

Großzügiges Landhaus in traumhafter Ruhelage!



Luftansicht

Objektnummer: 178102633

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3376 St. Martin am Ybbsfelde
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

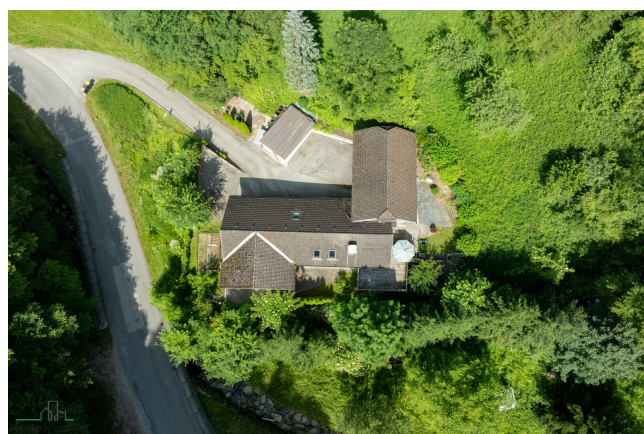


Martin Öllinger

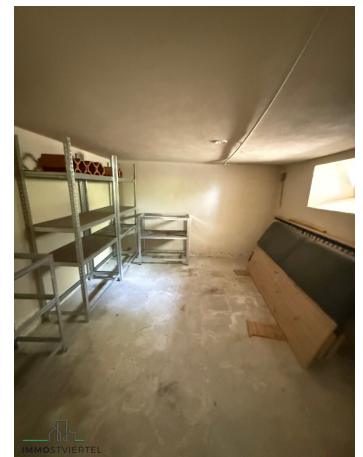
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

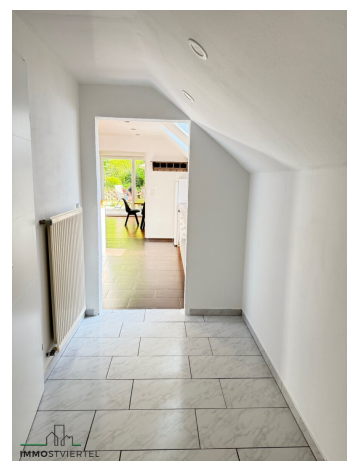
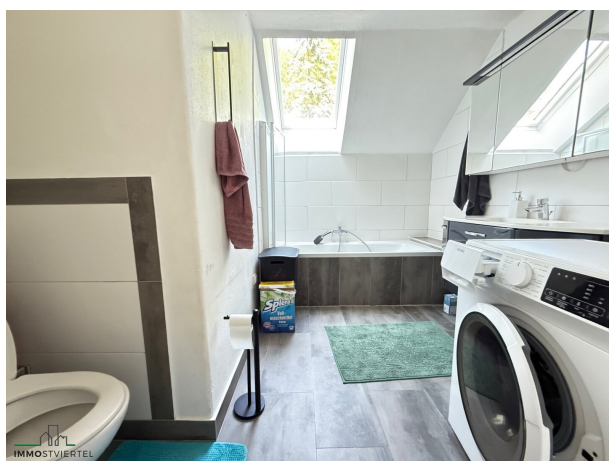








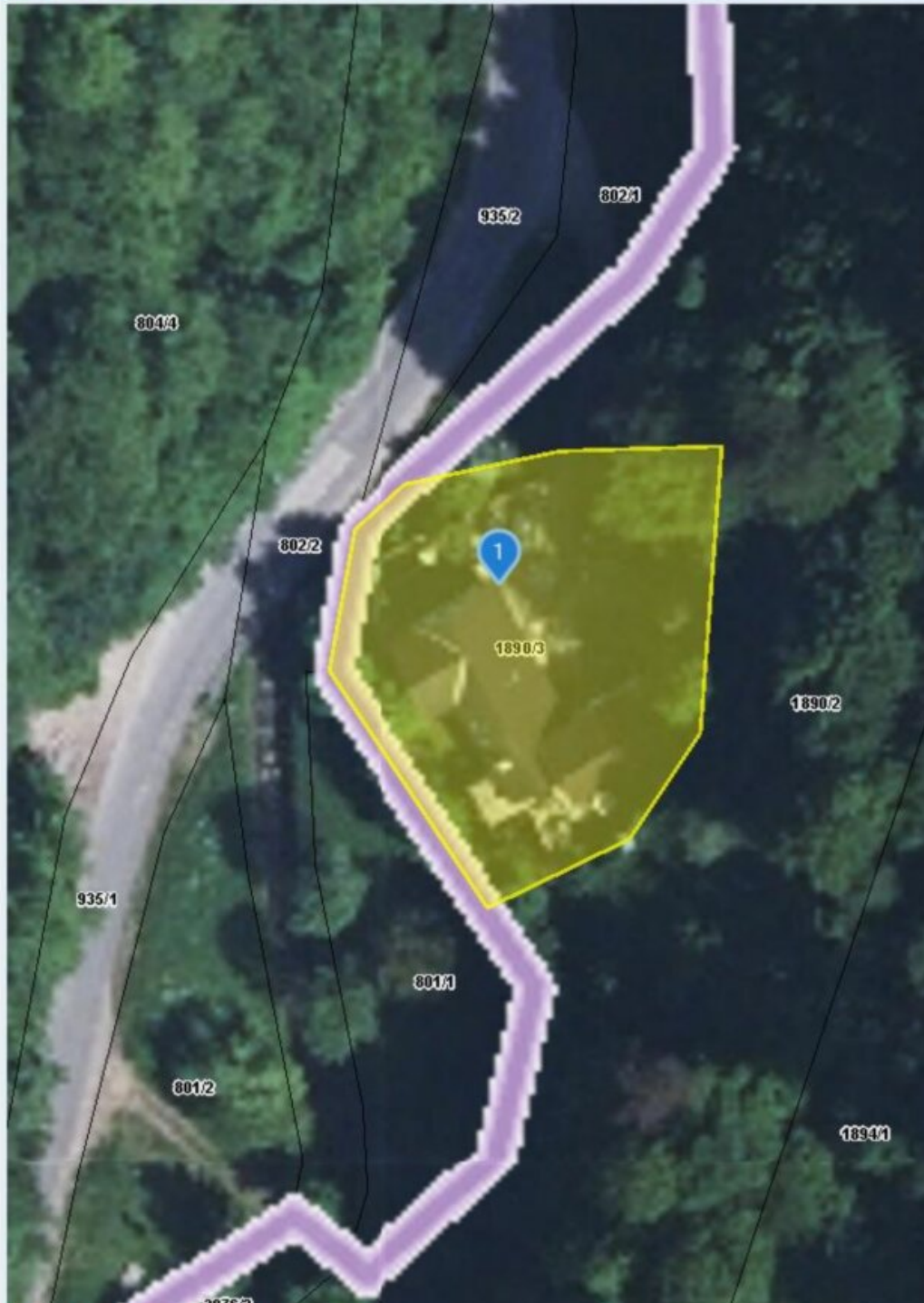












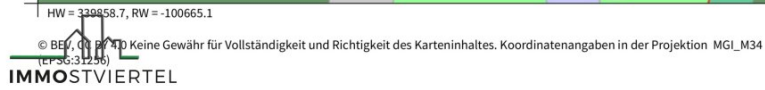
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

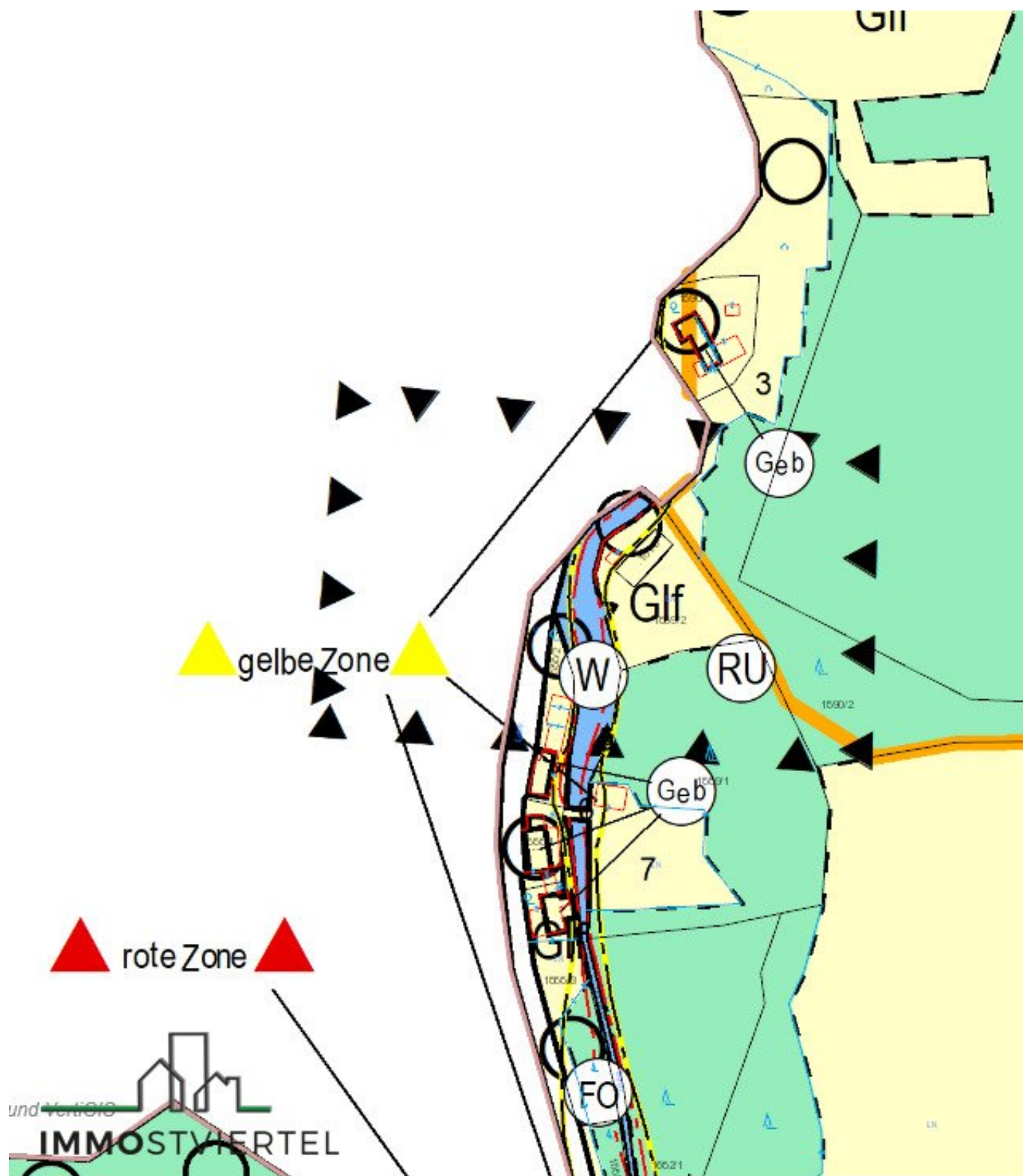
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

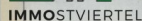
Vermessungszweck:

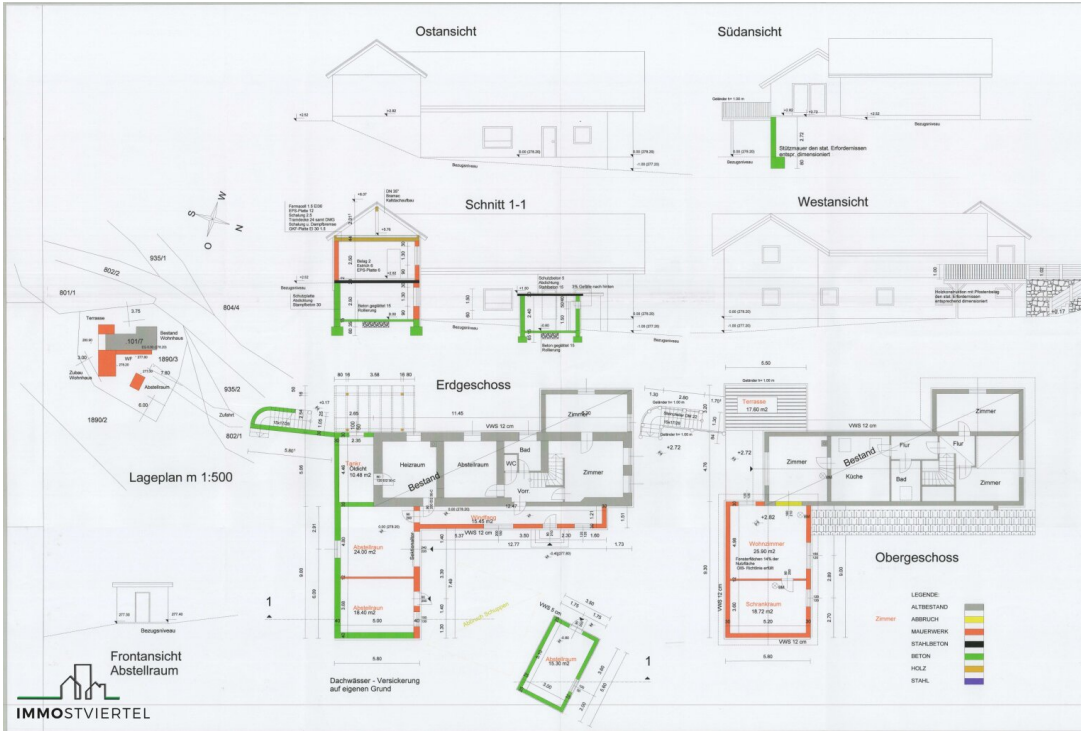
0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 10.06.2025









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

EINREICHPLAN M 1:100

ERRICHTUNG EINES ZUBAUES ZUM BESTEHENDEN
WOHNHAUS, WINDFANG, TERRASSE UND
ABSTELLRAUM
FÜR HERRN U. FRAU
Christian u. Christine Oberthaler
Hengstberg 59
3378 St. Martin am Ybbsfeld

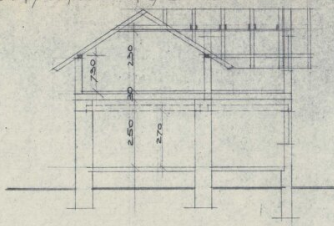
Baugesetz
KG St. Martin EZ 128 Grst. Nr. 18903

BAUHERBER: BAUCHORDE
Der Bürgermeister
GEMEINSCHAFTSIDENTIFIKATOR

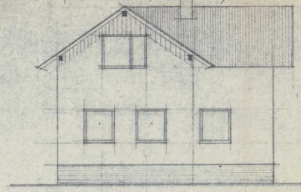
BAUFÜHRER I PLANVERFASSEN
franz spreitzgrabner
BAUMEISTER I BAUKOORDINATOR

SPREITZGRABNER GmbH
Nibelungenstrasse 53 3560 Pöchlarn
www.spreitzgrabner.at sfranz@spreitzgrabner.at

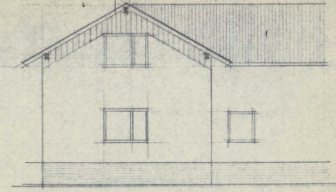
PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TAIBL WOHNT. IN
HENGSTBERG 57. GEM. ST MARTIN M: 1:100
EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTWOHNUNG, ERRICHTUNG EINER
KLARANLAGE UND EINES SEIFENABSCHEIDERS



SCHNITT: 1-1.



NORDANSICHT

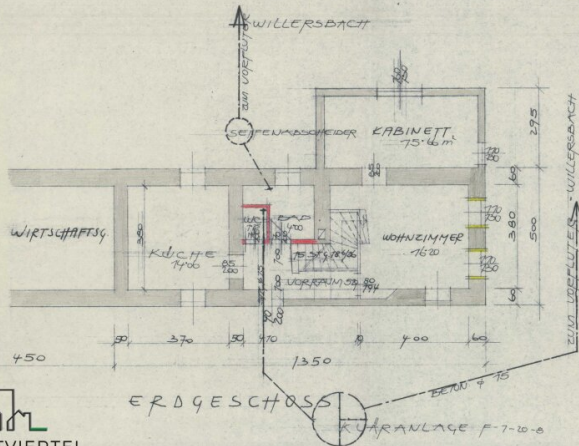


WESTANSICHT



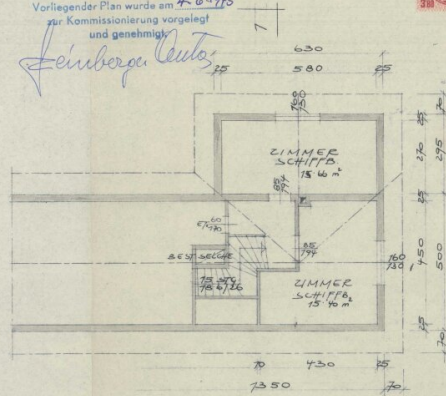
Vorliegender Plan wurde am 4.6.1975
zur Kommissionierung vorgelegt
und genehmigt.

Leinberger, C.



ERDGESCHOSS

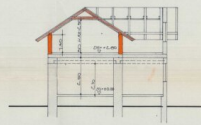
KLARANLAGE F-7-10-8



DACHGESCHOSS

Bauführer
Ing. Josef Pöschlacker
Zeichner
Ing. Josef Pöschlacker
1:100

Taibl Leopold
Y.B.S. 26.5.75
Y.B.S. 26.5.76



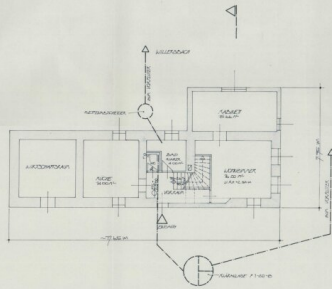
SCHNITT A-B



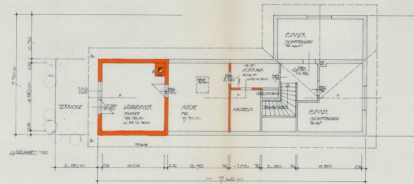
NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Einreichplan 1:100

ANLAGE DES AUSBAU DES DACHGESCHOSS FÜR 120qm

HEINZ GROSCHMANN

IN 120qm DES BESTEHENDE BAUWERK IN 120qm DES BESTEHENDE BAUWERK, NO. 12-14/15

GRUNDRISS 1:100
DACHGESCHOSS 1:100
ANLAGE 1:100

BAUVERGABE Heinz Grobmann

BAUVERGABE Heinz Grobmann

VERGABE Heinz Grobmann
Kaufvertrag vom 17.8.99
und genehmigt Heinz Grobmann

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 und gehört saniert!
- * Übergabe nach Vereinbarung auch kurzfristig möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Post <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <2.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap