

## **Ötscherblick! Baugrundstück in wunderschöner Dorflage in St.Martin am Ybbsfelde**



Ausblick nach Süden bis zum Ötscher

**Objektnummer: 94870**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3376 St. Martin am Ybbsfelde
<b>Kaufpreis:</b>	79.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **KommR Rudi Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 136 2400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses **nahezu quadratische** Grundstück befindet sich **am westlichen Dorfrand** der Gemeinde St. Martin am Ybbsfelde und bietet von seiner höchsten Stelle im Südwesten einen **unvergleichlichen Fernblick bis hin zum Ötscher**.

St. Martin am Ybbsfelde ist eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Sankt Martin-Karlsbach und liegt **etwa 6 km westlich von Ybbs an der Donau**. Die Autobahnauffahrt Amstetten-Ost liegt etwa 6km südlich und ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Busstation St. Martin am Ybbsfelde Ortsmitte ist nur 450 Meter vom Grundstück entfernt und bietet **mit den Linien 6 bzw. 781 direkte Busverbindungen** zu den weiterführenden Schulen in **Ybbs an der Donau** bzw. zum Bahnhof nach **Amstetten**. Volksschule mit Hort und Kindergarten gibt es im Dorf und sind nicht einmal 300 Meter entfernt im Ortszentrum, wo man auch das Gemeindeamt, einen Friseur und das sehr gut sortierte Nah&Frisch Kaufhaus findet.

Das Hengstberggebiet ist ein **beliebtes Wander- und Ausflugsziel** und bietet in schneereichen Wintern sogar einen familiengerechten Schlepplift. Eine Wanderroute geht unmittelbar an der Liegenschaft vorbei und führt hinauf zur ganzjährig geöffneten Hengstberghütte.

Das Grundstück liegt komplett im **Bauland Wohngebiet**, im **ungeregelten Baulandbereich**. D.h. die Errichtung des Hauptgebäudes muss in seiner Höhe und der Anordnung auf dem Grundstück den bewilligten Hauptgebäuden der Umgebung in einem Umkreis von 100 Metern entsprechen, es gilt eine zulässige Bauhöhe **bis Bauklasse II**. Weiters gelten die NÖ Bauordnung sowie das NÖ Raumordnungsprogramm in der jeweils aktuellen Fassung. Bei Baueinreichung ist die **Aufschließungsabgabe in der Höhe von ca. € 19.875,-** an die Marktgemeinde zu entrichten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.