

Einzigartige Neubauvilla mit Pool und herrlichen Donaublick!



Objektnummer: 178102640

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:	580.000,00 €
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.



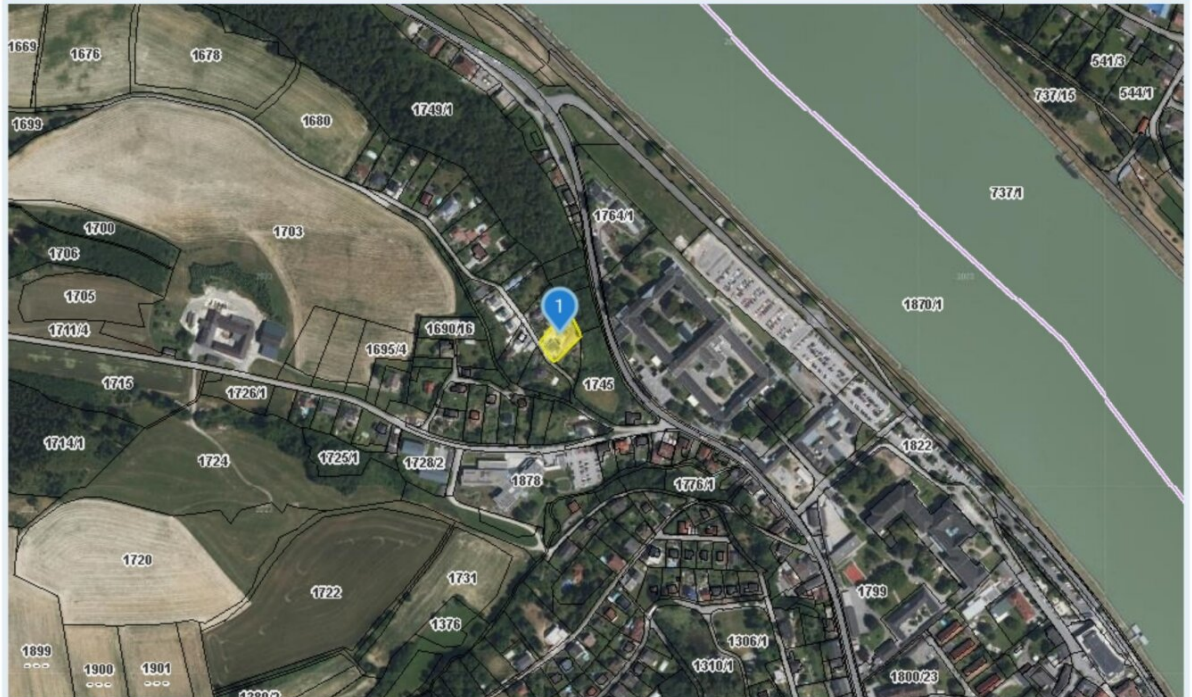












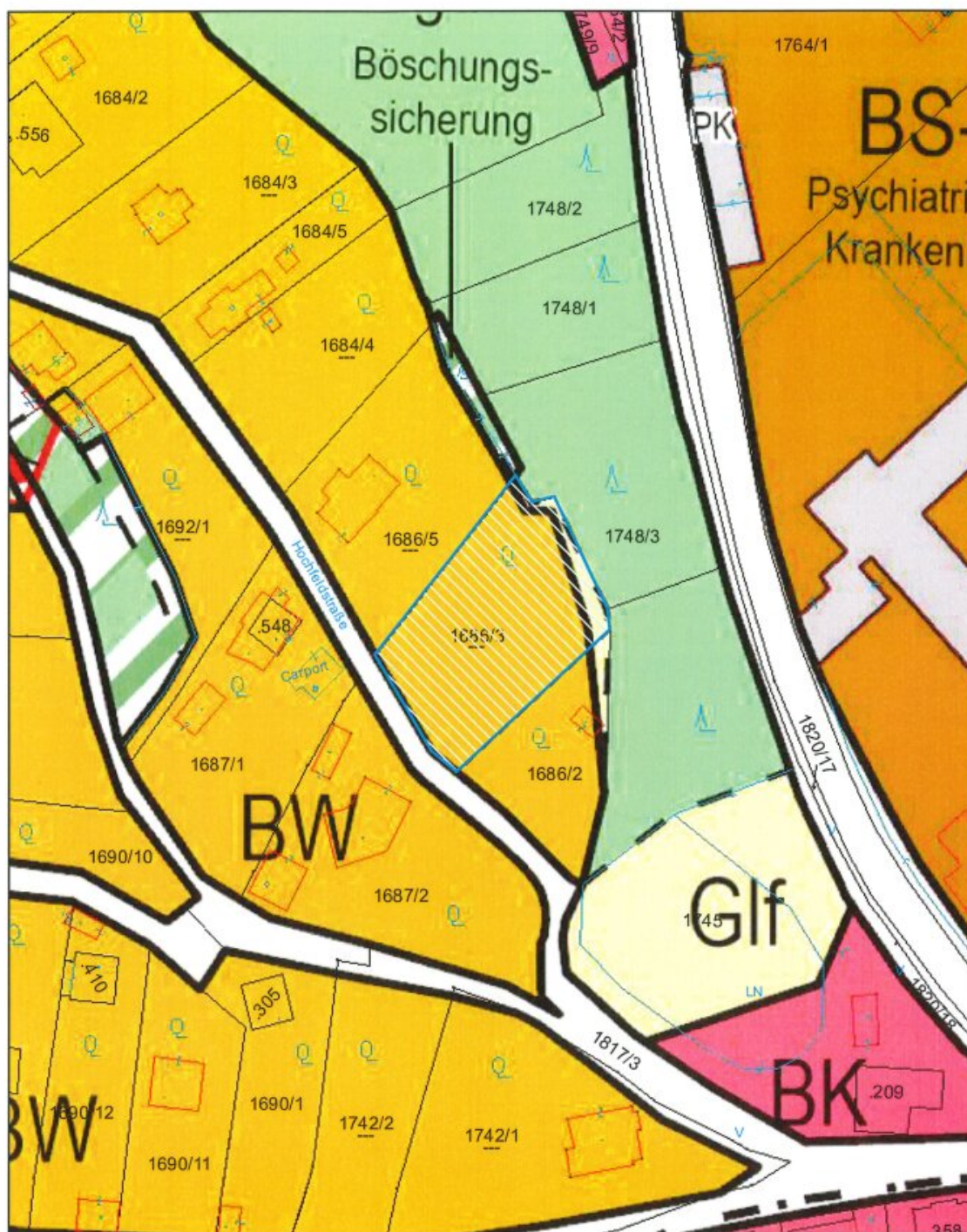
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

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



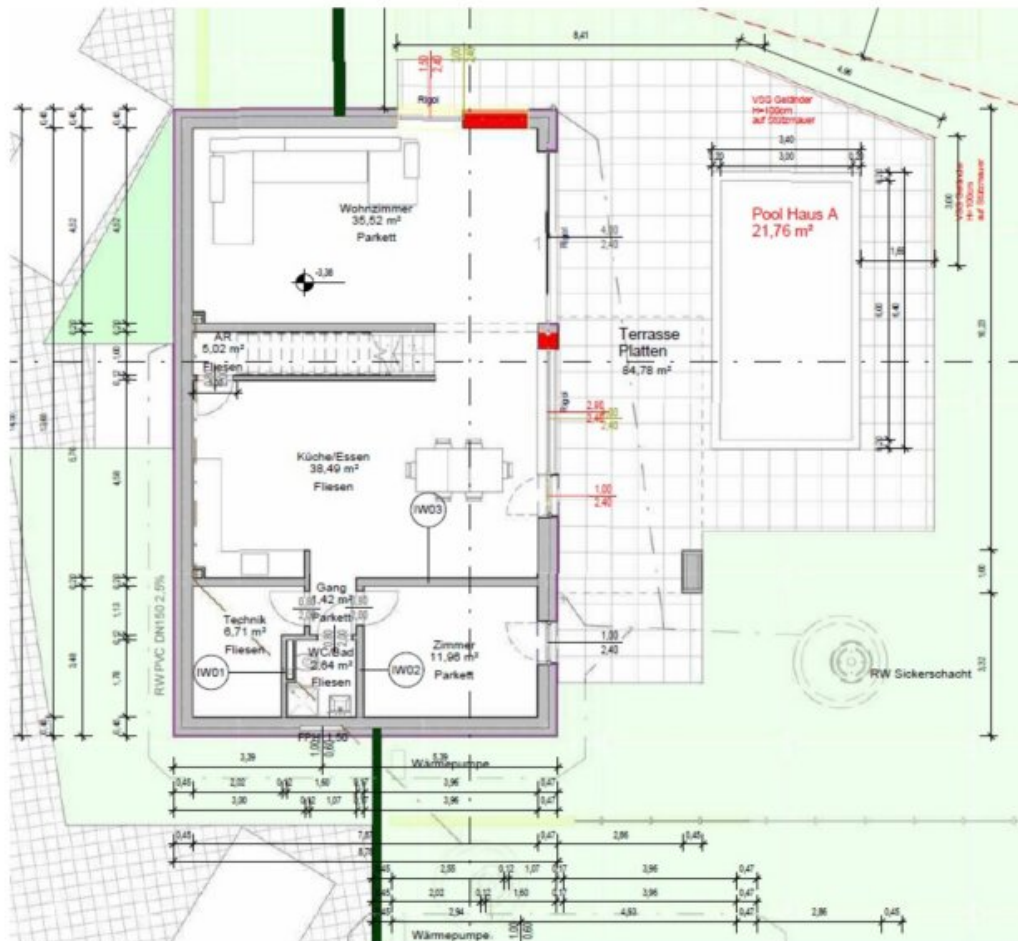
Platdatum: 13.05.2026
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Helga Baumgartner_Ybbs/Donau

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





WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Grundriss EG = UG





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!		 
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