

Einzigartige Neubauvilla mit Pool und herrlichen Donaublick!



Objektnummer: 178102702

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	183,00 m²
Stellplätze:	2
Garten:	286,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

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.







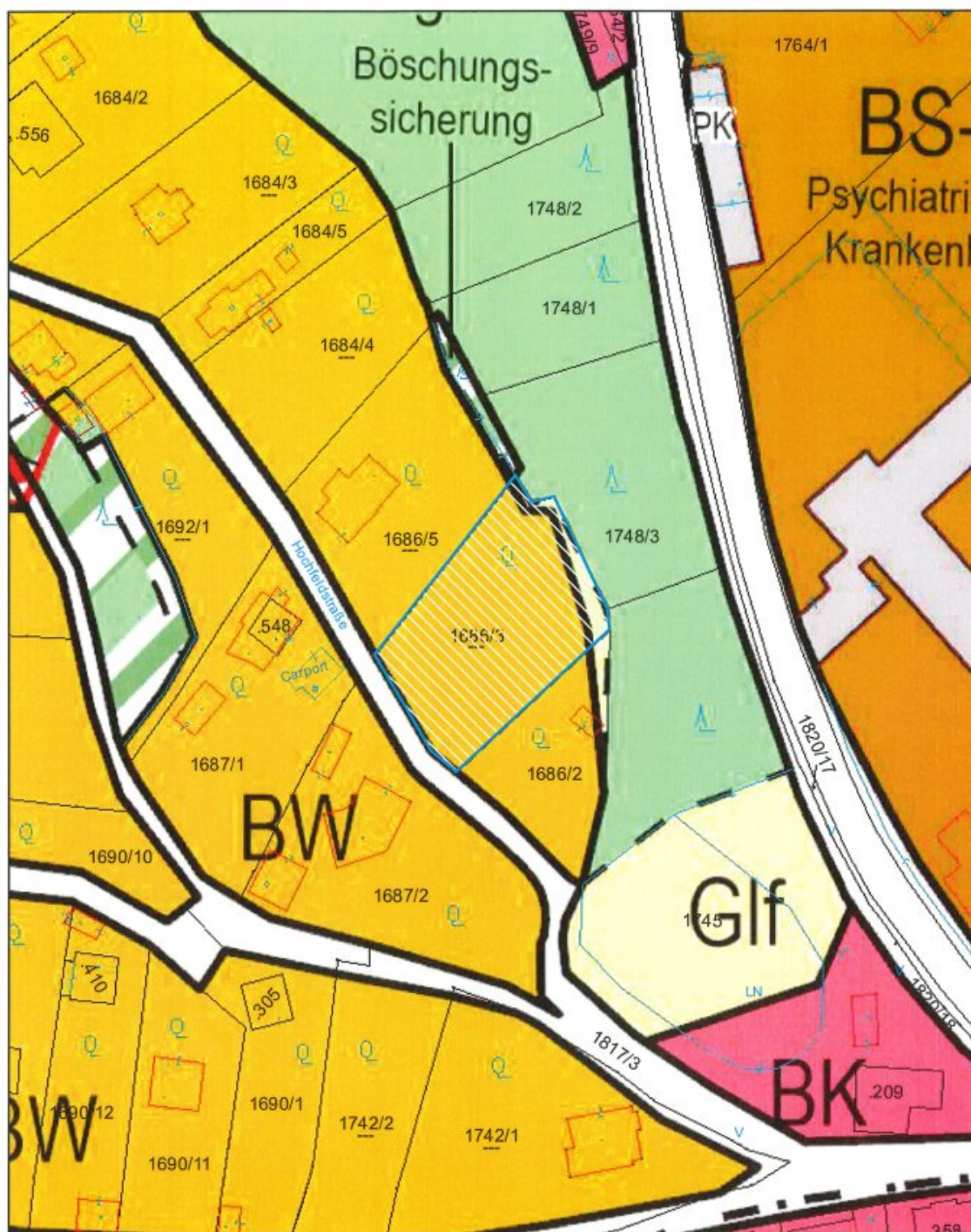






0 M 1:5.000 250 m

Druckdatum: 14.05.2026



Lageplan

Gemeinde Ybbs an der Donau
 3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1
 Tel: 07412/52612
 e-Mail: stadtgemeinde@ybbs.at

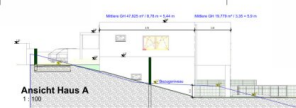
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 13.05.2026
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Helga Baumgartner_Ybbs/Donau

0 12,5 25 50 Meter

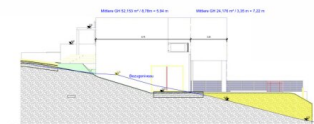
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VerfiGIS

[illegible]

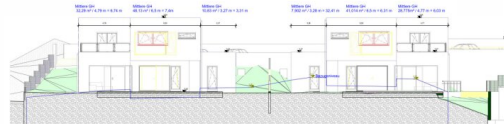
**A B C
EINREICHPLAN**

Ausweisungsplan zum bewilligten Plan
vom 05.09.2022
sowie der Baubescheid AZ D/56/ 2022/Doe
vom 29.09.2022
Hochfeldstraße 6, 3370 Ybbs
GdK Nr. 1686/3, EZ 647, KK 14420 Ybbs

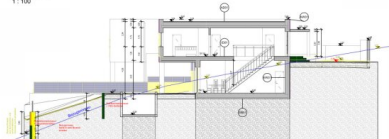
BAUFÖHRER	BEZONDE
Lgr: YBBS Möbelfabrikant Nr.42 2351 Vösendorf	
GRUNDEIGENTUMER	
Lgr: YBBS Möbelfabrikant Nr.42 2351 Vösendorf	
PLANVERFÄSSER	BAUFÖHRER



Südwest
1 : 100



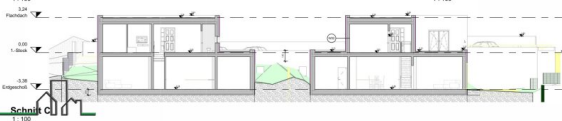
Südost
1 : 100



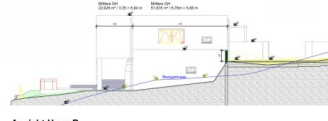
Schnitt A
1:100



Schnitt B
1:100



1:100
IMMOSTVIERTEL



Ansicht Haus B
1 : 100

The architectural floor plan illustrates a residential property with a swimming pool. The main house is situated on the left, featuring a living room (35.52 m²), a kitchen/dining area (38.40 m²), and three bedrooms (11.90 m², 8.71 m², and 2.64 m²). A bathroom and a technical room are also present. The property includes a large terrace (64.78 m²) and a separate pool house (21.76 m²) with an adjacent swimming pool (10.00 m x 2.40 m). The plan is annotated with numerous dimensions and area calculations, providing a detailed overview of the building's layout and the surrounding site.

Grundriss OG



RAUCHMELDER
In allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in
Ganggängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, sind jeweils
mindestens ein rauchentlastender Rauchmelder anzubringen.

HEIZUNG
Die Beheizung ist mittels Luft-Wärmepumpen geplant.

ENTLÜFTUNG
Alle einströmenden Sanitärabluft werden mechanisch entlüftet.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Niederschlagswasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

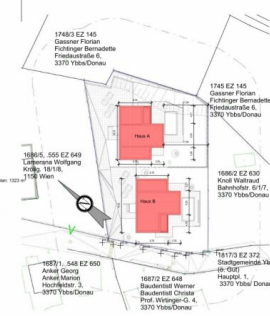
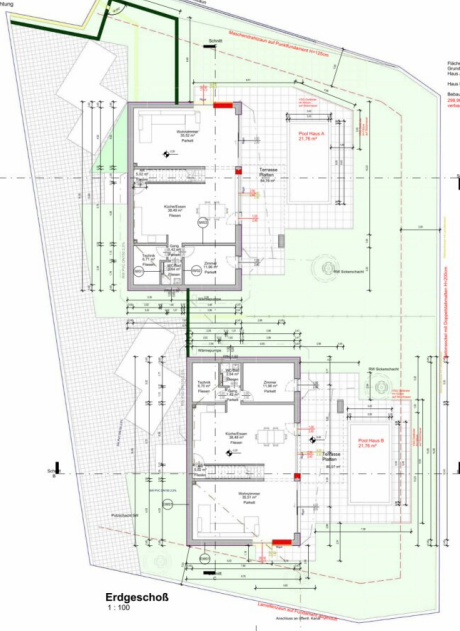
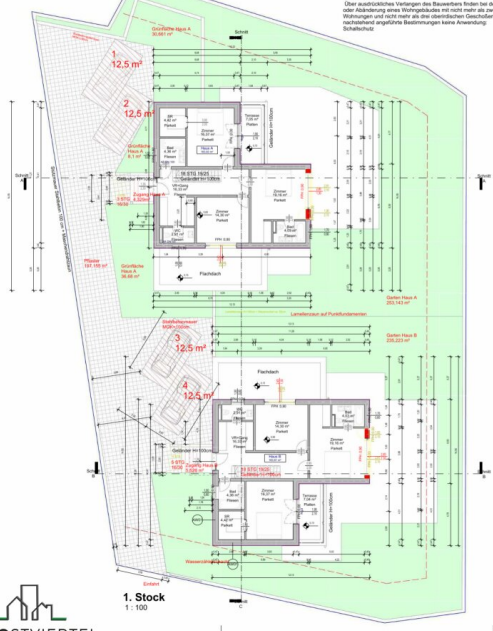
ABSTURZSICHERUNG
Als eine Absturzhöhe unter 1,0 m wird eine Absturzsicherung in der
Höhe von 1,0 m angebracht.
Vorgaben gem. des Absturzsicherungsplanes, bestehen aus VSG,
Glasgeländer, verglasten in Türen und in Fensterrahmen bis 1,50 m
höhe über der Baudecke.

HORIZONTALE VERGLASUNGEN
Einschiebeverglasungen und andere Schichten von Isolierverglasungen
sowie bei Absturzhöhen unter 1,0 m
mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 10°, wie z. B. bei
Glasdecken, Glasböden,
Glaswänden, Glasfenstern, die im geschlossenen Zustand
weniger als mit Schutzverglasungen
gegen das Herabfallen von Gegenständen
ausgestattet sind.

SCHALLSCHUTZ
Über akustische Verordnungen des Bundesrates finden bei der Errichtung
oder Änderung eines Festlegungsplans mit mehr als zwei
Wohnungen und nicht mehr als drei Geschossen
nachstehend angeführte Bestimmungen keine Anwendung.

LEGENDE
1:100

Legende
1:100



A B C
Einreichplan
Auswahlplan zum bewilligten Plan
vom 05.09.2022
sowie der Baubescheid AZ B-56/2022/Doe
vom 29.09.2022
Hochfeldstraße 6, 3370 Ybbs
Gatk. Nr. 1686/3, EZ 647, KG 14420 Ybbs

GRUNDGEGEBER
Lage: YBBS
Mühlengasse 14a/2
2331 Wien

BAUHERREN
Lage: YBBS
Mühlengasse 14a/2
2331 Wien

PLANVERFASSER

BEZUGS

BAUVERFAHREN

Gezeichnet: Stefan Schmid, Bauelemente: Stefan Schmid, Bauelemente: Stefan Schmid
CAD: 100% 100% 100%
Menge: 40 40 40
Plan Nr.: 2022-08





Lageplan

Gemeinde Ybbs an der Donau
 3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1
 Tel: 07412/52612
 e-Mail: stadtgemeinde@ybbs.at



Plotdatum: 13.05.2026
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Helga Baumgartner_Ybbs/Donau

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Objektbeschreibung

- * 1 Neubauvilla belagsfertig mit Pool - (2 Villen befinden sich auf Gst. 1686/3 Gesamtfläche ca. 1323 m²)
- * sonnige Hanglage mit unverbaubaren Ausblick zur Donau
- * WE an Haus 6 A samt 2 KFZ Stellplätzen - Zufahrt ist allgemeiner Teil der Liegenschaft
- * Widmung Bauland Wohngebiet mit kleinen Glf. Anteil
- * Gartenfläche ca. 286,94 m² laut Nutzwertgutachten
- * Heizung Luftwärmepumpe Panasonic Aquarea R 32 - Fußbodenheizung - Kühlung
- * Massivbauweise - Neubau Stahlbeton und Ziegelmassiv - 20 cm Vollwärmeschutz
- * Ortswasser und Ortskanalanschluss vorhanden
- * Eigener Pool mit Sonnenterrasse
- * großzügige Wohnnutzfläche von ca. 183 m² auf 2 Etagen
- * Ausstattung Belagsfertig: Sie entscheiden selbst über Bodenbelag, Fliesen, Sanitärausstattung, Innentüren, Beleuchtung, Terrassenbelag, etc. nicht im Kaufpreis inkludiert!
- * großzügige Fensterfronten 3 fach verglast mit el Raffstore im EG - Wohnbereich, el. Rollläden im OG - Schlafbereich
- * Klimavorbereitung in jeden Geschoss
- * Innenwände mit Rigips-Vorsatzschale für alle Elektroleitungen
- * Eltako -Smart Home erweiterbar
- * Eingangstür aus Aluminium von Inotherm mit Code und Fingerprint, NFC,
- * Außenanlagen Zaun Alu-Doppelstabmattenzaun und Maschendrahtzaun
- * Pool 6m x 3m x 1,5m mit Folie in Sand samt Pooltechnik bestehend aus Pumpe und Filter, Poolbeleuchtung mit Fernbedienung

- * Zufahrt allgemein und PKW Stellplätze gepflastert
- * Energiekennzahl: HWB 48,2 kWh/m²a fGEE: 0,73
- * Internet möglich über Starlink
- * Übergabe nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap