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



Objektnummer: 178102720

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
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.























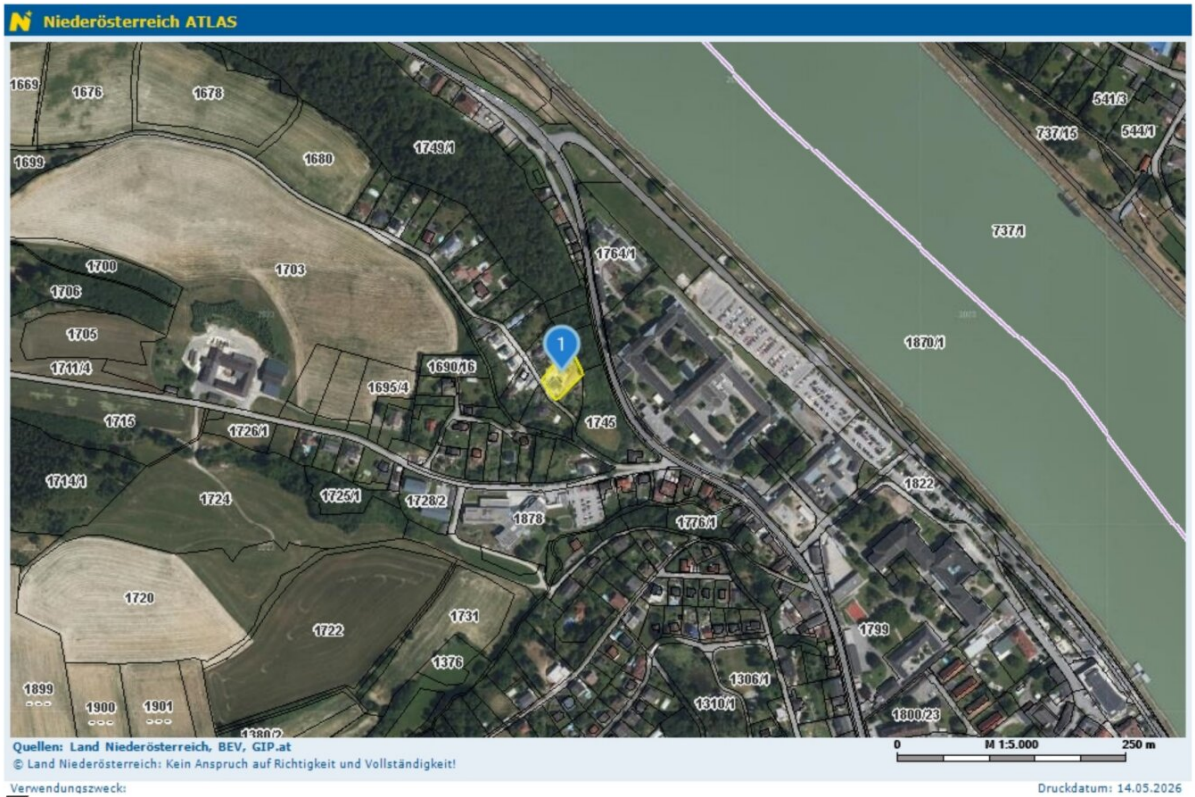




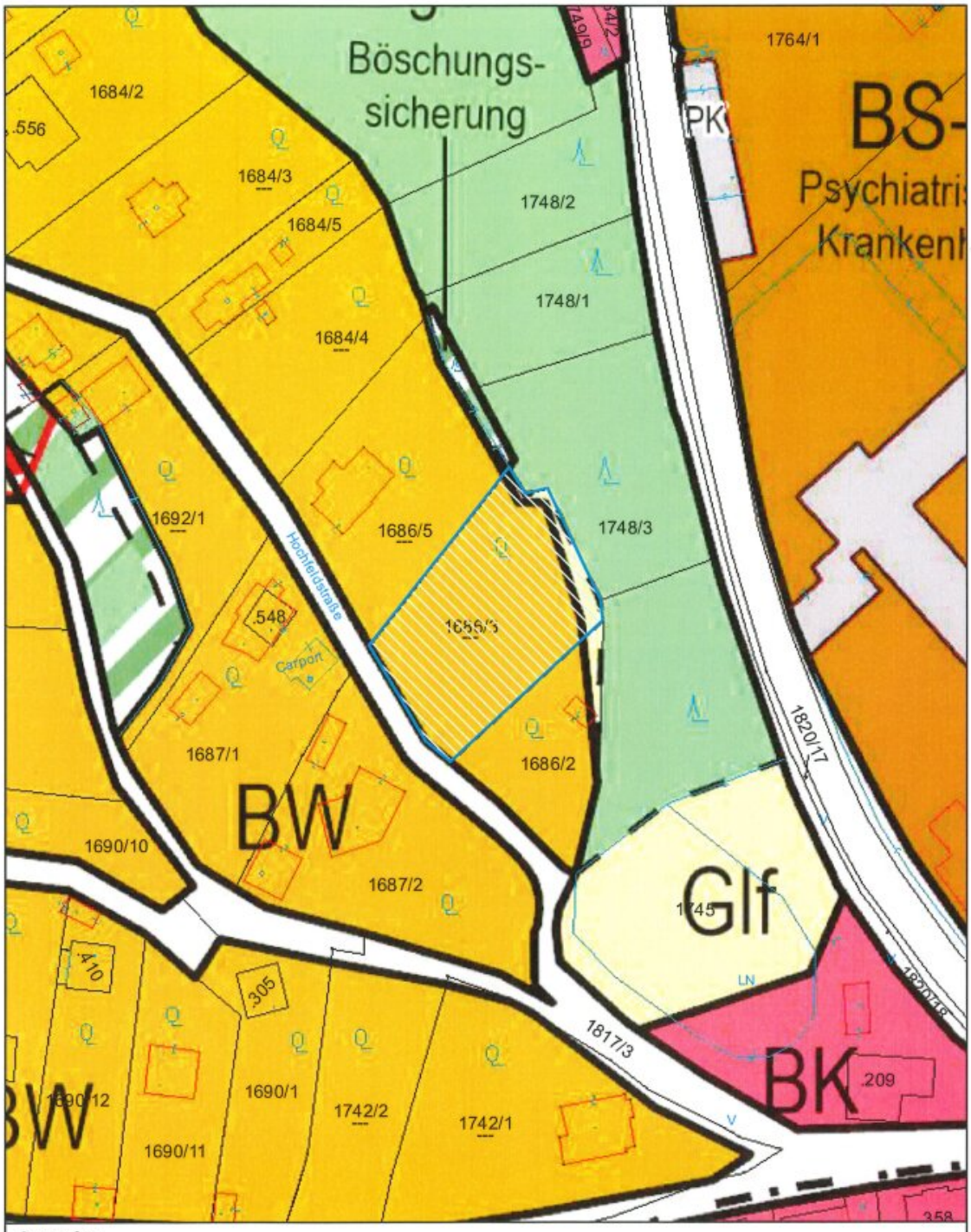





IMMOSTVIERTEL



IMMOSTVIERTEL



Lageplan

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

N

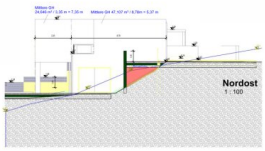
Plotdatum: 13.05.2026
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Helga Baumgartner_Ybbs/Donau

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

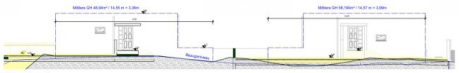
0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

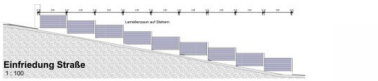
IMMOSTVIERTEL



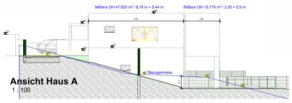
Nordost
1 : 100



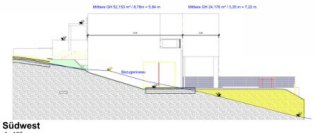
Nordwest
1 : 100



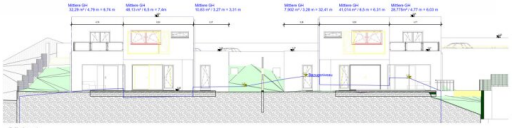
Einfriedung Straße
1 : 100



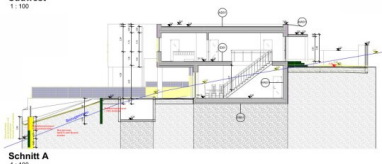
Ansicht Haus A
1 : 100



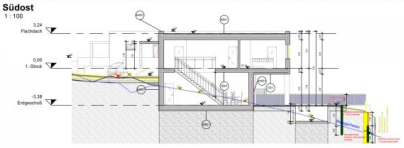
Südwest
1 : 100



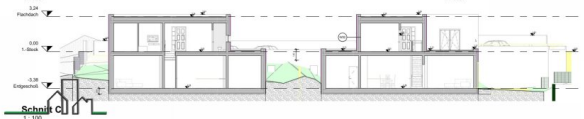
Südost
1 : 100



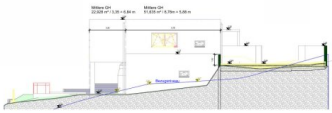
Schnitt A
1 : 100



Schnitt B
1 : 100



Schnitt C
1 : 100



Ansicht Haus B
1 : 100

AW01 Außenwand
AW | AU | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Außenputz	0,0020	0,870	0,002
2	AUSTROTHERM EPS F	0,1400	0,031	4,516
3	POROTHERM 25 ds	0,2500	0,200	1,250
4	Innenputz (Gipsputz Innenseite)	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,4070	**RT =**	**5,749**
			U =	**0,17**

AW02 AW STB
AW | AU | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Außenputz	0,0020	0,870	0,002
2	AUSTROTHERM XPS TOP 30 SF	0,1400	0,034	4,118
3	Stahlbeton Ø 1 (2600)	0,2000	2,300	0,087
4	Rotec 160 Rauhfaser Innenputz	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,3570	**RT =**	**4,398**
			U =	**0,23**

DI01 Decke Überhang
DI | unt | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Außenputz	0,0020	0,870	0,002
2	AUSTROTHERM XPS F	0,1000	0,031	3,226
3	Stahlbeton Ø 1 (2600)	0,2000	2,300	0,087
4	Rotec 160 Rauhfaser Innenputz (Gipsputz)	0,0150	0,700	0,021
5	ISOVLIES TRITTSCHALL-DÄMMPLATTE STANDARD	0,0300	0,032	0,938
6	Polystyrol-Folie	0,0800	0,040	0,000
7	Estrich (PE 1.000)	0,0800	0,700	0,114
8	Belag (PE 1.000)	0,0200	0,700	0,029
	Wärmeübergangswiderstände			0,214
		0,5068	**RT =**	**4,631**
	F = Estrich mit Randdämmung		**U =**	**0,196**

EB01 Bodenplatte ab 1,5m
EB | unt | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Bodenbelag	0,0020	0,870	0,002
2	AUSTROTHERM XPS TOP 30 SF	0,1800	0,034	5,294
3	Stahlbeton Ø 1 (2600)	0,2000	2,300	0,087
4	Rotec 160 Rauhfaser Innenputz	0,0150	0,700	0,021
5	Abdichtung	0,0100	0,000	0,000
6	ISOVLIES TRITTSCHALL-DÄMMPLATTE STANDARD	0,0300	0,032	0,938
7	Estrich (PE 1.000)	F 0,0750	1,400	0,054
8	Belag (PE 1.000)	0,0200	0,700	0,029
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,5320	**RT =**	**6,594**
	F = Estrich mit Randdämmung		**U =**	**0,151**

EW01 Erdb. Wand ab 1,5m
EW | Ar | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Spritzputz	0,0020	0,870	0,002
2	AUSTROTHERM XPS TOP 30 SF	0,1800	0,034	5,294
3	Stahlbeton Ø 1 (2600)	0,2000	2,300	0,087
4	Rotec 160 Rauhfaser Innenputz	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,4050	**RT =**	**5,574**
			U =	**0,179**

AW01 Innenwand Ziegel
0,01 m Putz
0,25 m Stahlbetonziegel
0,01 m Putz

IW02 Innenwand Ziegel
0,01 m Putz
0,25 m Stahlbetonziegel
0,01 m Putz

IW03 Innenwan Stahlbeton
0,2 m Stahlbeton, versperrtwd

AD01 Flachdach
AD | OU | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Schichtlagen aus Sand, Kies, Split (1800 kg/m³)	0,3600		
2	Abdichtung	0,0050	0,230	0,022
3	AUSTROTHERM XPS TOP 50 SF	0,3000	0,034	8,824
4	Rhomenstahlblech	0,0050	0,230	0,022
5	Stahlbeton Ø 1 (2600)	0,2000	2,300	0,087
6	Rotec 160 Rauhfaser Innenputz Decke	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,9850	**RT =**	**9,346**
			U =	**0,107**

AD02 Terrasse
AD | OU | Notes

		d [m]	Lambda [W/(mK)]	R [(m²K)/W]
1	Belag (R = 1000)	0,0200	0,130	0,154
2	Schichtlagen aus Sand, Kies, Split (1800 kg/m³)	0,3600		
3	Abdichtung	0,0050	0,230	0,022
4	AUSTROTHERM XPS 300S RUnd	0,3000	0,034	8,824
5	Rhomenstahlblech	0,0050	0,230	0,022
6	Stahlbeton Ø 1 (2600)	0,2000	2,300	0,087
7	Rotec 160 Rauhfaser Innenputz Decke	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,9050	**RT =**	**9,750**
			U =	**0,107**

A B C
EINREICHPLAN

Auswechslungsplan zum bewilligten Plan
vom 05.09.2022
sowie der Baubescheid AZ B/56/ 2022/Doe
vom 29.09.2022
Hochfeldstraße 6, 3370 Ybbs
Gstk. Nr. 1686/3, EZ 647, KG 14420 Ybbs

BAUWERBER
Ugur YESIL
Mühlfeldgasse 14a/2
2331 Vösendorf

BEHÖRDE

GRUNDEIGENTÜMER
Ugur YESIL
Mühlfeldgasse 14a/2
2331 Vösendorf

PLANVERFASSER

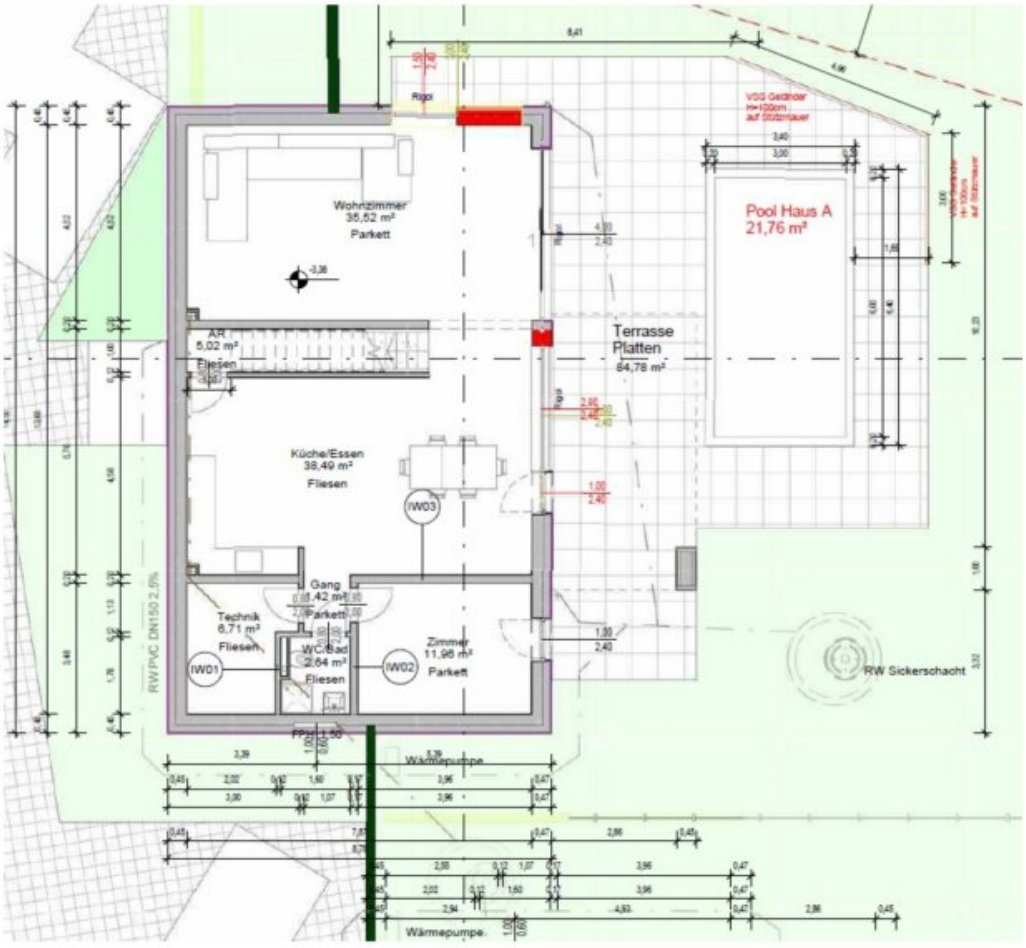
BAUFÜHRER

13.09.2023 09:46:16

Gezeichnet	
CAD-Tiler	
Inhalt	

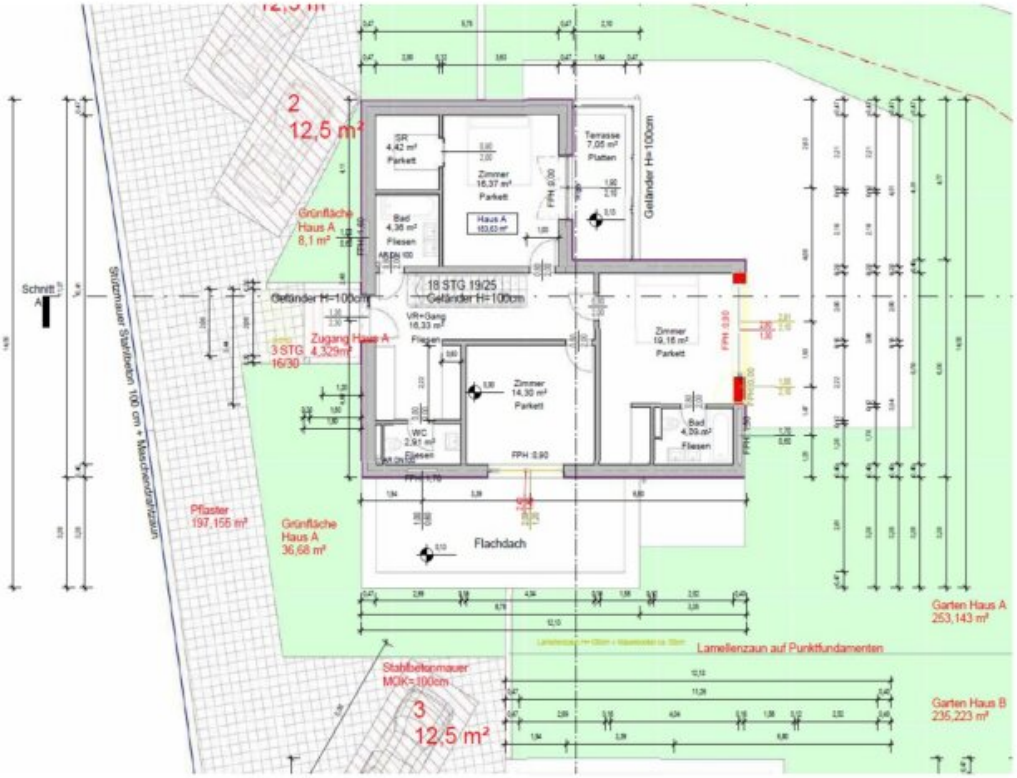
IMMOSTVIERTEL

Grundriss EG = UG



IMMOSTVIERTEL

Grundriss OG



IMMOSTVIERTEL

RAUCHMELDER
In allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen,
über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, wird jeweils mindestens ein universeller Rauchwarnmelder angeordnet.

HEIZUNG
Die Beheizung ist mittels Luft-Wärmepumpen geplant.

ENTLÜFTUNG
Alle innenliegenden Sanitärräume werden mechanisch entlüftet.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Niederschlagswasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

ABSTURZSICHERUNG
Ab einer Brüstungshöhe unter 1,0 m wird eine Absturzsicherung in der Höhe von 1,0 m angebracht.
Verglasungen, die als Absturzsicherungen dienen, bestehen aus VSG.
Folgende Elemente werden aus ESG hergestellt:
- Ganzglasfünen, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche.

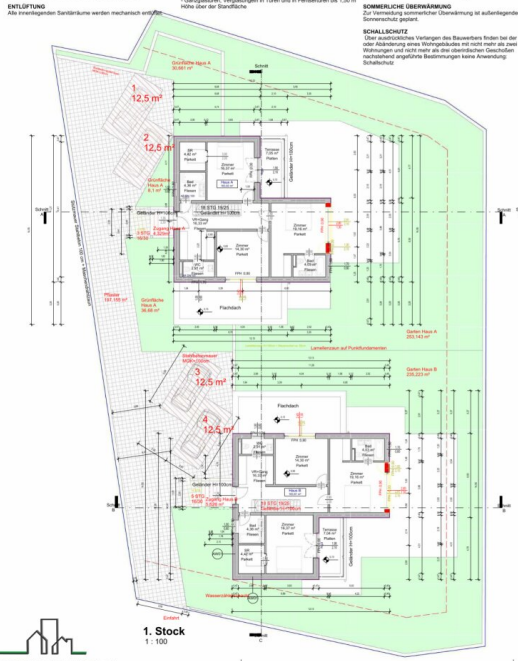
HORIZONTALVERGLASUNGEN
Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen sind bei Horizontalverglasungen
mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 15°, wie z. B. bei Glasdächern, Oberlichten
und Dachflächenfenstern, aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen oder mit Schutzvorrichtungen
gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.

SOMMERLICHE ÜBERWÄRMUNG
Zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung ist außenliegender Sonnenschutz geplant.

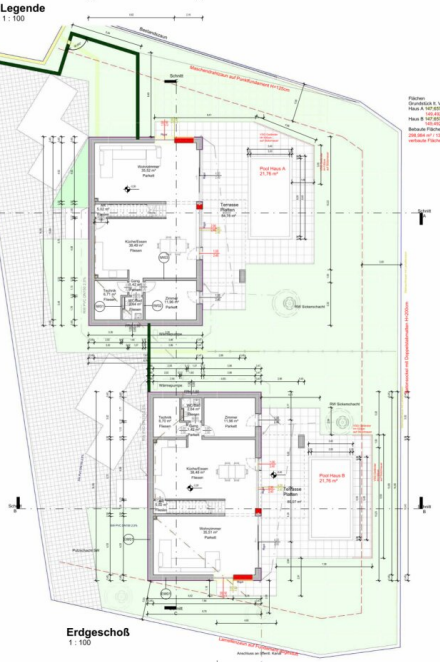
SCHALLSCHUTZ
Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers finden bei der Errichtung oder Abänderung eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen nachstehend angeführte Bestimmungen keine Anwendung:
Schallschutz

Legende
Neubau / Ziegelmauerwerk
Bestand
Abbruch
Beton
Dämmung
Holz
Stahlbetondecke
Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
Baugrenzlinie

Legende
1 : 100

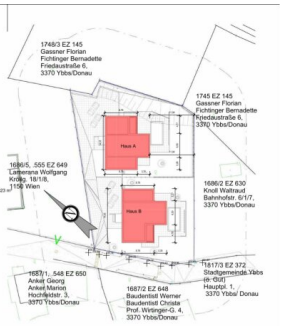


1. Stock
1 : 100



Erdgeschoß
1 : 100

Flächen:
Flächenbasis lt. Vermessungsplan: 1323 m²
Haus A: 147,492 m²
Haus B: 140,492 m²
Bebaute Fläche gesamt: 288,984 m² / 1323 = 22,6 % versiegelte Fläche



Lageplan
1 : 350

A B C
EINREICHPLAN

Auswechslungsplan zum bewilligten Plan
vom 05.09.2022
sowie der Baubescheid AZ B/56/ 2022/Doe
vom 29.09.2022
Hochfeldstraße 6, 3370 Ybbs
Gstk. Nr. 1686/3, EZ 647, KG 14420 Ybbs

GRUNDEIGENTÜMER
Ugur YESIL
Mühlfeldgasse 14a/2
2331 Vösendorf

BAUWERBER
Ugur YESIL
Mühlfeldgasse 14a/2
2331 Vösendorf

PLANVERFASSER

BEHÖRDE

BAUFÜHRER

Geändert: Green Consult Bauplanung GmbH - office@bauplanungut.at Tel. 06643308709
CAD Titel: Ybbs.vwf
Inhalt: M 1:100 Grundrisse, Ansichten, Schnitte
Plan Nr.: 2022-06

13.06.2022 09:42:52

IMMOSTVIERTEL



Lageplan

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

N

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

IMMOSTVIERTEL

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