

## Refugium im Waldviertel



**Objektnummer: 6877**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Land und Forstwirtschaft |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3841 Lichtenberg         |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 500,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 3.000,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.590.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59  
H 0676 / 59 479 59

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







































# Objektbeschreibung

## BIO-zertifizierter Betrieb

Nachhaltige Landwirtschaft nach höchsten biologischen Standards.

## Direktvertrieb

Vermarktung hochwertiger landwirtschaftlicher Produkte an einen etablierten Kundenstamm mit nachhaltiger Nachfrage.

## Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Das Anwesen bietet zahlreiche Entwicklungsperspektiven für engagierte Betreiber:

- **Reitbetrieb mit Reitunterricht und Einstellplätzen** – Ideal für eine professionelle oder familiäre Reitschule.
- **Kooperation mit einem Veterinärmediziner** – Die bestehende Ordination kann weitergeführt oder ausgebaut werden.
- **Möglichkeit zur Koizucht** – Der vorhandene Teich eröffnet zusätzliche Einnahmequellen.
- **Erweiterung des touristischen Angebots** – Die zwei Ferienwohnungen sind ideal für Reiturlauber oder Naturtourismus.
- **Pferdezucht oder spezialisierte Tierzucht** – Dank der vorhandenen Offenställe, Koppeln und Weideflächen sind vielfältige Zuchtkonzepte realisierbar.
- **Landwirtschaftliche Weiterentwicklung** – Der Betrieb kann in verschiedene Richtungen weitergeführt werden, etwa durch biologische Gemüseproduktion oder weitere Tierhaltung.



## **Grundstücksfläche:**

- **Gesamtfläche:** 81.128 m<sup>2</sup>

- **Aufteilung:**

4,5 ha stabil umzäunte Koppeln, unterteilt in 7 Wiesenkoppeln

2,6 ha Heuwiese

ca. 1 ha rund ums Haus (Gärten, Reitanlage und Haus)

- **Zusätzlich:** 0,8 ha gepachtete Koppeln

## **Gebäude und Anlagen**

- Betreiberwohnung (ca. 130 m<sup>2</sup>)
- Ganzjährig vermietete Wohnung (ca. 85 m<sup>2</sup>)
- **Zwei Ferienwohnungen** 56 m<sup>2</sup> und 34 m<sup>2</sup> für Gäste oder Tourismusprojekte
- **Kleine Veterinärordination** – ideal für Tierärzte oder alternative Tiertherapie
- **Büro** für Betriebsorganisation
- **Reiterstüberl** als geselliger Treffpunkt für Reitschüler und Einsteller
- Mehrere Büros und Mitarbeiterunterkünfte

- Sanitäranlagen, Lagerflächen und Futtersilos
- Verarbeitungsräume, Offenställe und Pferdeboxen
- Reithalle für wetterunabhängigen Betrieb 30 m x 18 m
- Großer, schöner gepflegter Naturschwimmteich mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

### **Unterstützung in der Übergangsphase**

Die aktuellen Eigentümer stehen beratend zur Seite und begleiten die Übergabe – insbesondere bei der Abwicklung von ÖPUL-Förderungen sowie der Einführung in das bestehende Kundennetzwerk.

### **Entwicklungspotenzial**

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus landwirtschaftlichem Betrieb, touristischer Nutzung und professionellem Reitbetrieb. Die bestehende Infrastruktur ermöglicht eine **sofortige Betriebsübernahme** und lässt gleichzeitig Spielraum für eigene Konzepte und Expansionen.

### **Verfügbarkeit**

Das Anwesen ist **ca. 6 Monate nach Vertragsabschluss** beziehbar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.