

## Großzügiges Landhaus in traumhafter Ruhelage!



Luftansicht

**Objektnummer: 178102633**

**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

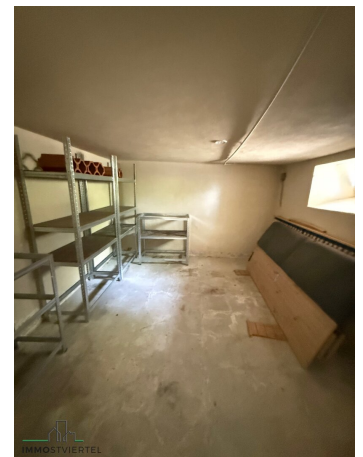
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

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

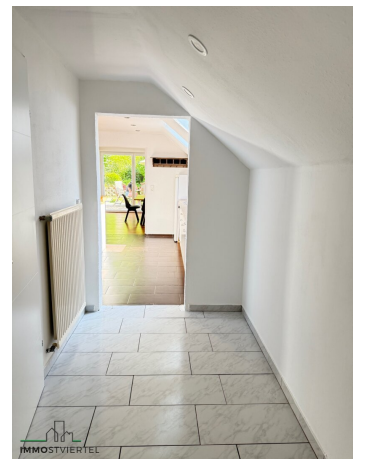














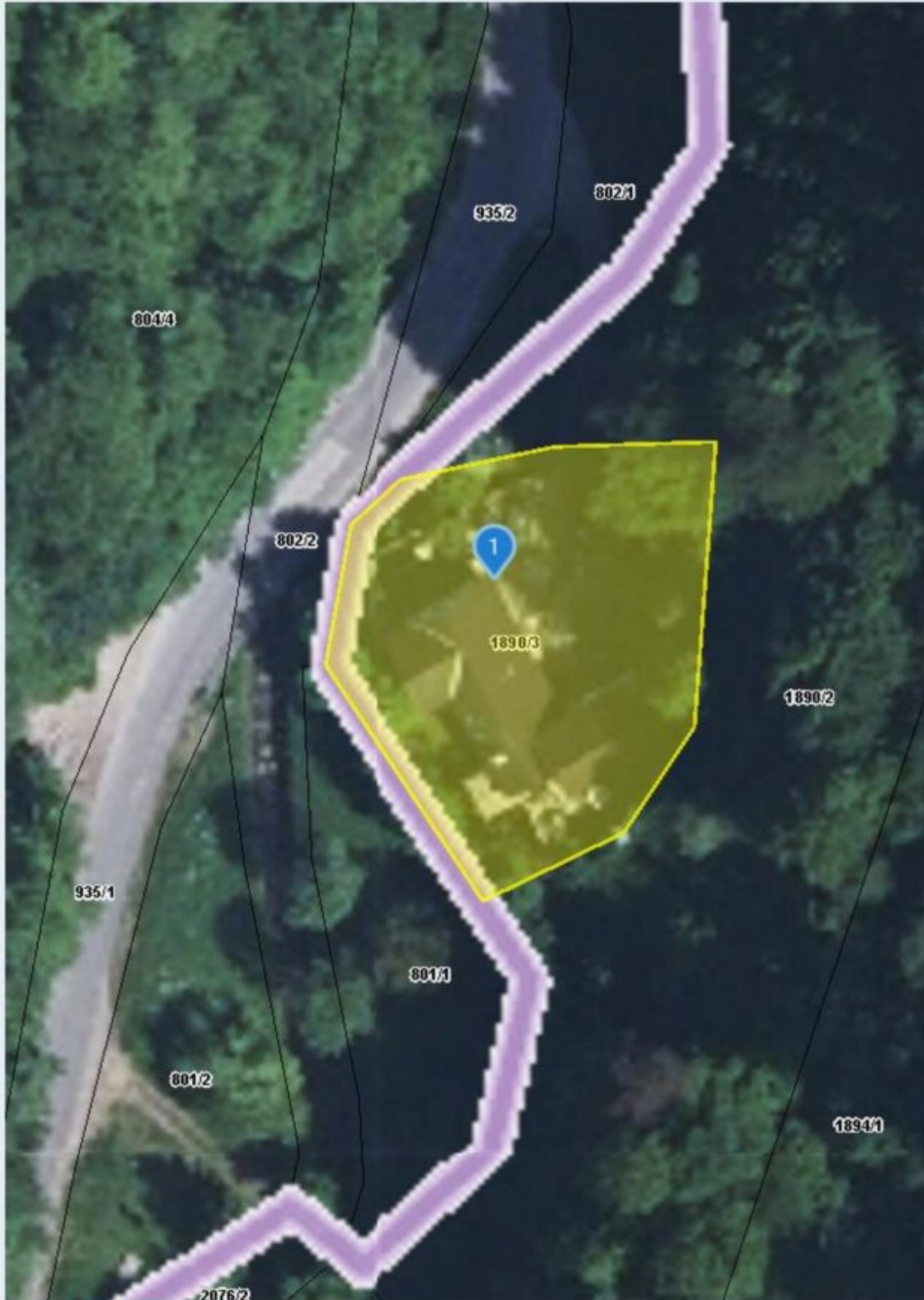




IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL



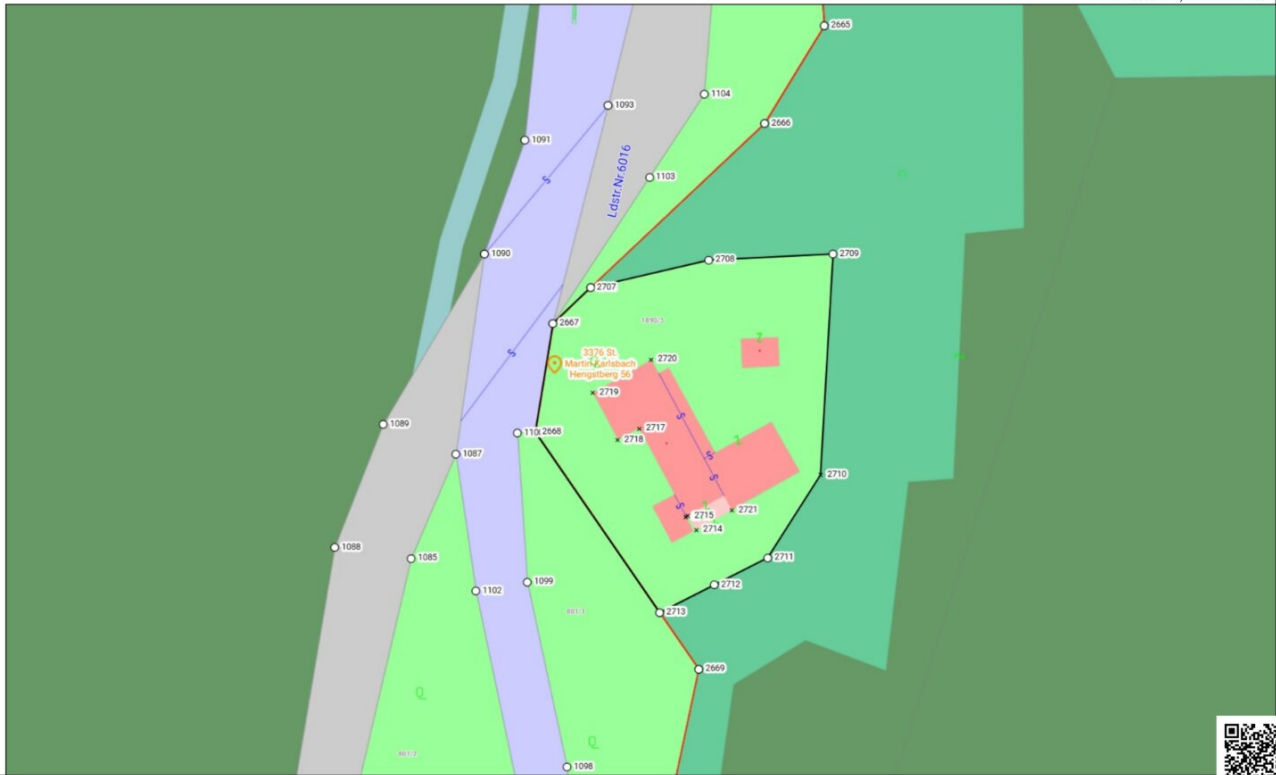
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

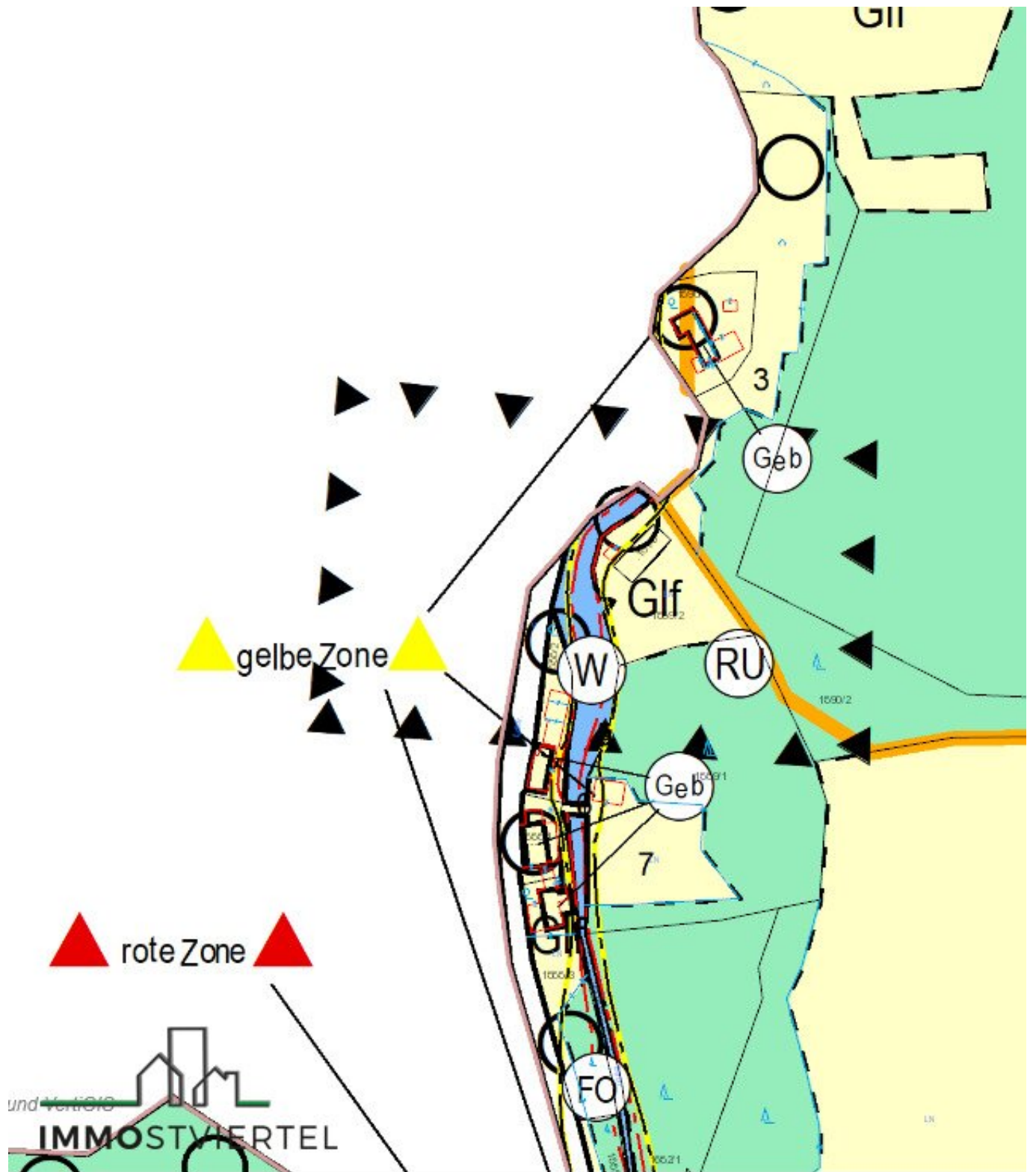
Druckdatum: 10.06.2025

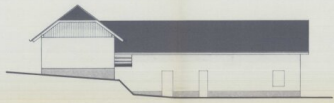


HW = 339858.7, RW = -100665.1

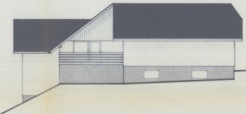


© BEV, (G) BZ 110 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31456)





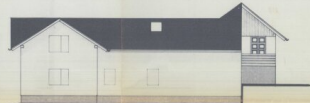
O S T - A N S I C H T



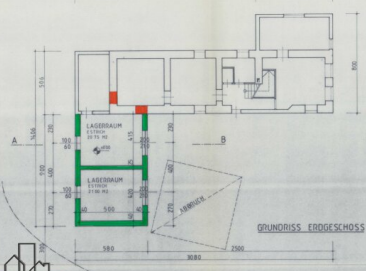
S U D - A N S I C H T



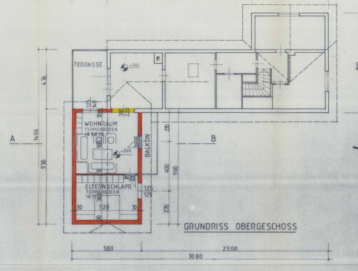
N O R D - A N S I C H T



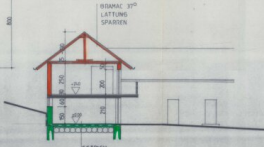
W E S T - A N S I C H T



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



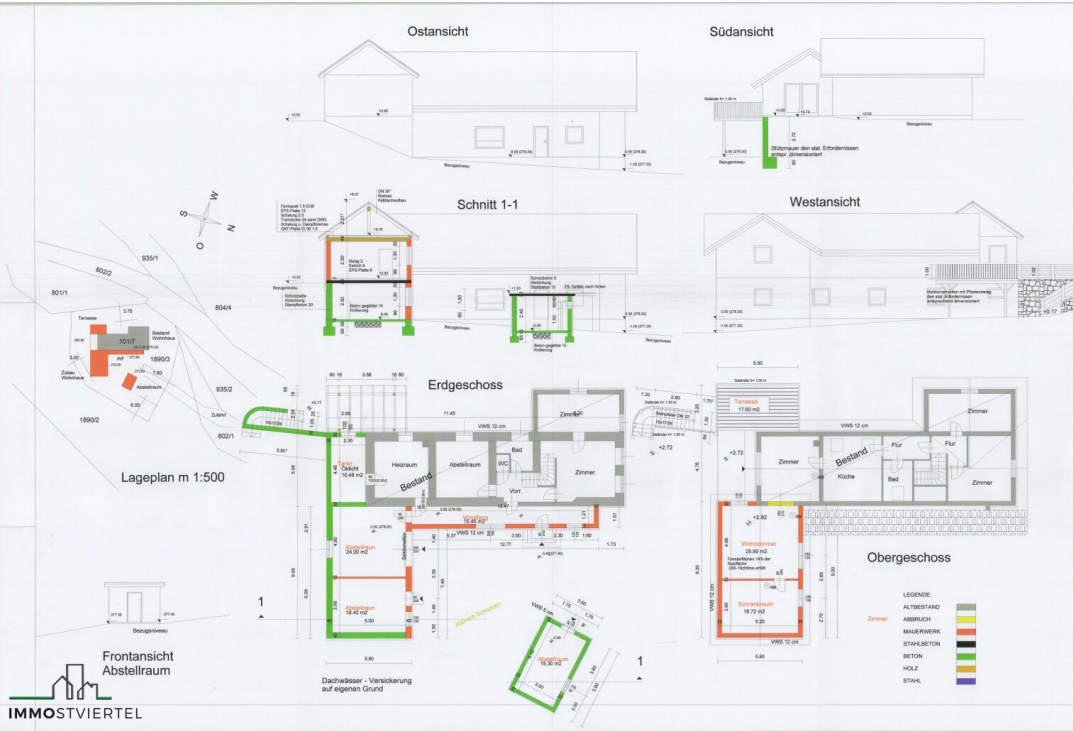
SCHNITT A-B



LAGE 1:500



<b>ING. JOSEF POCHHACKER</b> BIB. 1000/00000	
<b>EINREICHPLAN M=1:100</b>	
<b>SAUVORHAHN:</b>	BEFÜRCHTUNG EINES ZUNAHMER UND ABBRUCH EINES BEST. HOCHREIFEN HAUS
<b>BAUWER:</b>	HELMUT U. INGRID GÖSCHSMANN HENGSTERN 51 3320 MUSTÄDL
<b>PROJEKTANT:</b>	ING. JOSEF POCHHACKER
<b>PROJEKTNUMMER:</b>	1000/00000
<b>PROJEKTNAME:</b>	IMMOSTVIERTEL
<b>PROJEKTSTADIUM:</b>	EINREICHPLAN
<b>PROJEKTZEITRAUM:</b>	SEP. 19 97 - SEPT. 97
<b>PROJEKTSTADT:</b>	MUSTÄDL
<b>PROJEKTNUMMER:</b>	1000/00000
<b>PROJEKTNAME:</b>	IMMOSTVIERTEL
<b>PROJEKTSTADIUM:</b>	EINREICHPLAN
<b>PROJEKTZEITRAUM:</b>	SEP. 19 97 - SEPT. 97
<b>PROJEKTSTADT:</b>	MUSTÄDL



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  
 WOHNHILFS WINGFANG, TERRASSE UND  
 ABSTELLRAUM

FÜR HERRN U. FRAU  
**Christian u. Christine Oberthaler**  
 Hengstberg 59  
 33719 St. Martin am Ybodelede

Baugesetz  
 KGS St. Martin EZ 129 Grst. Nr. 1890/3

Vollständiger Plan wurde am 18.03.2020  
 zur Kommission vorgelegt und mit Bescheid  
 vom 20.03.2020 genehmigt  
 Zählzeichen: B-124/20.20

BAUHERBER: Der Eigentümer  
 BAUSCHIED: Der Eigentümer

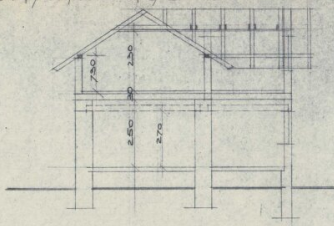
SPREITZGRABNER IDENTIFIER

BAUFÜHRER | PLANVERFASSER

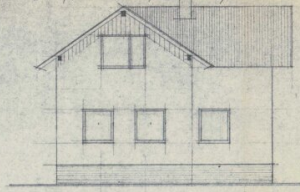
**franz spreitzgrabner**  
 BAUMEISTER | BAUKOORDINATOR

**SPREITZGRABNER GmbH**  
 Nibelungenstraße 53 30560 Peinerberg  
 www.spreitzgrabner.at sfranz@spreitzgrabner.at

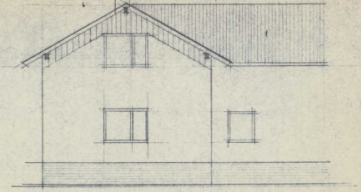
PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TAIBL WOHNT. IN  
 HENGSTBERG 57, GEM. ST MARTIN M: 1:100  
 EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTWOHNUNG, ERRICHTUNG EINER  
 KLÄRANLAGE UND EINES SEIFENABSCHIEDERS



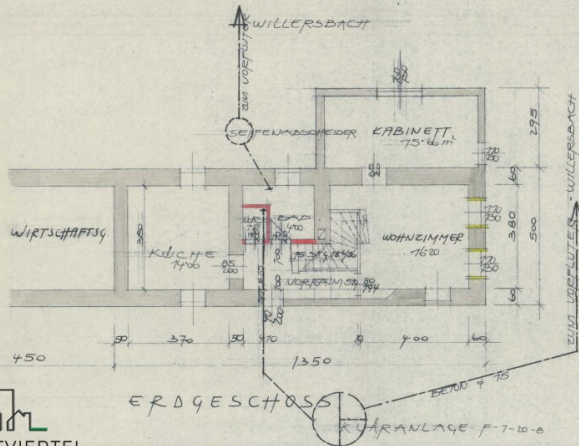
SCHNITT: 1-1.



NORDANSICHT

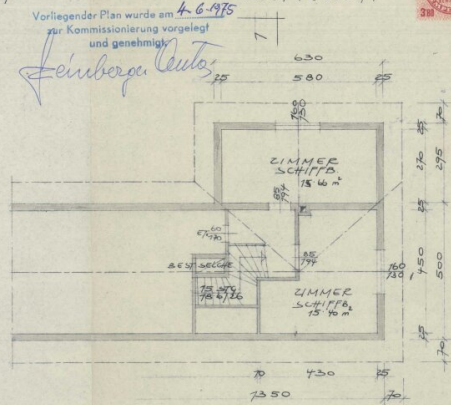


WESTANSICHT



ERDGESCHOSS

KLÄRANLAGE F-7-10-0



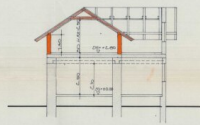
DACHGESCHOSS

Vorliegender Plan wurde am 4.6.1975  
 zur Kommissionierung vorgelegt  
 und genehmigt  
*Feinberger-Geisler*

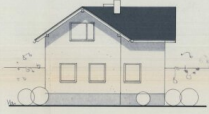
Bauführer  
 Ing. Josef Pöschbacher  
 Zimmeringstr. 1  
 2770 Tulln an der Donau

*Leopold*  
 Y.B.S. Bau 9.5.1975  
 Y.B.S. Bau 26.5.66.

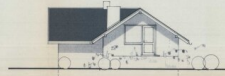




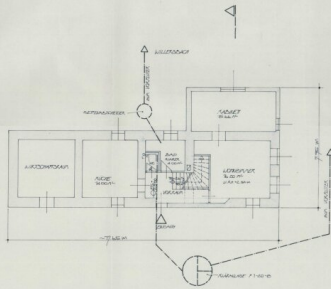
SCHNITT A-B



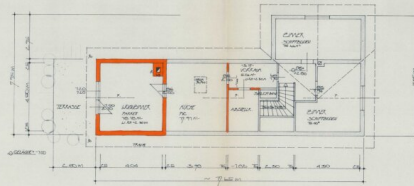
NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

# EINRICHTPLAN 1:100

ANLAGE DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES FÜR 1979/80

HELMUT GÖTTSCHEWANN

IN 2040, 2051, 2070/81, 2071/81, 2072/81, 2073/81, 2074/81, 2075/81, 2076/81, 2077/81, 2078/81, 2079/81, 2080/81

GRUNDRISS 1:100

QUERSCHNITT 1:100

ANSICHTEN 1:100

*Schweiss, Gohrman, Kelmert*

SCALE 1:100



DATE 17.8.1979

17.8.1979



## 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  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <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