



Inserat ID: 203081

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

3376 St. Martin am Ybbsfelde

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

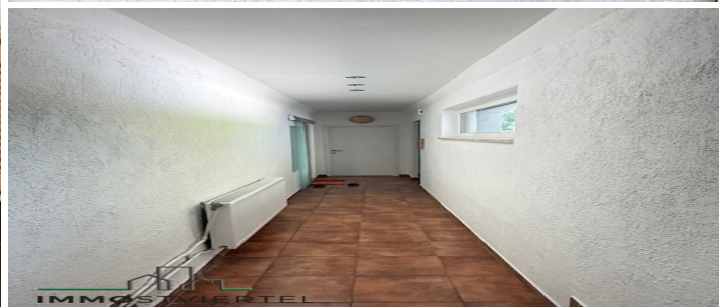
m.oellinger@immostviertel.at

Wohnfläche: 190m²

Nutzfläche: 70m²

Grundfläche: 1095m²

Großzügiges Landhaus in traumhafter Ruhelage!



* 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 versperrenbar
- * 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
 <4.500m Apotheke <7.000m Krankenhaus <7.500m Klinik
 <10.000m Kinder < Schulen Schule <4.000m Kindergarten
 <4.000m Nahversorgung Supermarkt <4.000m Bäckerei

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

Eckdaten

Grundfläche: 1095m²

Wohnfläche: 190m²

Nutzfläche: 70m²

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 100m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.36m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at