

## Großzügiges Landhaus in traumhafter Ruhelage!



**Objektnummer: 178102567**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3376 St. Martin am Ybbsfelde
<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



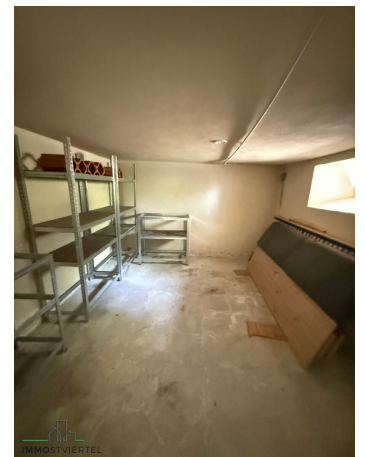
### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

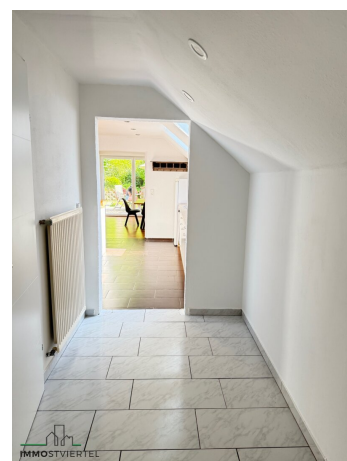
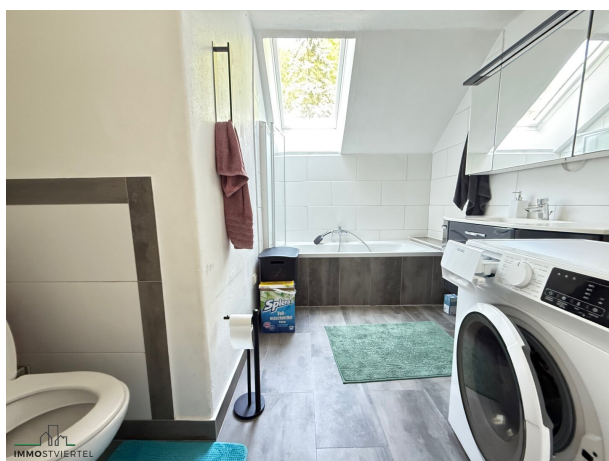
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







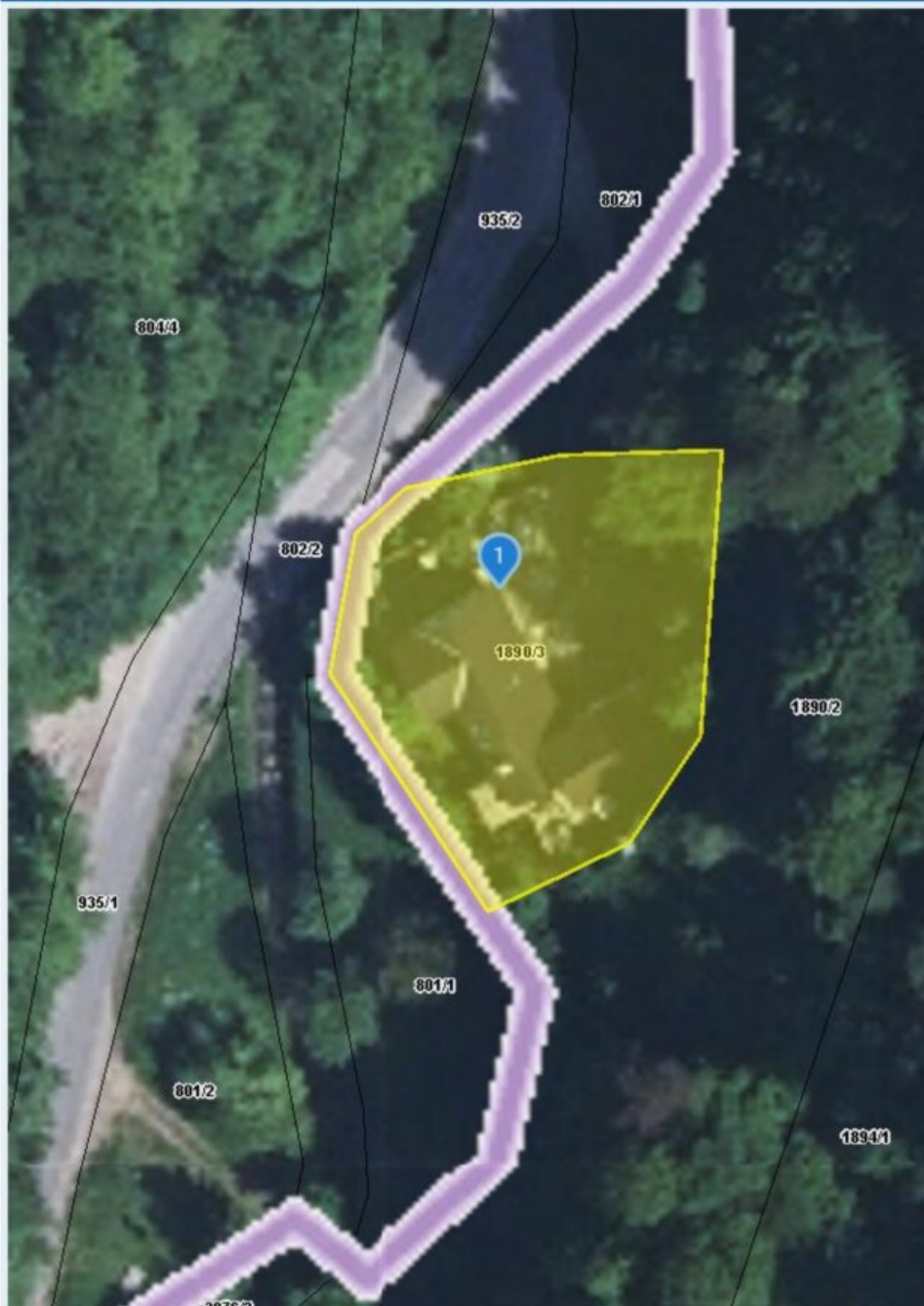












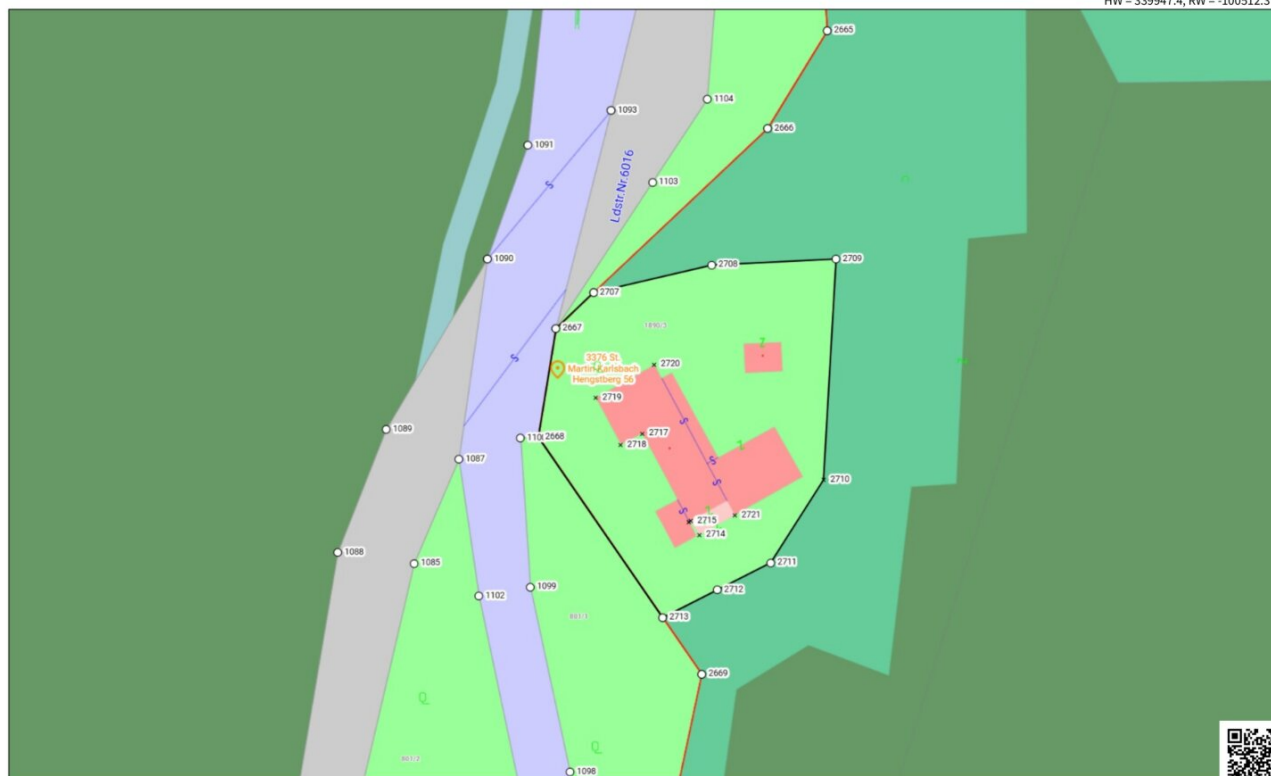
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vermessungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 10.06.2025



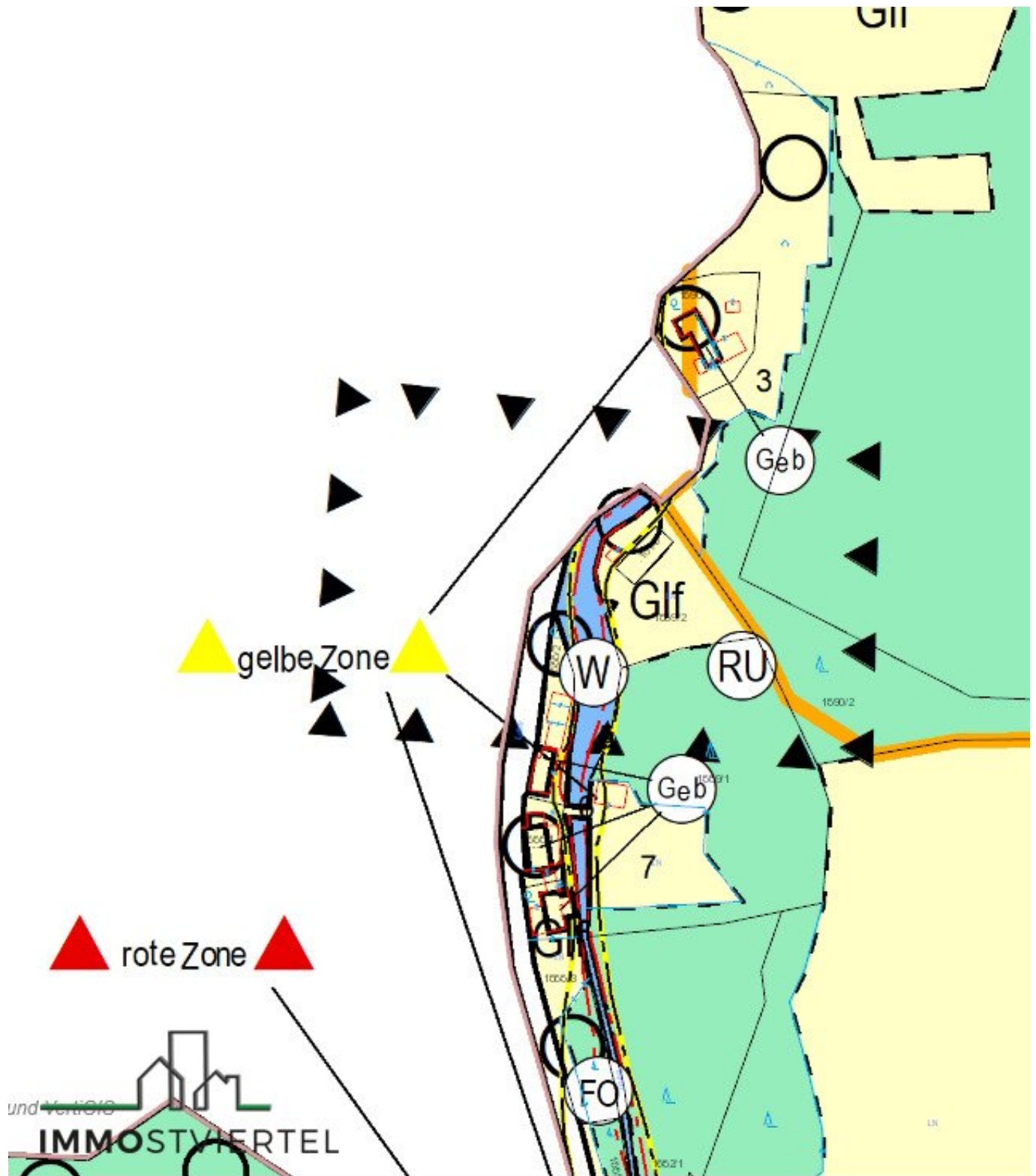
HW = 339858.7, RW = -100665.1

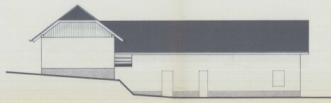
© BEV, Oö. P4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34  
(EPSG:31466)

(LPSG:31256)

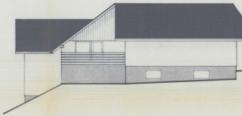
**IMMOSTVIERTEL**

Erstellt am 2025-06-11





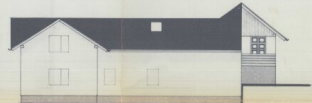
O S T - A N S I C H T



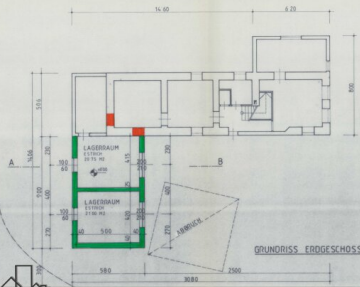
S Ü D - A N S I C H T



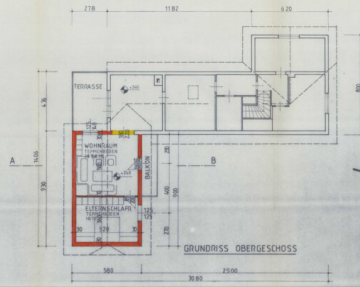
N O R D - A N S I C H T



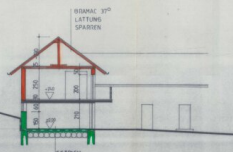
W E S T - A N S I C H T



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



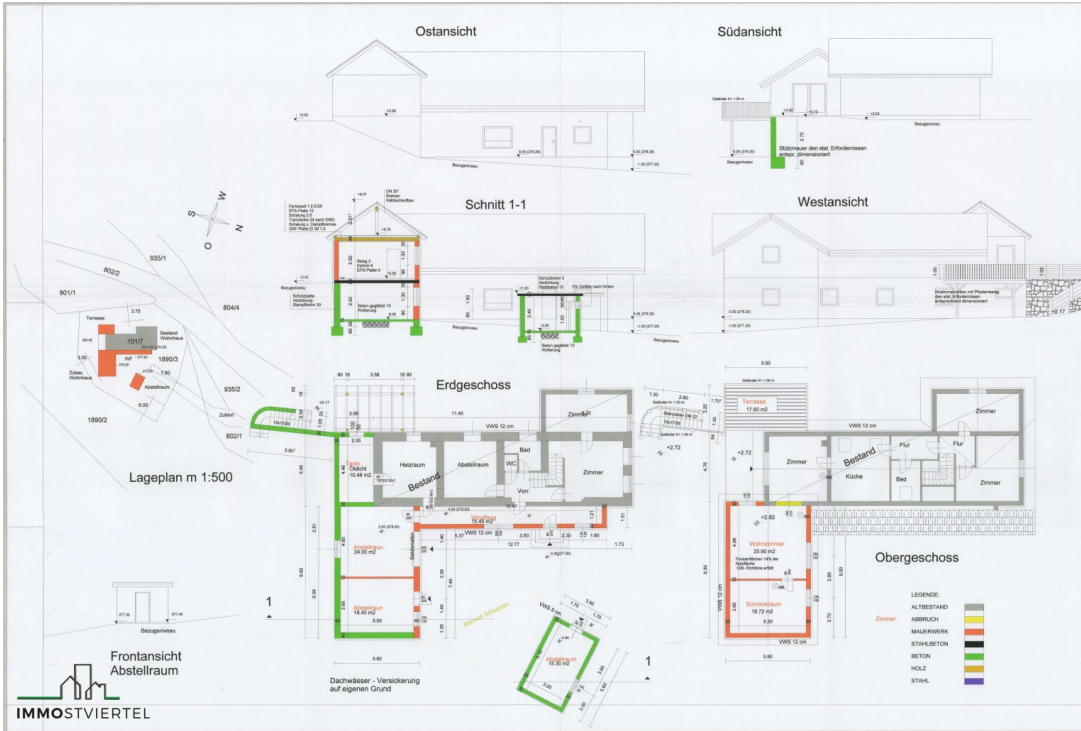
SCHNITT A-B



LA G E 1:500

<b>ING. JOSEF POCHHACKER</b> BIO 1000/10000 TEL. 0 31 12 710 35	
<b>EINREICHPLAN M=1:100</b>	
<b>BAUVORNAME:</b>	
HERMUT U. INGRID GSCHOSSMANN	
HEINGSTERN 51	
3320 MUSTADTL	
Punk. Nr.: 10701-1	
K. & L. 10.10.10	
Datum: 10.10.10	
<b>BAUER:</b>	
HOLZ	
HERMUT U. INGRID GSCHOSSMANN	
HEINGSTERN 51	
3320 MUSTADTL	
Punk. Nr.: 10701-1	
K. & L. 10.10.10	
Datum: 10.10.10	





Bruttogeschossfläche gesamt : 352,28 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss : 192,12 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss : 160,16 m<sup>2</sup>

# EINREICHPLAN M 1:100

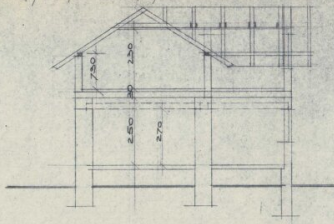
ERRICHTUNG EINES ZUBAUES ZUM BESTEHENDEN  
WONNHAUS, WINDFANG, TERRASSE UND  
ABSTELLRAUM  
FÜR HERRN U. FRAU  
Christian u. Christine Oberthaler  
Hengstberg 56  
3378 St. Martin am Ybbsfeld

Baugesetz  
KG St. Martin EZ 128 Grst. Nr. 18903

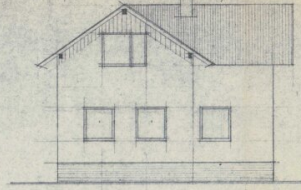
BAUHERBER: BAUCHORDE  
Der Bürgermeister  
GEMEINSCHAFTSIDENTIFIKATOR  
Bauangelegenheit von EUR 7.500  
antragsteller: PERSENBEUG AM 10.09.2020

BAUFÜHRER | PLANVERFASSEN  
franz spreitzgrabner  
BAUMEISTER | BAUKOORDINATOR  
SPREITZGRABNER GmbH  
Nibelungenstrasse 53 3560 Pöchlarn  
www.spreitzgrabner.at sfranz@spreitzgrabner.at

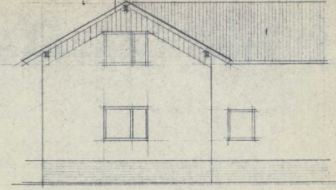
PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TAIBL WOHNT. IN  
HENGSTBERG 57. GEM. ST MARTIN M: 1:100  
EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTWOHNUNG, ERRICHTUNG EINER  
KLARANLAGE UND EINES SEIFENABSCHEIDERS



SCHNITT: 1-1.



NORDANSICHT

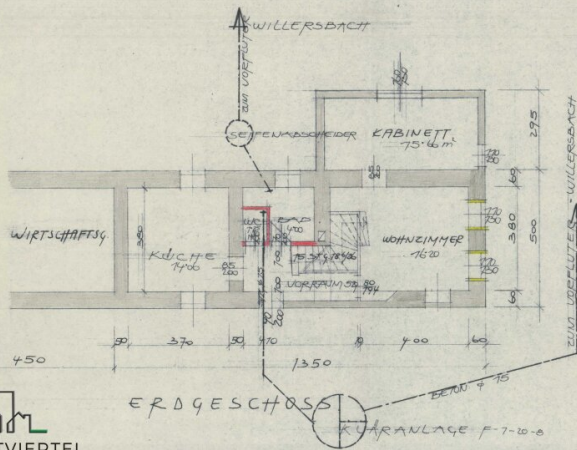


WESTANSICHT



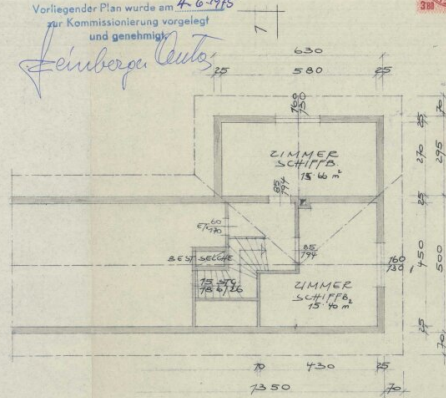
Vorliegender Plan wurde am 4.6.1975  
zur Kommissionierung vorgelegt  
und genehmigt

Leinberger, C.



ERDGESCHOSS

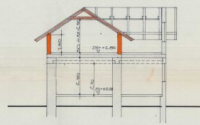
KLARANLAGE F-7-10-8



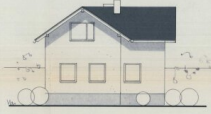
DACHGESCHOSS

Bauführer  
Ing. Josef Pöschlacker  
Zeichner  
Ing. Josef Pöschlacker  
1:100

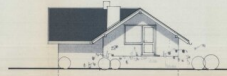
Taibl Leopold  
Y.B.S. 26.5.75  
Y.B.S. 26.5.76



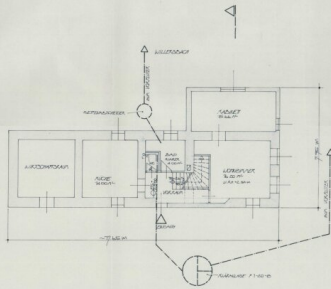
SCHNITT A-B



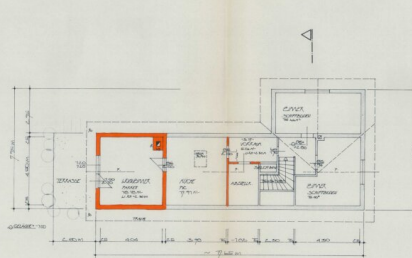
NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



## EINRICHTPLAN 1:100

ANLAGE DES AUSBAU DES DACHGESCHOSS FÜR 100qm

HEINZ GROSSMANN

IN 100qm DES AUSBAU LIEGT DAS IN 100qm DES  
DACHGESCHOSS FÜR 100qm

GRUNDRISS 1:100  
DACHGESCHOSS 1:100  
ANLAGE 1:100

*Heinz Grossmann*

BAUMEISTER  
HEINZ GROSSMANN  
100qm

17.8.97

Karteplan wurde am 17.8.97  
mit Genehmigung  
und genehmigt

100

# 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 grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit über Gst. 802/1
- \* das Objekt ist nicht eingezäunt
- \* Zubau Holzterrasse ist teilweise morsch und gehört saniert!
- \* Übergabe nach Vereinbarung auch kurzfristig möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap