



Inserat ID: 227829

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 580000€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Nutzfläche: 183m<sup>2</sup>

## Einzigartige Neubauvilla mit Pool und herrlichen Donaublick!



\* 1 Neubauvilla belagsfertig mit Pool - ( 2 Villen befinden sich auf Gst. 1686/3 Gesamtfläche ca. 1323 m<sup>2</sup>)

\* 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,73
- \* Internet möglich über Starlink
- \* Übergabe nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
 &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;500m Kinder &lt; Schulen  
 &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Universität &lt;7.000m Nahversorgung  
 &lt;1.000m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige  
 &lt;1.000m Post &lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Polizei  
 &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Bahnhof  
 &lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 183m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 580000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

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