

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



Objektnummer: 178102708

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.



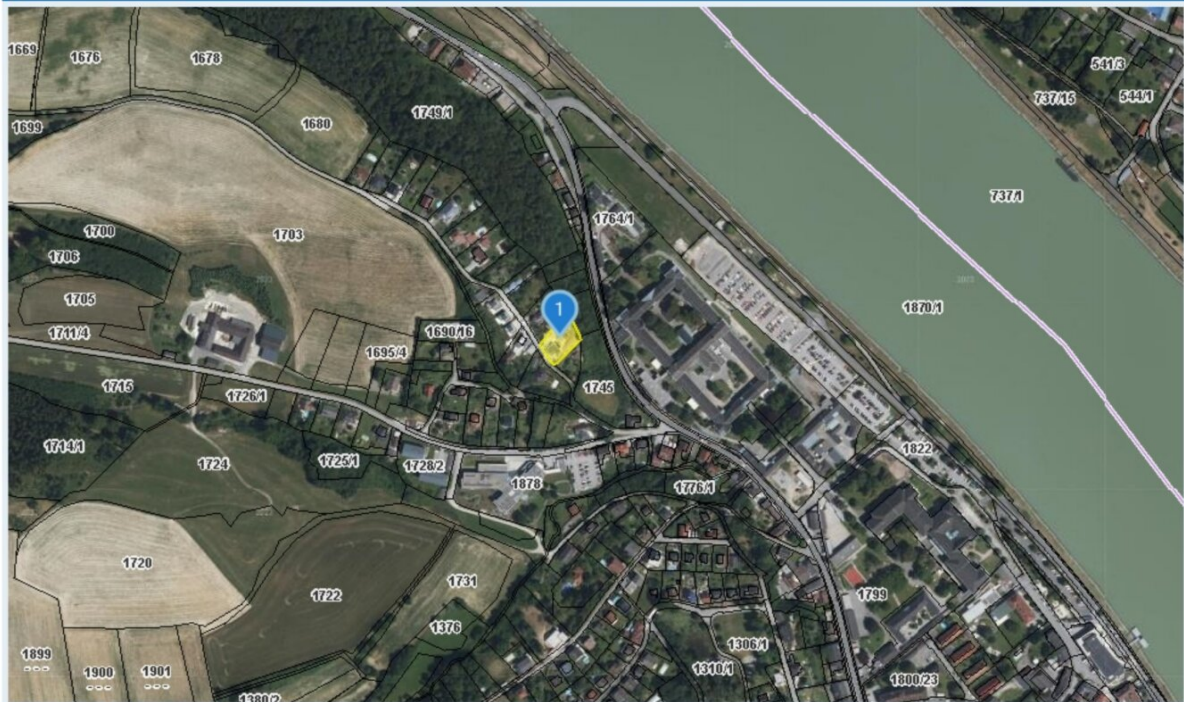










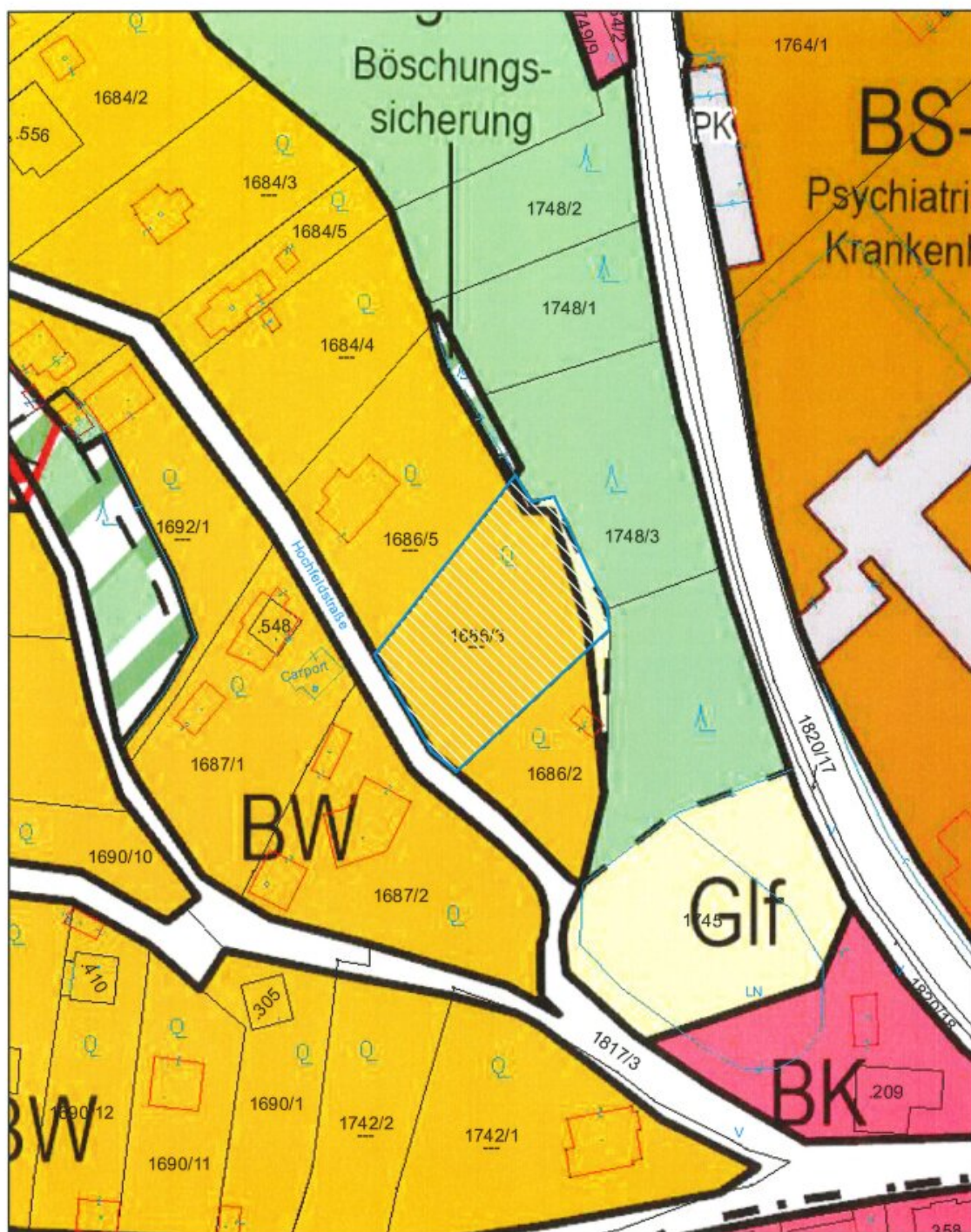


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
 © Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:5.000 250 m

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

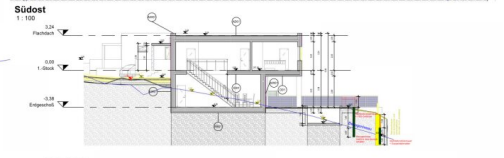
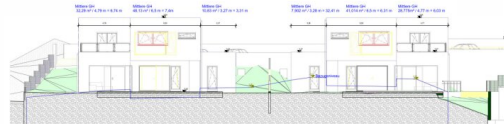
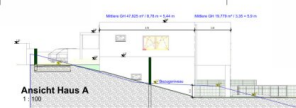
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



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]

The architectural floor plan illustrates a residential property with a swimming pool. The main house is situated on the left side of the plot, 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 house is surrounded by a terrace (64.78 m²) and a pool house (21.76 m²). A swimming pool is located to the right of the pool house. The plan includes various rooms like a garage, a technical room, and a bathroom. Dimensions and area calculations are provided for each room and the overall plot.

Grundriss OG



ENTLÜFTUNG
Alle innerliegenden Sanitärräume werden mechanisch entlüftet.

- Ganzglassüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 Höhe über der Standfläche

SOMMERLICHE ÜBERWÄRMUNG

Legende
1 : 100

A horizontal number line with arrows at both ends. It is marked with numbers 0, 25, 50, 75, and 100. A point is marked with a dot at the number 25.

1745 EZ 145
Gassner Florian

The floor plan shows two main units, each with a floor area of 12.5 m². The units are labeled 1 and 2. Unit 1 is located on the left side of the plan, and Unit 2 is on the right. Both units have a similar layout, including a kitchen, living area, bedroom, bathroom, and entrance. The plan also shows a central corridor and a staircase. Dimensions are provided for various parts of the building, and a scale bar is included at the bottom left.

Unit 1 (Left):

- Floor area: 12.5 m²
- Rooms: Küche (Kitchen), Wohnzimmer (Living Room), Schlafzimmer (Bedroom), Badezimmer (Bathroom), Eingang (Entrance).
- Dimensions: 12.5 m (width), 10.0 m (depth).

Unit 2 (Right):

- Floor area: 12.5 m²
- Rooms: Küche (Kitchen), Wohnzimmer (Living Room), Schlafzimmer (Bedroom), Badezimmer (Bathroom), Eingang (Entrance).
- Dimensions: 12.5 m (width), 10.0 m (depth).

Central Corridor and Staircase:

- Dimensions: 10.0 m (width), 10.0 m (depth).
- Rooms: Flur (Corridor), Treppe (Staircase).

Scale: 1:100

[illegible]

Lageplan
1 : 350

A B C ENIRECHPLAN	
Ausweisungsplan zum bewilligten Plan vom 05.09.2022	
sowie der Baubescheid AZ B/56/ 2022/Doe vom 29.09.2022	
Hochhausstraße 6, 3370 Vybs Gatk. Nr. 1666/3, EZ 647, KG 14420 Ybbs	
PLANLEITER/ENTWURFER	BAUVERFÖHREN
Utop YTESL Müllergasse 14a/2 2331 Vörschlag	Utop YTESL Müllergasse 14a/2 2331 Vörschlag
PLANVERFASSER	
BEZUGSZE	BAUVERFÖHREN



DOI: 10.1002/for



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