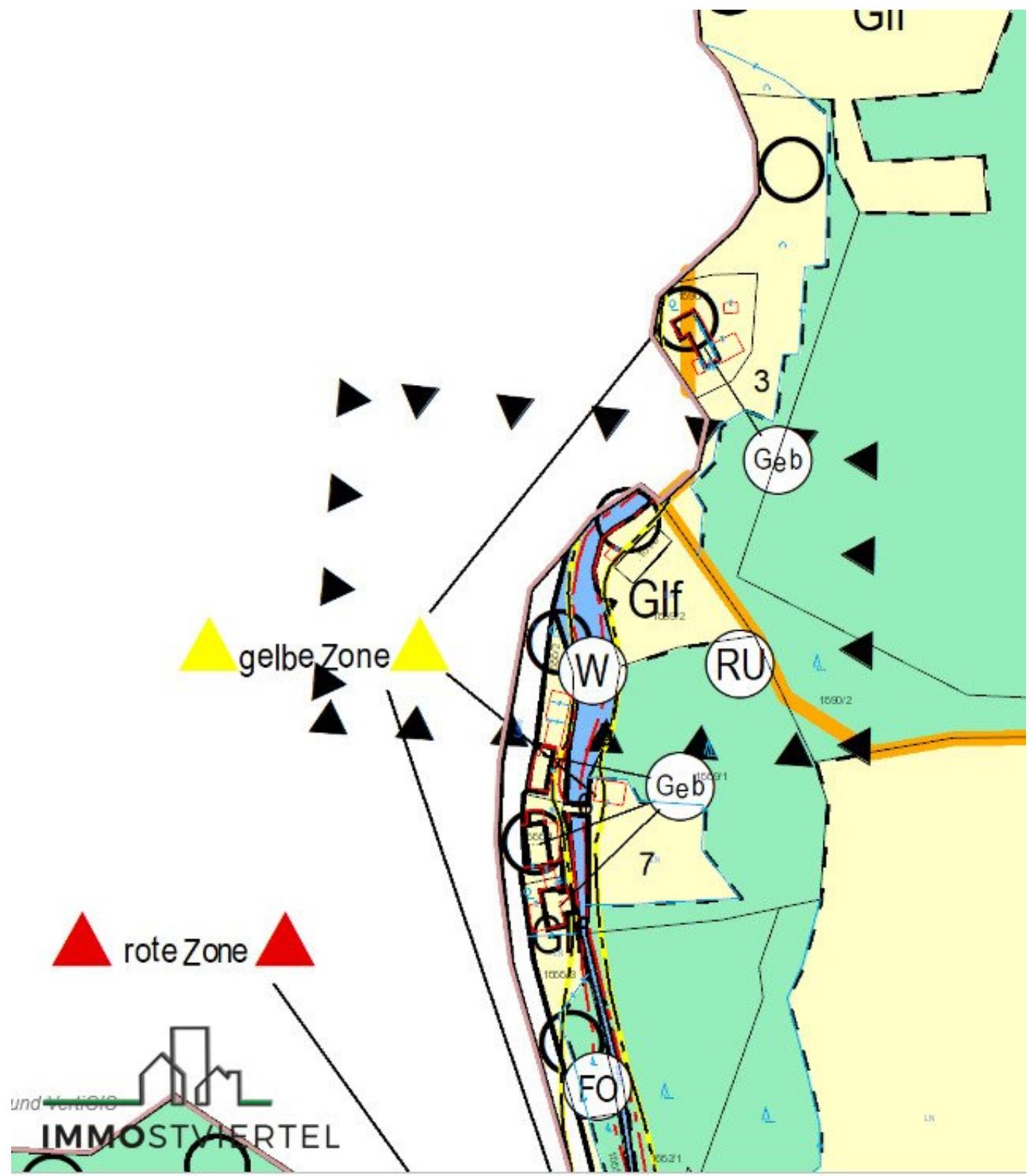


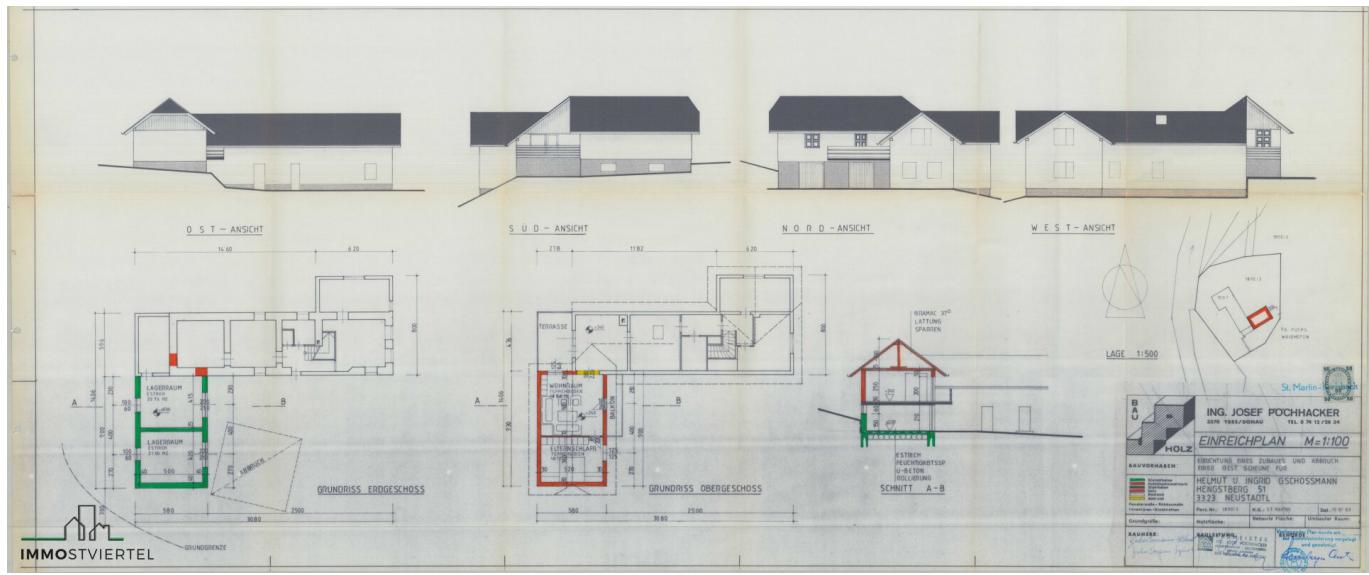
HW = 339958.7, RW = -100665.1

**IMMOSVIERTEL**

© BEV (OÖ PFM) Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34  
(er 36.3.2025)

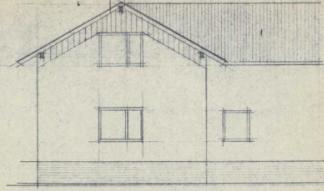
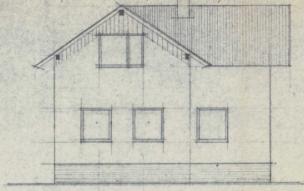
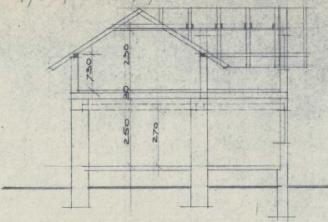
Erstellt am 2025-06-11







PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TABL WOHNH. IN  
HENGSTBERG 51, GEM. ST. MARTIN M: 1:100  
EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTEWOHNUNG, ERFICHTUNG EINER  
KLARANLAGE UND EINES SEIFENABSCHEDERS



SCHNITT: 1-1.

NORDANSICHT

WESTANSICHT

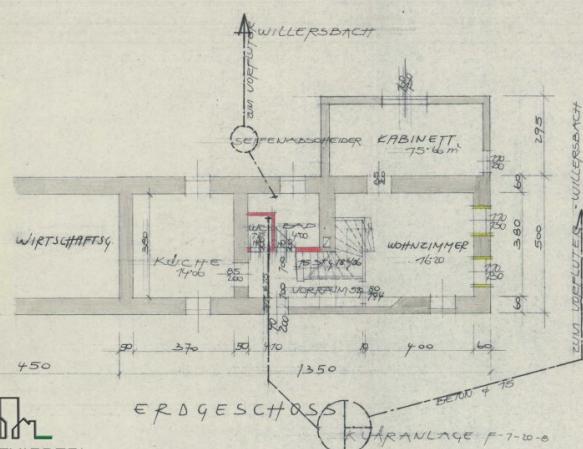
Vorliegender Plan wurde am 4.6.1975

zur Kommissionierung vorgelegt

und genehmigt

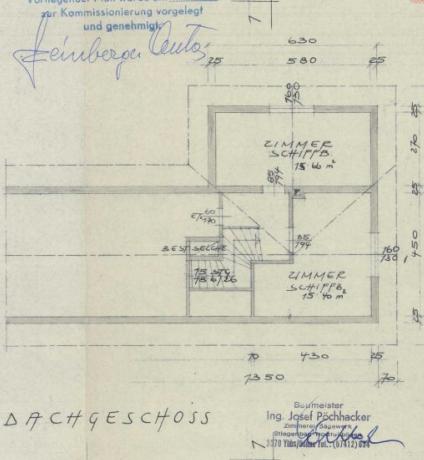
Leinberger Leute

St. Martin-Karlsbach



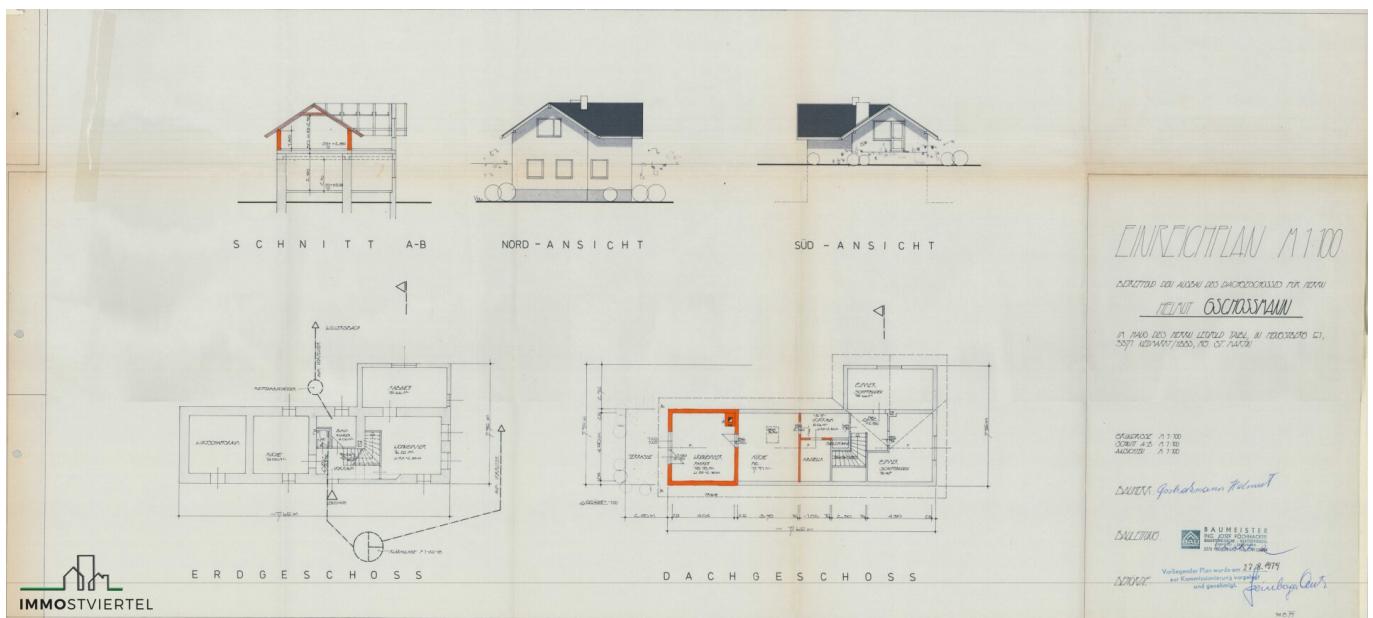
IMMOSVIERTEL

DACHGESCHOSS



Leopold Tabl  
YBBS/Don 26.5.66

Baufirma:  
Ing. Josef Pöchacker  
GmbH & Co.  
Steiermarkstr. 1  
1170 Wien  
Tel.: (01) 42 38 84



## Objektbeschreibung

- \* Großes Landhaus mit viel Wohnfläche oder teilw. Nutzung als Büro -Homeoffice, Praxisräumlichkeit, etc....
- \* Grundfläche: 1095 m<sup>2</sup> in herrlicher Ruhelage
- \* Widmung: erhaltenswertes Gebäude im Grünland im Natura 2000 Gebiet
- \* das Grundstück liegt neben den Willersbach in der Wildbach und gelbe Gefahrenzone
- \* Bestandsgebäude wurde 1966 aufgestockt mit 25 cm Ziegel neue Hohlkörperfertigteildecke Dachgeschoß Errichtung
- \* Benützungsbewilligung 1968
- \* 1975 Einbau eines Bad und WC im EG
- \* Zubau 1979 - DG -Ausbau WZ, Küche mit Vorraum und Ar
- \* 1983 Abbruch Scheune und Errichtung eines Zubau Ostseitig ( Beton im EG und Ziegel 30 cm im OG ) ca. 9m mal. 5,8m
  - (EG - 2 Lagerräume und im OG 2 Wohnräume)
- \* Errichtung und Bewilligung einer Ölfeuerungsanlage samt Tankraum ( Kunststofftank mit ca. 3000L) 1993
- \* 1993 Errichtung einer Satelliten Empfangsanlage
- \* 2016 Ansuchen um Anbringung eines Vollwärmeschutz an die Fassade mit 12 cm
- \* Fenster 3 fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster im EG teilw. mit Insektenschutz und versperrbar
- \* Fertigstellung 2020 samt Bauführerbescheinigung
- \* sowie nachträgliche Bewilligung von Windfang Terrasse und Abstellraum laut Plan auf heutigen Stand
- \* Energieausweis: HWB 100 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,36
- \* Ortskanal ABA Freienstein angeschlossen

- \* Wasserversorgung erfolgt über eigenen Brunnen
- \* Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über eine nicht grundbürgerlich sichergestellte Dienstbarkeit über Gst. 802/1
- \* das Objekt ist nicht eingezäunt
- \* Zubau Holzterrasse ist teilweise morsch - Sanierungsbedarf!
- \* Übergabe nach Vereinbarung auch kurzfristig möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.000m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap