



Inserat ID: 218951

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

3376 St. Martin am Ybbsfelde

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

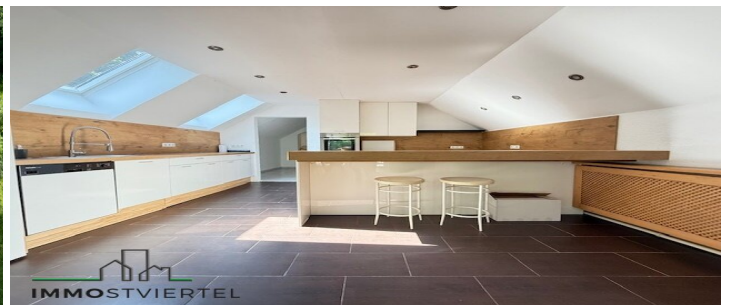
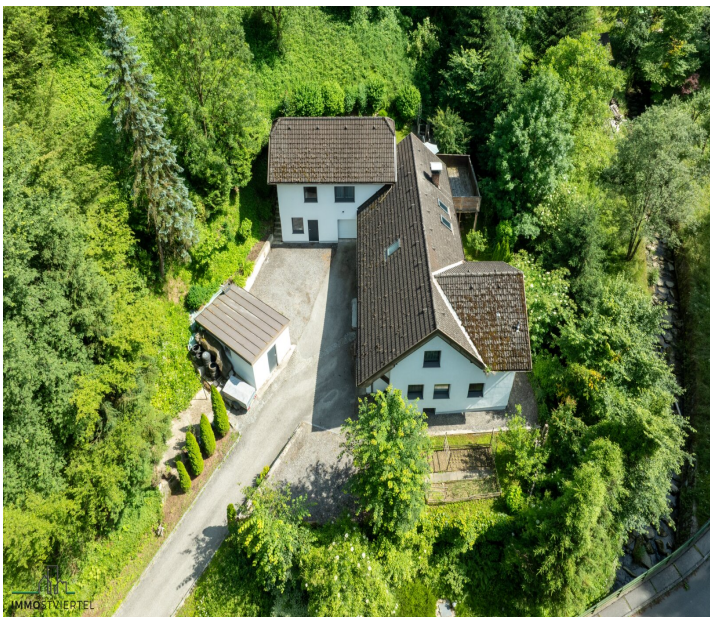
m.oellinger@immostviertel.at

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 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

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