

## Landhaus umgeben von der Natur!



Luftansicht

**Objektnummer: 178102656**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3376 St. Martin am Ybbsfelde      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 190,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 9,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,36                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner

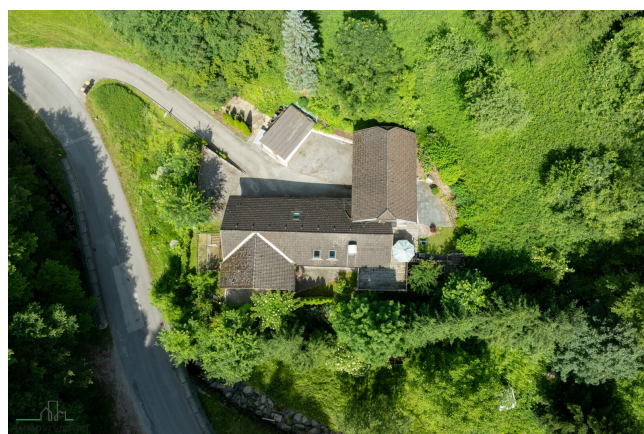


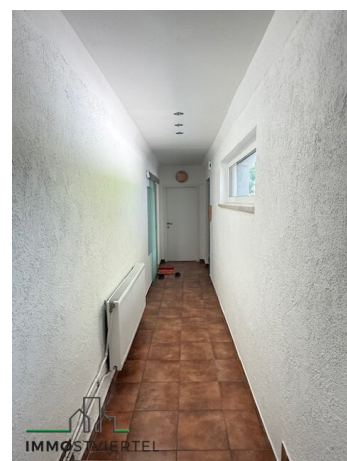
### Martin Öllinger

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.

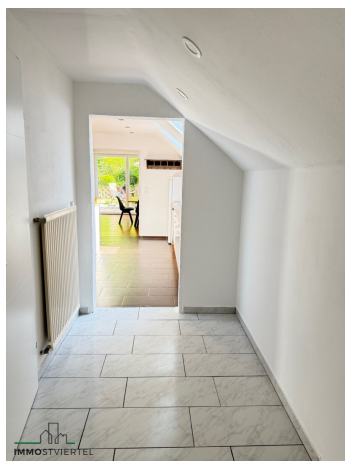








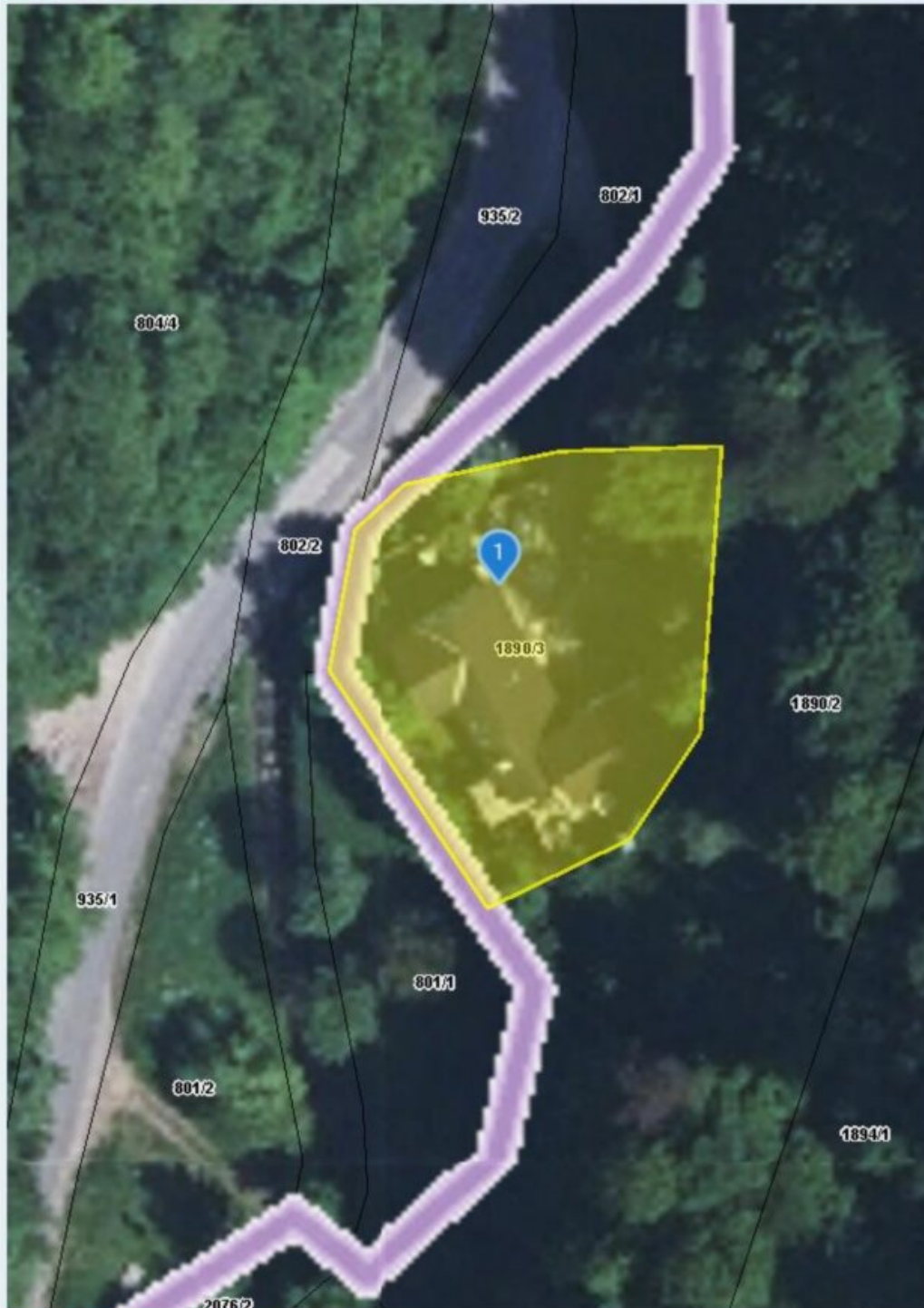












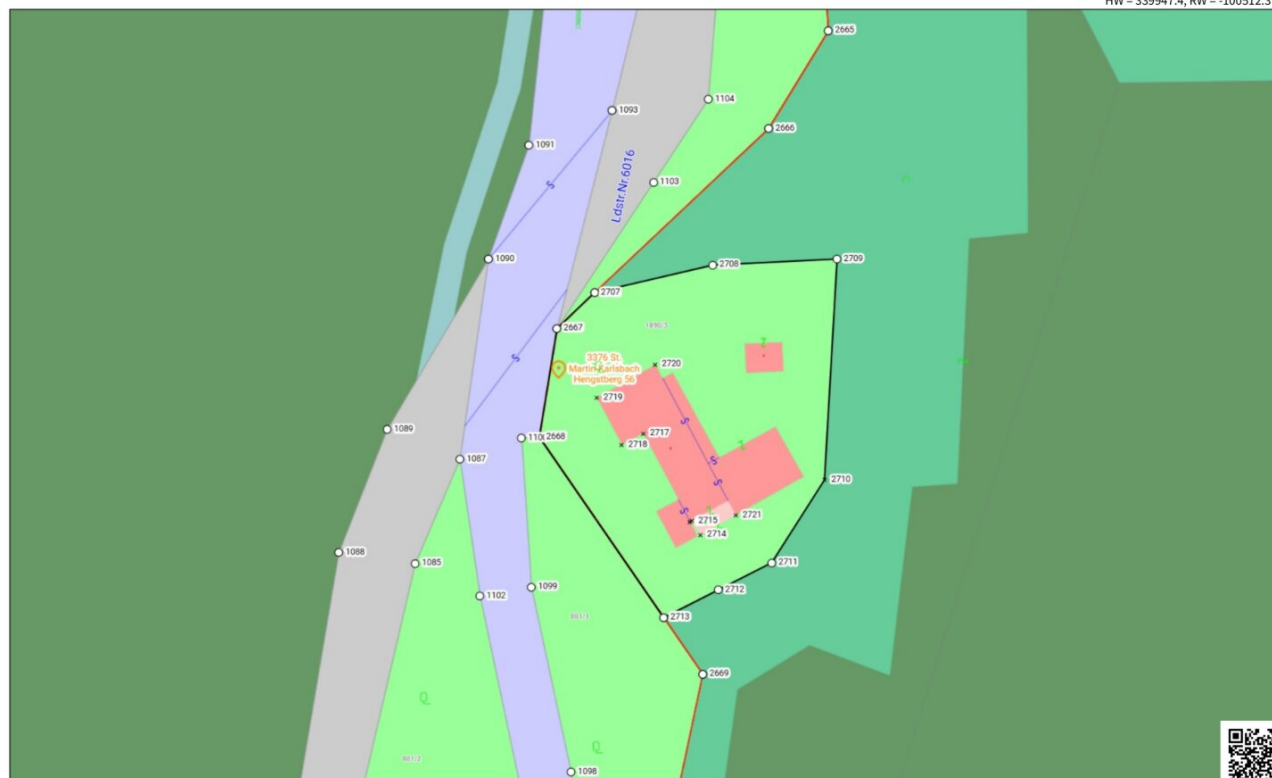
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vermessungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 10.06.2025

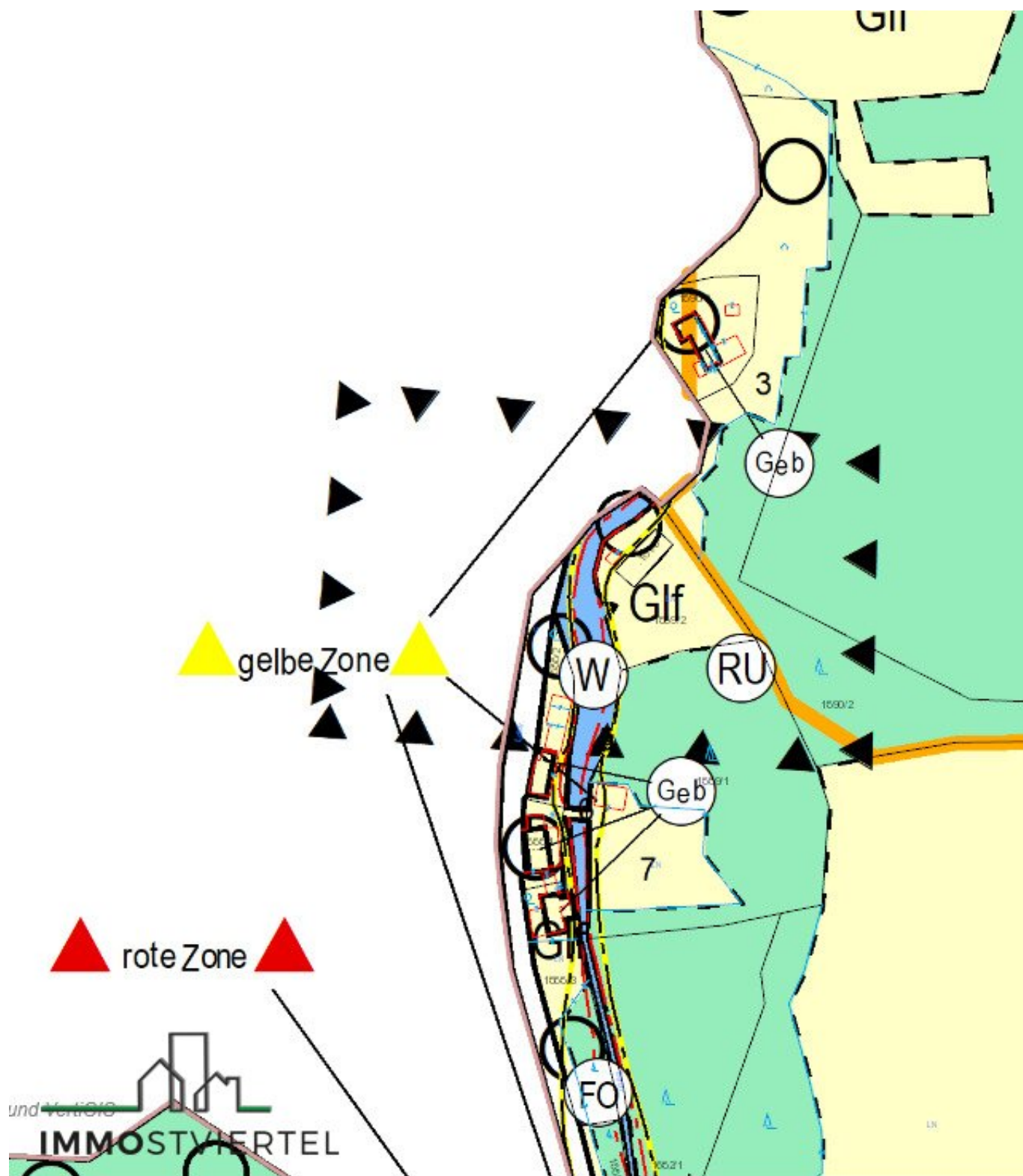


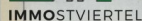
HW = 339858.7, RW = -100665.1

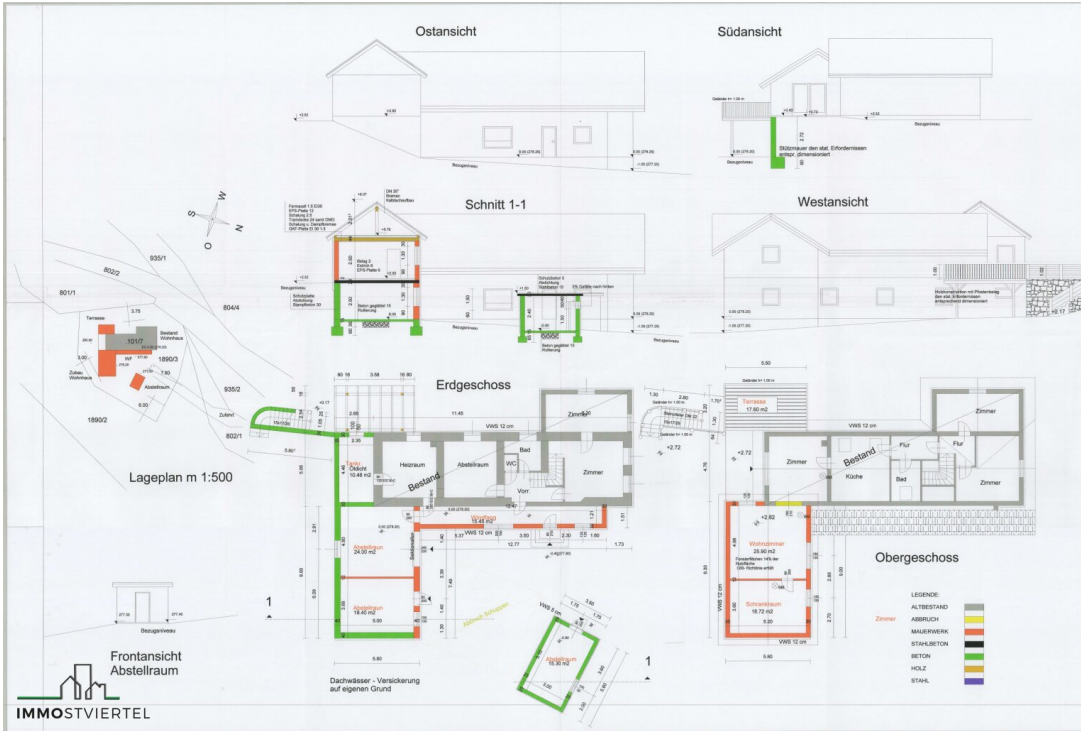
© BEV, Oö. BfV 10 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31456)

IMMOSTVIERTEL

Erstellt am 2025-06-11







Bruttogeschossfläche gesamt : 352,28 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss : 192,12 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss : 160,16 m<sup>2</sup>

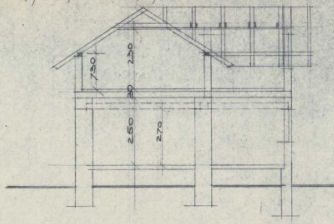
### EINREICHPLAN M 1:100

ERRICHTUNG EINES ZUBAUES ZUM BESTEHENDEN  
WOHNHAUS, WINDFANG, TERRASSE UND  
ABSTELLRAUM  
FÜR HERRN U. FRAU  
Christian u. Christine Oberthaler  
Hengstberg 59  
33719 St. Martin am Ybbsfeld  
Bauplatz  
KG St. Martin EZ 128 Grot. Nr. 18903

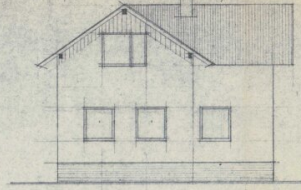
BAUHERBER: *Christian Oberthaler*  
BAUSCHÖPFE: *Christine Oberthaler*  
Der Bürgermeister  
Bauaufsicht von EUR 7,50  
antragsteller  
PERSENBEUG AM 10.09.2020

BAUFÜHRER | PLANVERFASSEN  
**franz spreitzgrabner**  
BAUMEISTER | BAUKOORDINATOR  
**SPREITZGRABNER GmbH**  
Nieselungstrasse 53 3650 Persenbeug  
www.spreitzgrabner.at sfranz@spreitzgrabner.at

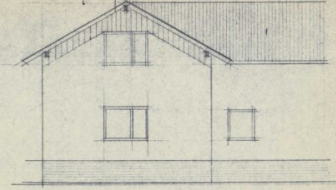
PLAN ÜBER DACHGESCHOSSAUSBAU FÜR HERRN LEOPOLD TAIBL WOHNT. IN  
HENGSTBERG 57. GEM. ST MARTIN M: 1:100  
EINBAU VON BAD UND WC IN DIE ALTWOHNUNG, ERRICHTUNG EINER  
KLARANLAGE UND EINES SEIFENABSCHEIDERS



SCHNITT: 1-1.



NORDANSICHT

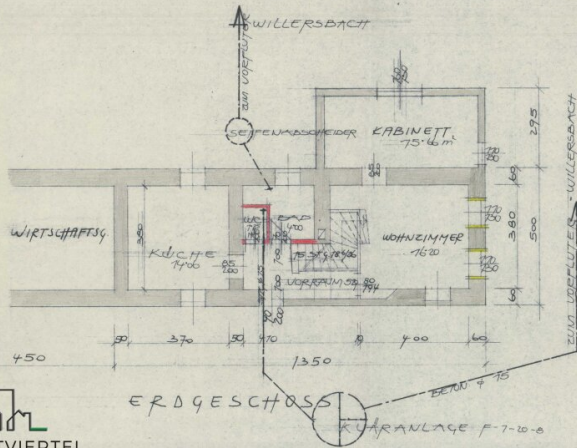


WESTANSICHT



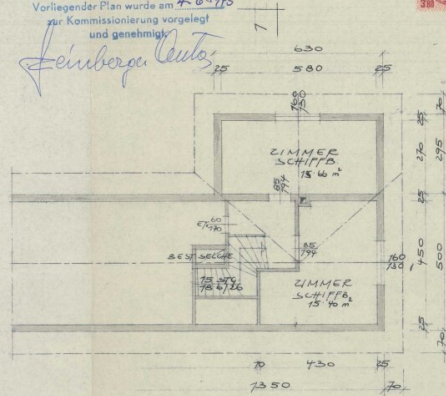
Vorliegender Plan wurde am 4.6.1975  
zur Kommissionierung vorgelegt  
und genehmigt.

Leinberger, C.



ERDGESCHOSS

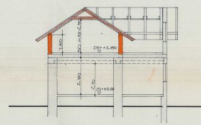
KLARANLAGE F-7-10-8



DACHGESCHOSS

Bauführer  
Ing. Josef Pöschlacker  
Zeichner  
Ing. Josef Pöschlacker  
1970 1000 1000 1000 1000

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



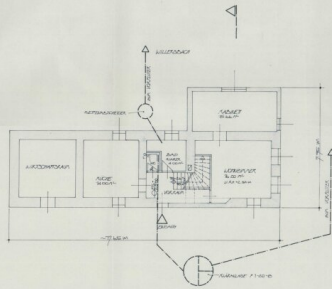
SCHNITT A-B



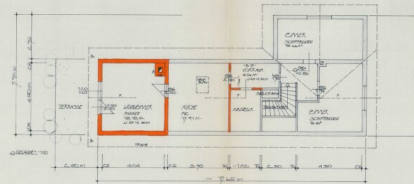
NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

# Einreichplan 1:100

ANLAGE DES AUSBAU DES DACHGESCHOSS FÜR 12000

HEINZ GROSCHMANN

IN 12000 DES 12000 LIEGEND 12000 IN 12000000 12, 12000 12000/12000, 12000 12000

GRUNDRISS 1:100  
DACH 1:100  
ANSICHT 1:100

*Heinz Grobmann*

BAUMEISTER  
HEINZ GROBMANNS  
12000 12000

17.8.97  
Karteplan 1:100  
12000 12000  
*Heinz Grobmann*

# Objektbeschreibung

- \* Großes Landhaus mit viel Wohnfläche oder teilw. Nutzung als Büro -Homeoffice, Praxisräumlichkeit, etc....
- \* Grundfläche: 1095 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a 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