

Inserat ID: 182579

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

3376 St. Martin am Ybbsfelde

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 70m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1095m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

[m.oellinger@immostviertel.at](mailto:m.oellinger@immostviertel.at)

## Großzügiges Landhaus in traumhafter Ruhelage!



\* 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 Insektenbeschutz 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 grundbürgerlich 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 / Entfernungsgesundheit Arzt &lt;4.500m Apotheke &lt;7.000m Klinik &lt;10.000m Krankenhaus &lt;10.000m Kinder & Schulen Schule &lt;4.000m Kindergarten &lt;4.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;4.000m Bäckerei

&lt;4.000mEinkaufszentrum &lt;7.000mSonstigeBank &lt;4.000mPost  
&lt;4.000mGeldautomat &lt;4.000mPolizei &lt;7.500mVerkehrBus  
&lt;2.000mBahnhof &lt;5.500mAutobahnanschluss &lt;7.500mFlughafen  
&lt;10.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1095m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 70m<sup>2</sup>

hwbwert: 100m<sup>2</sup>

Bäder: 2

hwbklass: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.36m<sup>2</sup>

fgeeklass: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel:: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at