

**Einzigartige Neubauvilla mit Pool und herrlichen
Donaublick! !!TOP ANGEBOT!!**



Objektnummer: 178102706

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 m ²
Stellplätze:	2
Garten:	286,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 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.



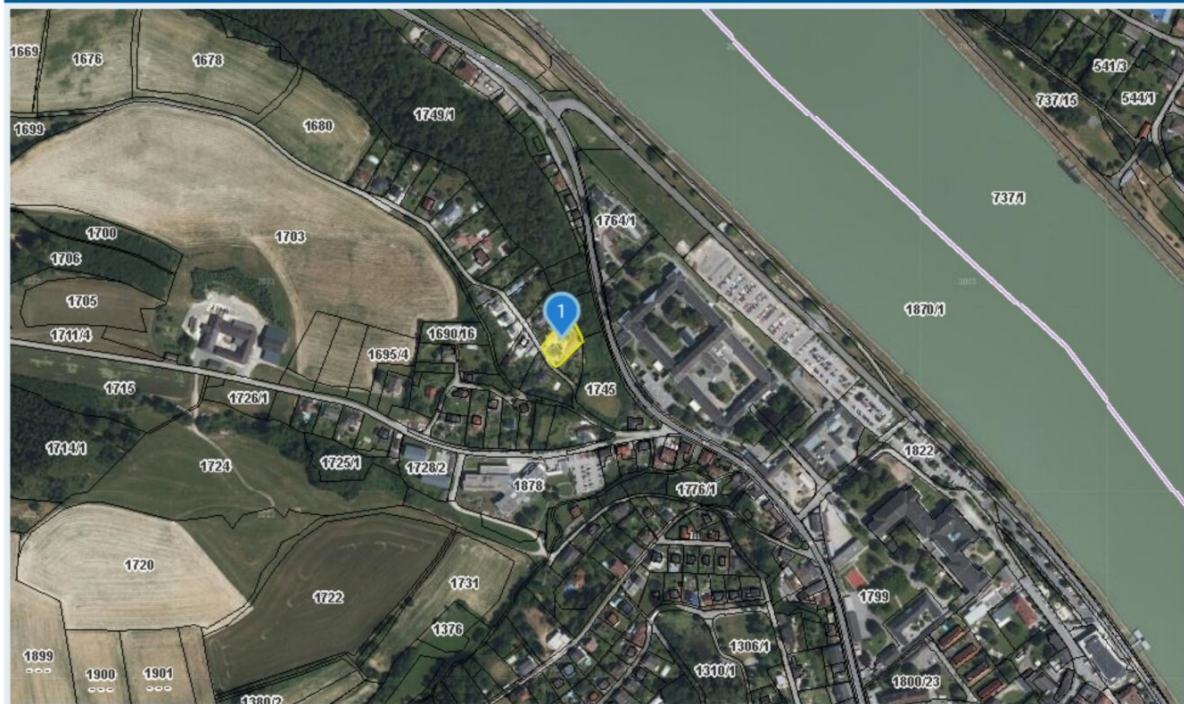










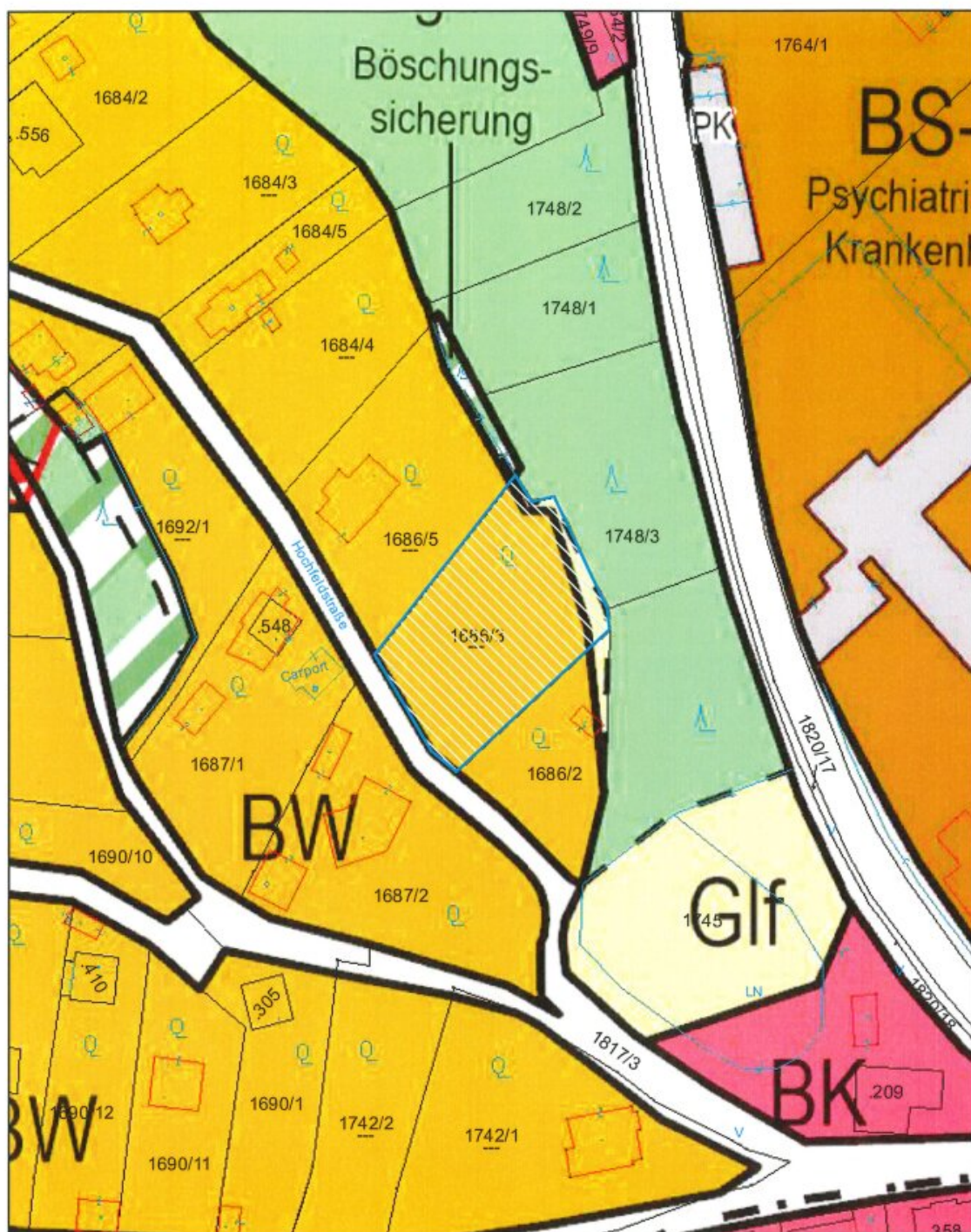


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

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

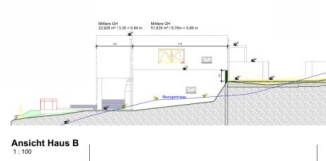
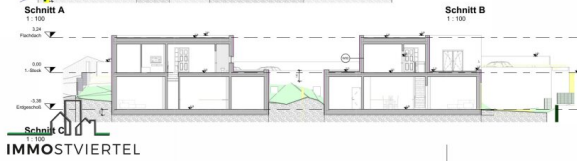
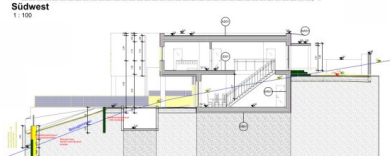
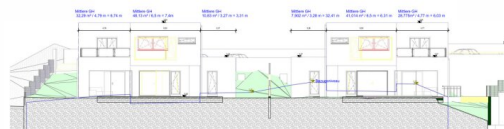
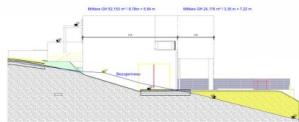
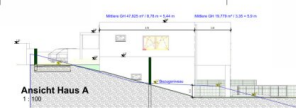
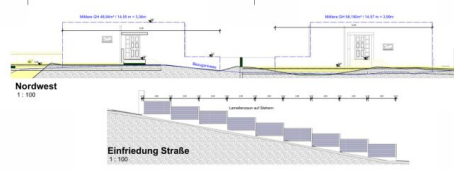
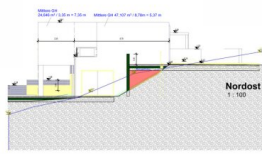
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



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]

[illegible]

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.

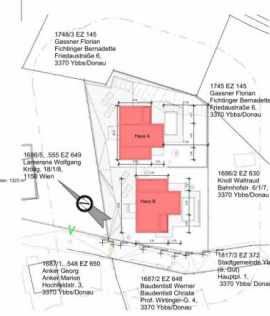
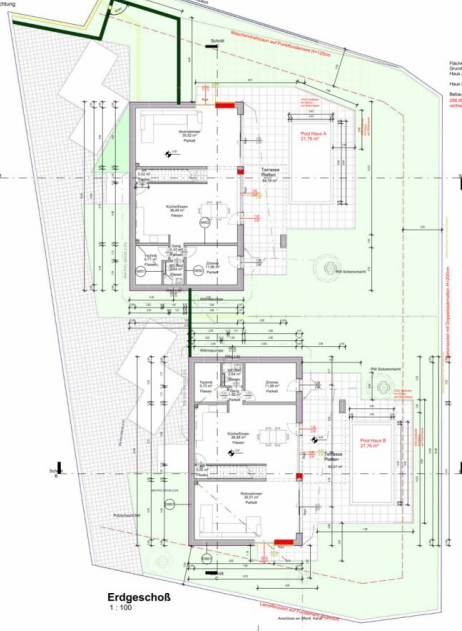
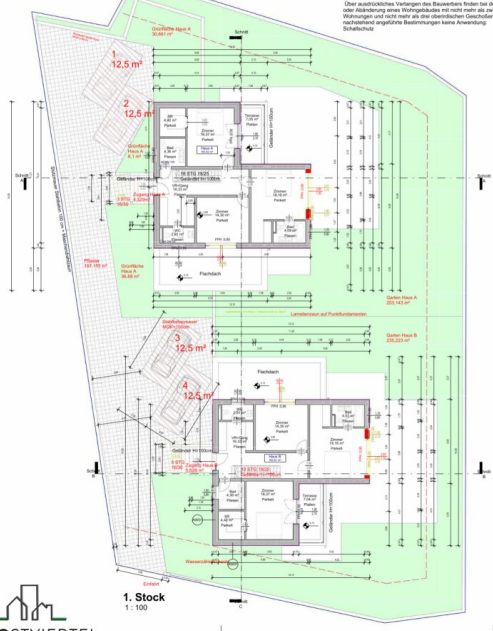
ENTLÜFTUNG
Alle einströmenden Sanitärabläufe werden mechanisch entlüftet.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Niederschlagswasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

ABSTURZSICHERUNG
Als eine Absturzhöhe von 1,0 m wird eine Absturzsicherung in der
Höhe von 1,0 m angebracht.
Vorgaben gem. der Absturzsicherungen dürfen, bestehen aus VSG,
Glasgeländer, verglasten in Türen und in Fensterrahmen bis 1,50 m
höher über der Glasfläche.

HORIZONTALE VERGLASUNGEN
Einschiebeverglasungen und andere Schichten von Isolierverglasungen
sowie bei Absturzhöhen von
mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 10°, wie z. B. bei
Ganggängen, Glasbrücken
mit Glasverglasungen, die im geschlossenen Zustand Sicherheitsglas
besitzen oder mit Schutzverglasungen
gegen das Durchdringen von Glas ausgetauscht sein.
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



**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: BAUFÖHRER:
Lage: YBBS, 14420 Ybbs
Möbelformen: 14420 Ybbs
2331 Ybbsdorf

PLANVERFASSER: BAUFÖHRER:

BEZUGS: BAUFÖHRER:

Geschäft: Dienstleistungsbereich: 14420 Ybbs
Lage: YBBS, 14420 Ybbs
Möbelformen: 14420 Ybbs
2331 Ybbsdorf

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 herrlichen 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