

Großzügiges Landhaus in traumhafter Ruhelage!



Objektnummer: 178102567

Eine Immobilie von **IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN** Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3376 St. Martin am Ybbsfelde
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Bäder:	2
Terrassen:	2
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	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.









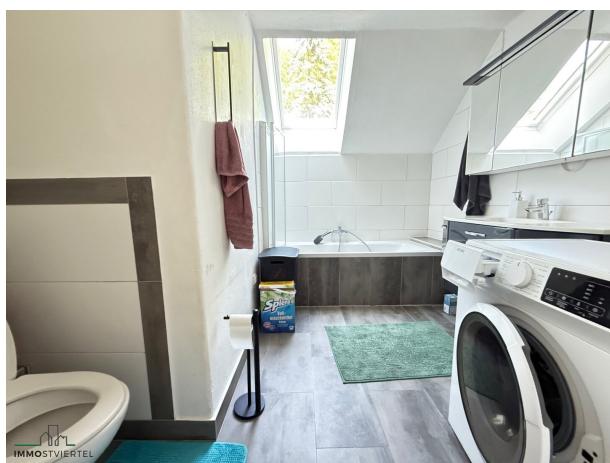
 **IMMOSVIERTEL**



 **IMMOSVIERTEL**



 **IMMOSVIERTEL**







 **IMMOSVIERTEL**

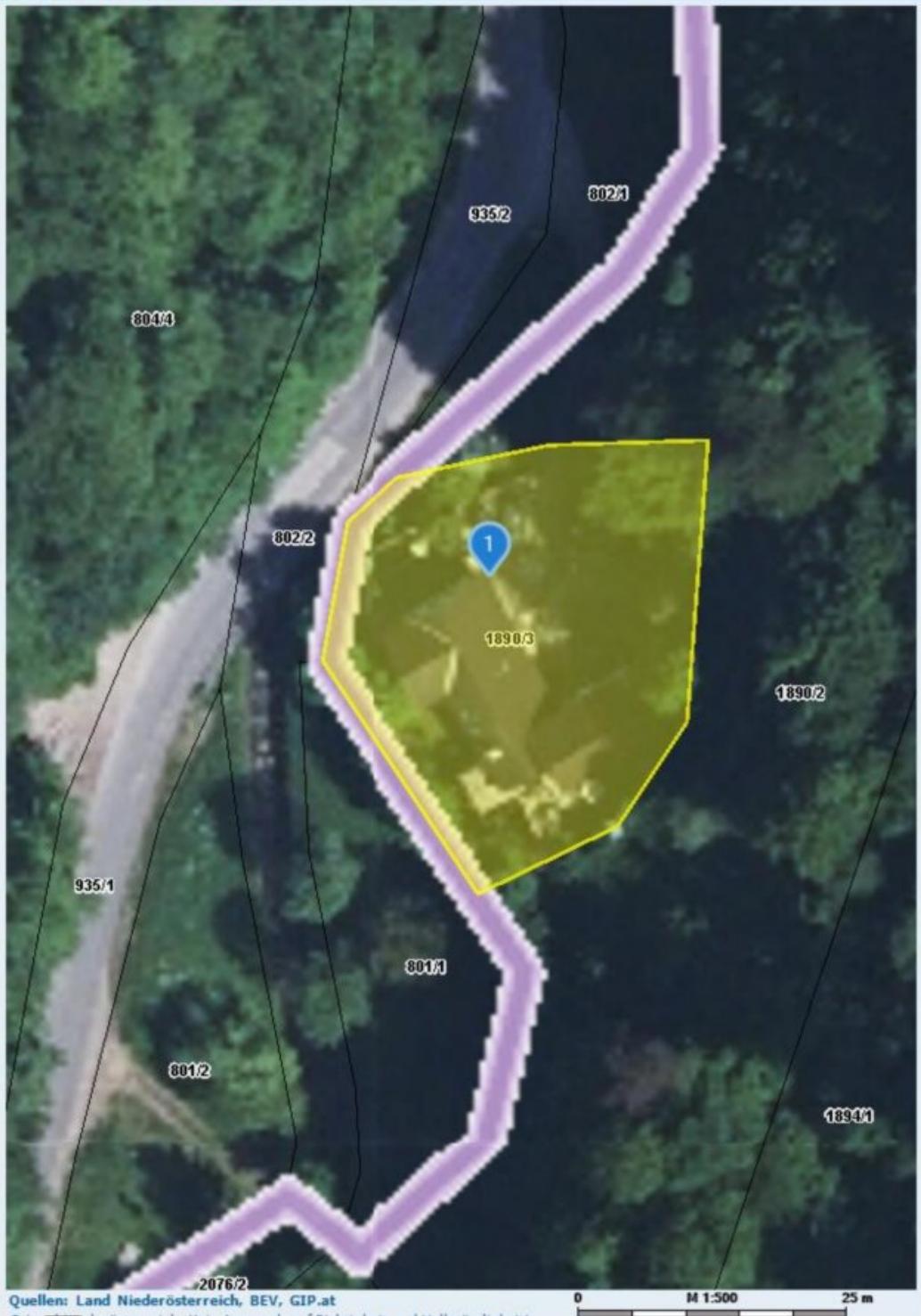


 **IMMOSVIERTEL**



 **IMMOSVIERTEL**



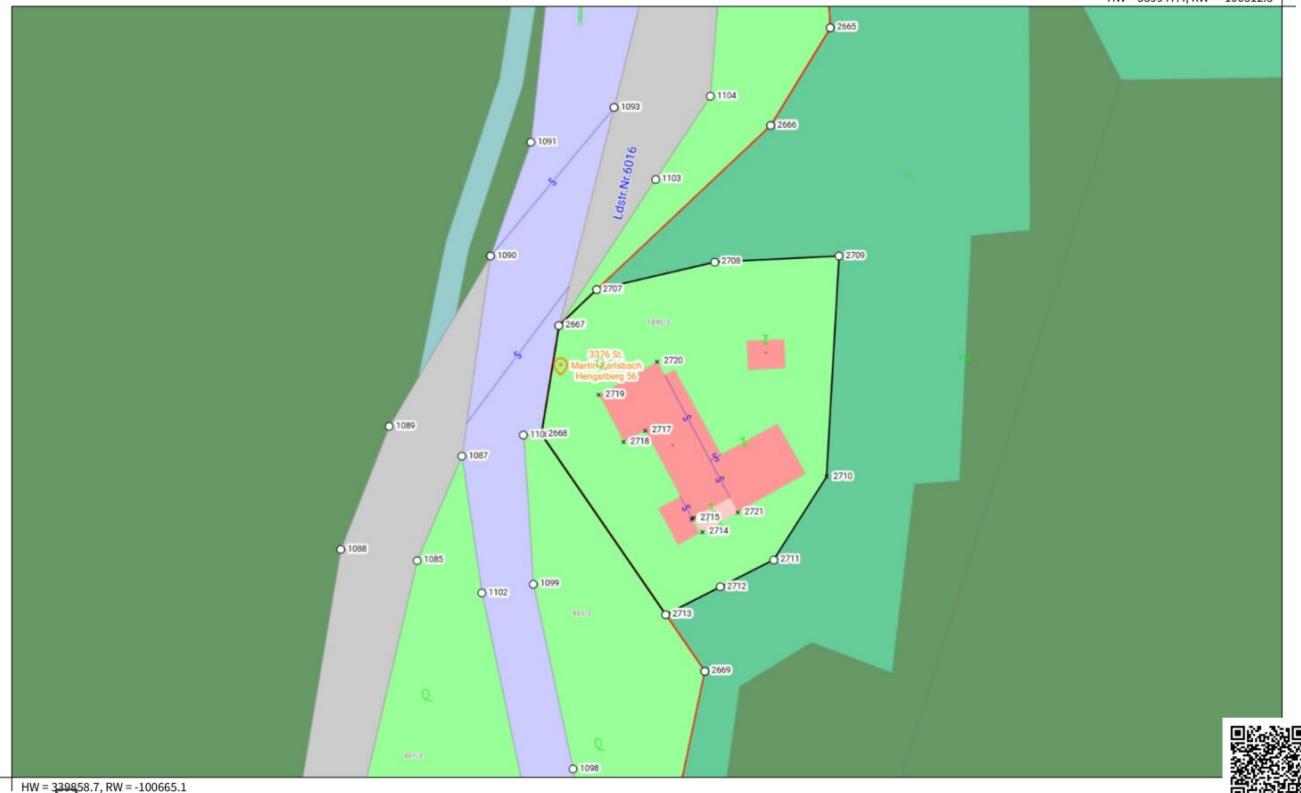


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 10.06.2025

Verwendungszweck:

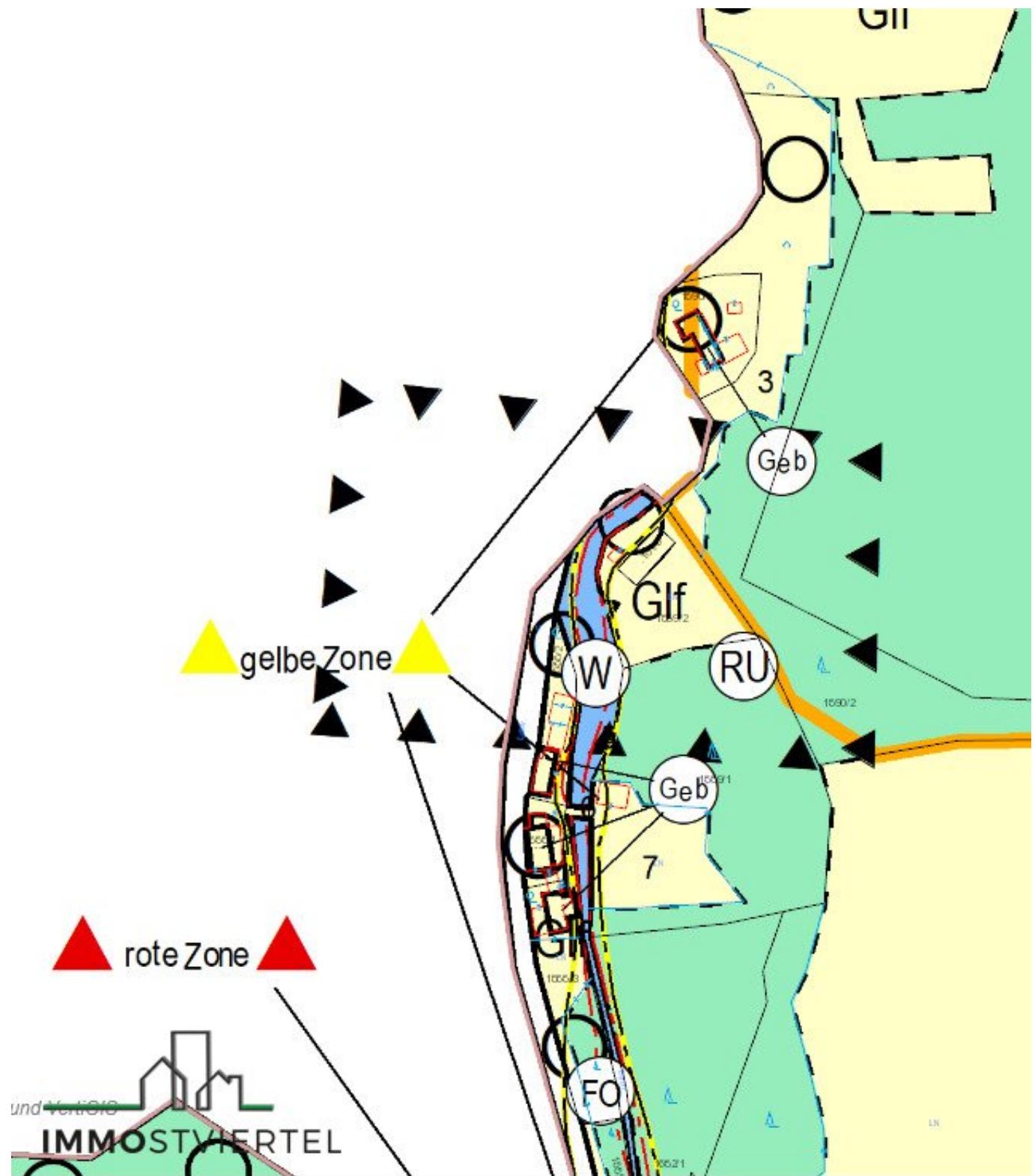


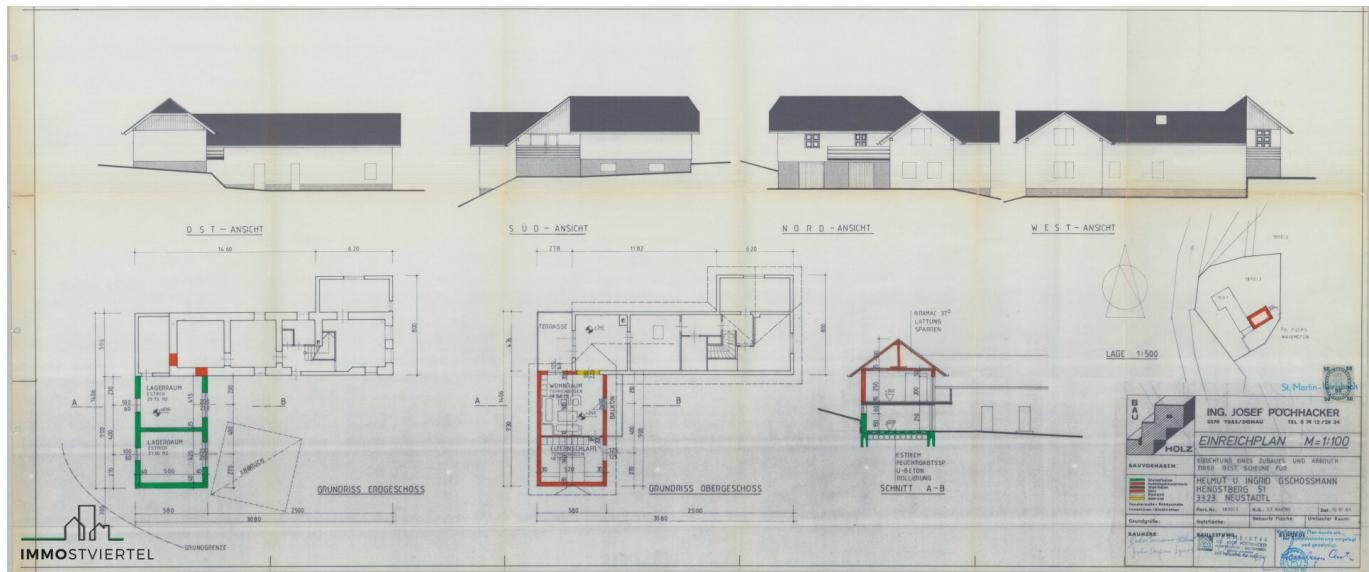
HW = 339958.7, RW = -100665.1

 **IMMOSTVIERTEL**

© BEV (OÖ Pk 10) Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34
(er 36.3.2025)

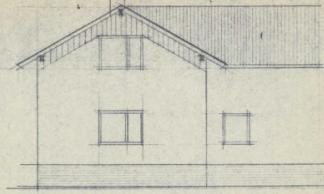
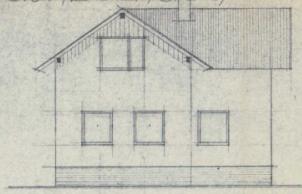
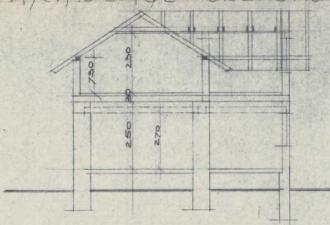
Erstellt am 2025-06-11







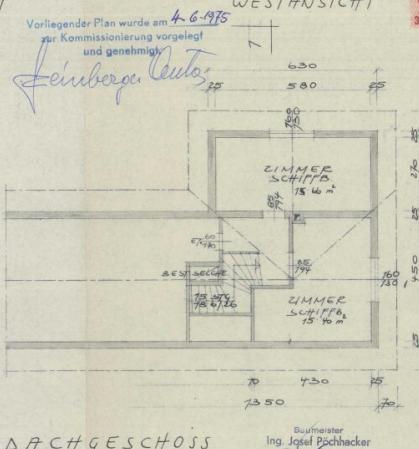
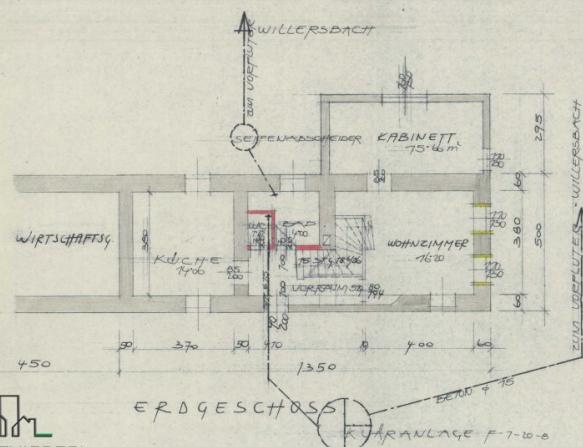
PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TAIBL WOHNH. IN
HENGSTBERG 51, GEM. ST. MARTIN M: 1:100
EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTWOHNUNG, ERFICHTUNG EINER
KLÄRANLAGE UND EINES SEIFENABSCHIEDERS



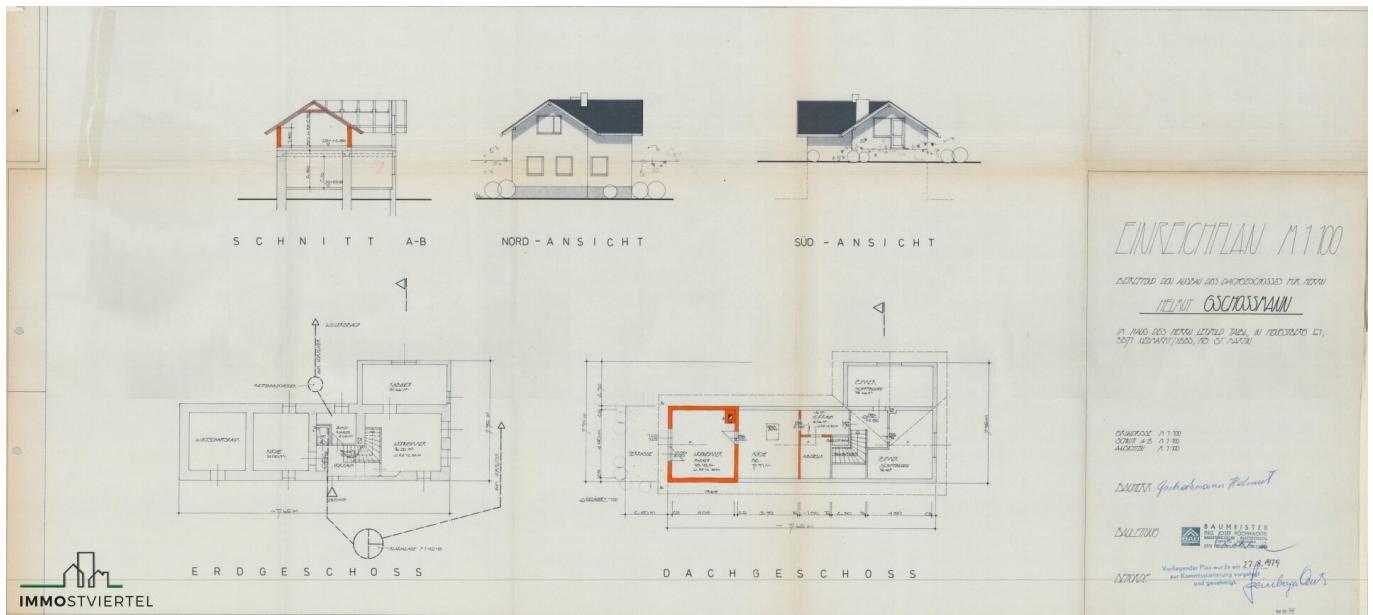
SCHNITT: 1-1.

NORDANSICHT

WESTANSICHT



 IMMO STVIERTEL



Objektbeschreibung

- * Großes Landhaus mit viel Wohnfläche oder teilw. Nutzung als Büro -Homeoffice, Praxisräumlichkeit, etc....
- * Grundfläche: 1095 m² 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/m²a 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 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