

Landhaus in traumhafter Ruhelage!



Objektnummer: 178102644

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3323 Freyenstein
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



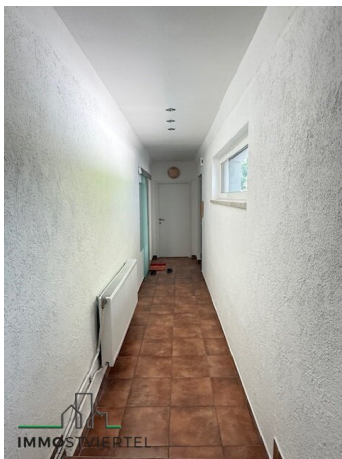
Martin Öllinger

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.









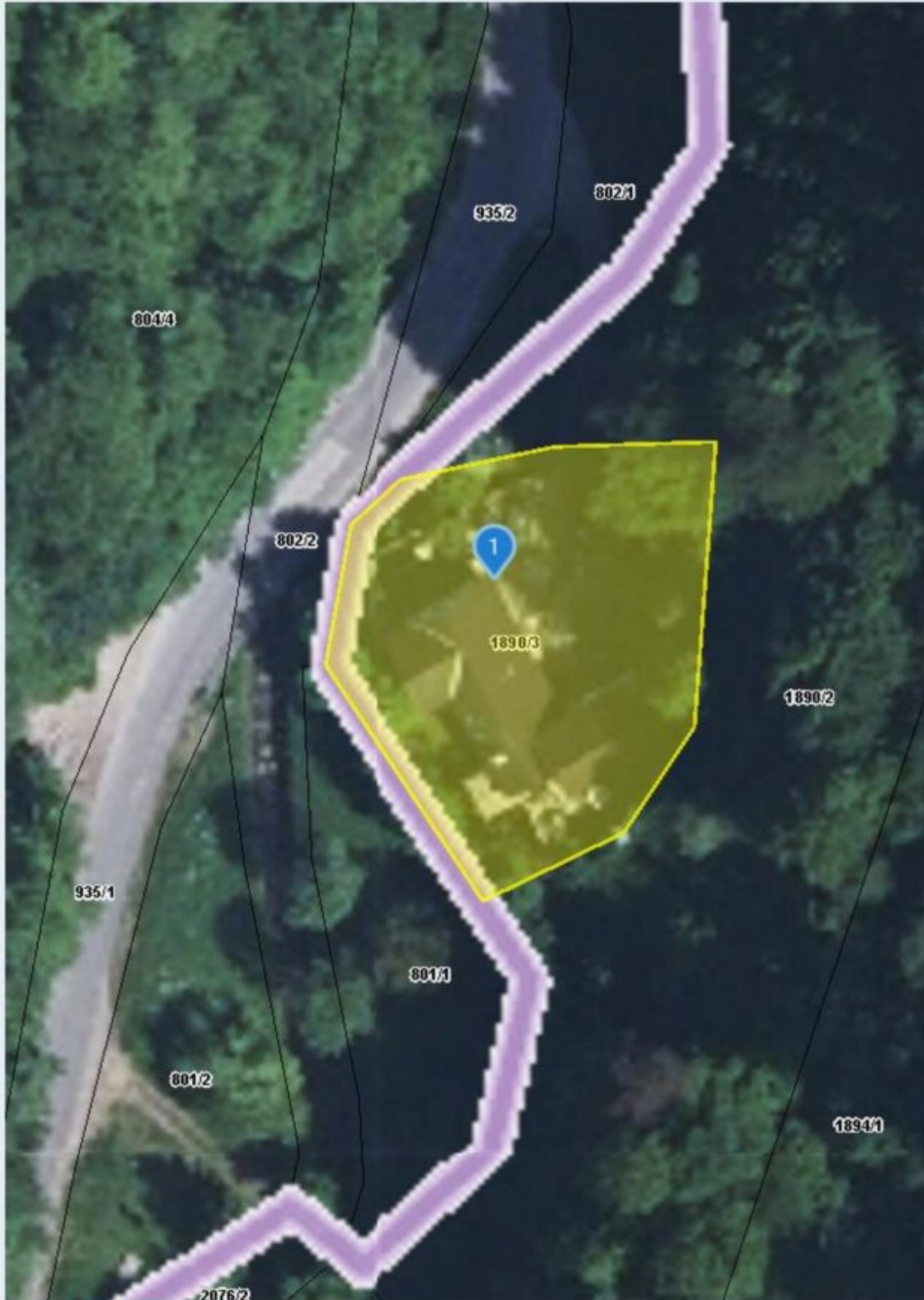












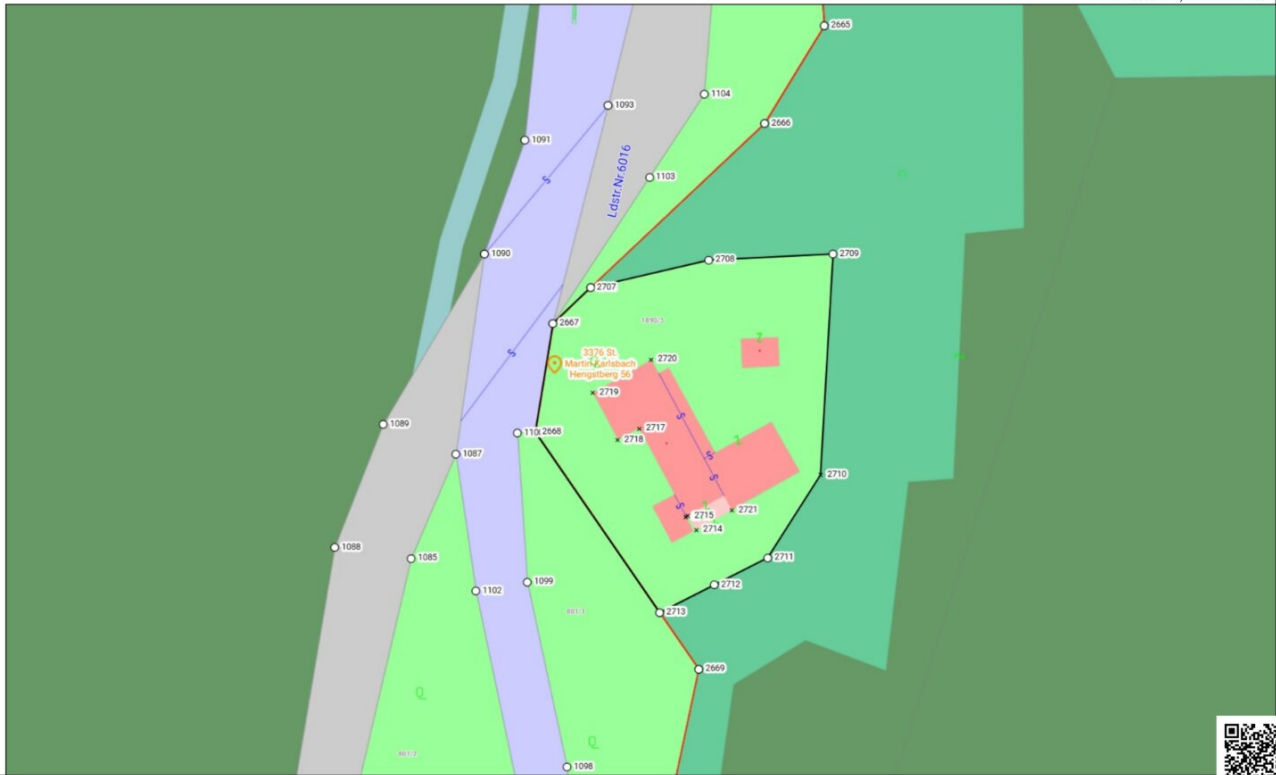
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 10.06.2025

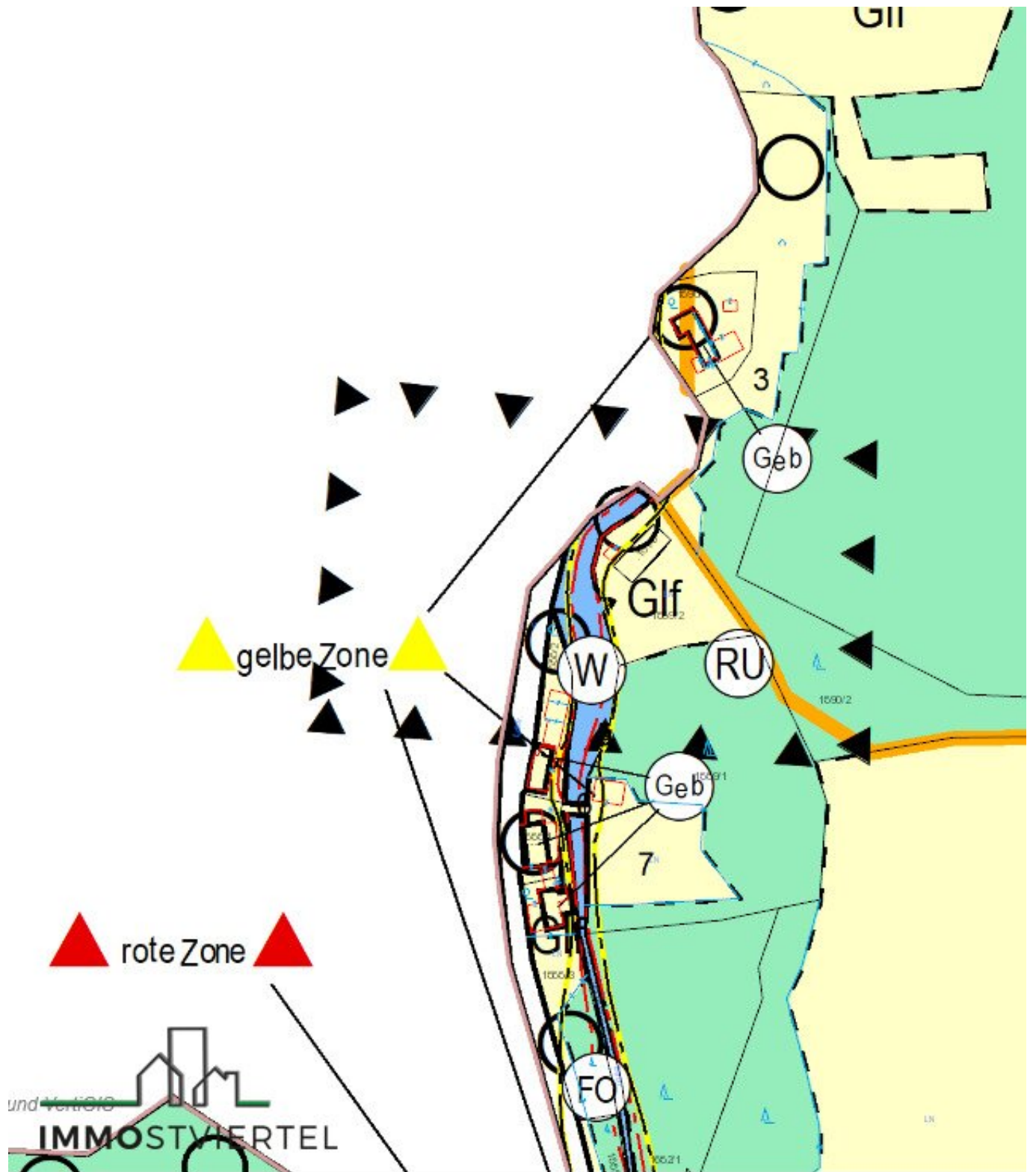


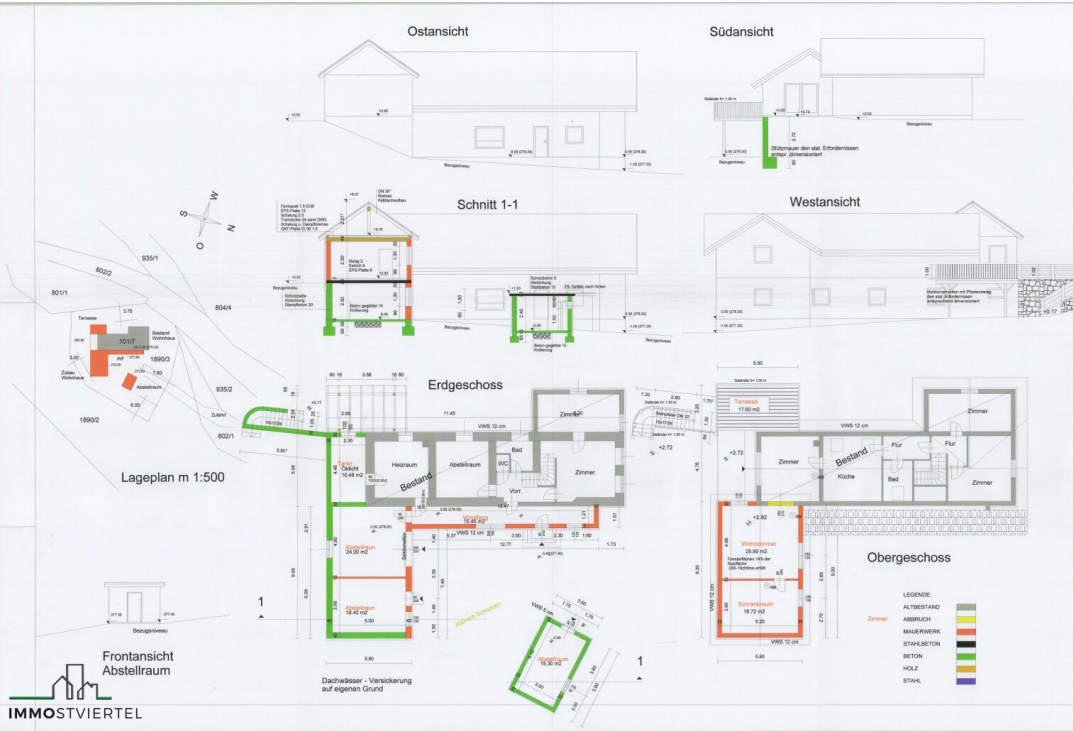
HW = 339858.7, RW = -100665.1

© BEV, Oö. BfV 10 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31456)

 IMMOSTVIERTEL

Erstellt am 2025-06-11





Bruttogeschossfläche gesamt : 352,28 m²
 Erdgeschoss : 192,12 m²
 Obergeschoss : 160,16 m²

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. 18903

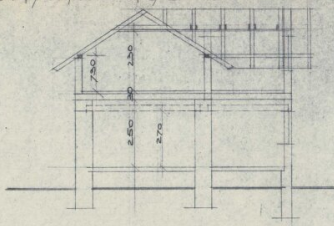
Vollständiger Plan wurde am 18.03.2020
 zur Kommission vorgelegt und mit Bescheid
 vom 20.03.2020 genehmigt
 Zählzeichen: B-124/20.20

BAUHERBER: Der Eigentümer
 BAUBÜRO/CHEF: Der Baugemester
 UNTERSCHRIFTEN: [Signatures]

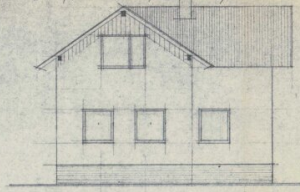
BAUFÜHRER | PLANVERFASSER
franz spreitzgrabner
 BAUMEISTER | BAUKOORDINATOR
 SPREITZGRABNER GmbH
 Nibelungenstraße 53 30560 Peinerberg
 www.spreitzgrabner.de info@spreitzgrabner.de

IMMOSTVIERTEL

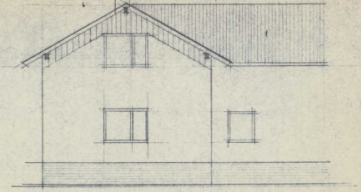
PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TAIBL WOHNT. IN HENGSTBERG 57, GEM. ST MARTIN M: 1:100
 EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTWOHNUNG, ERRICHTUNG EINER KLÄRANLAGE UND EINES SEIFENABSCHIEDERS



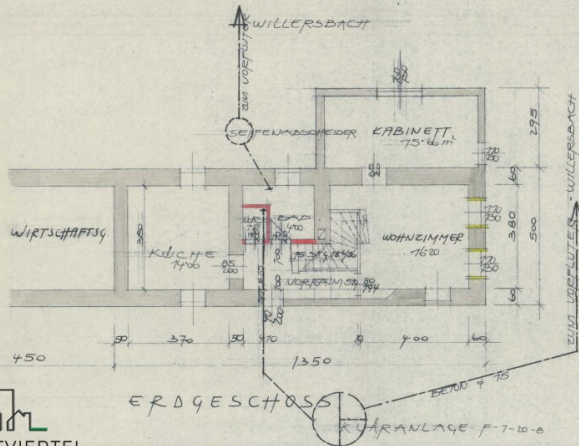
SCHNITT: 1-1.



NORDANSICHT

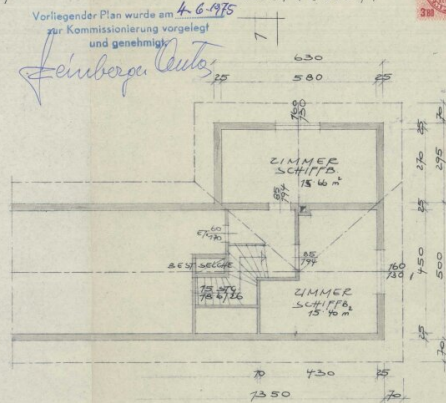


WESTANSICHT



ERDGESCHOSS

KLÄRANLAGE F-7-10-0



DACHGESCHOSS

Bauführer
 Ing. Josef Pöschbacher
 Zimmeringstr. 1
 2770 Tulln/D., TEL. 01/171218

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



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 grundbücherlich 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