

## **Idyllischer Reiterhof in ländlicher Atmosphäre mit großzügigem Platzangebot zur individuellen Entfaltung**



**Objektnummer: 960/67175**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus                                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 3961 Großdietmanns                       |
| Baujahr:                      | 1940                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Zimmer:                       | 7                                        |
| Bäder:                        | 3                                        |
| WC:                           | 3                                        |
| Terrassen:                    | 2                                        |
| Stellplätze:                  | 15                                       |
| Garten:                       | 20.638,00 m <sup>2</sup>                 |
| Keller:                       | 68,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 340,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,78                            |
| Kaufpreis:                    | 379.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl







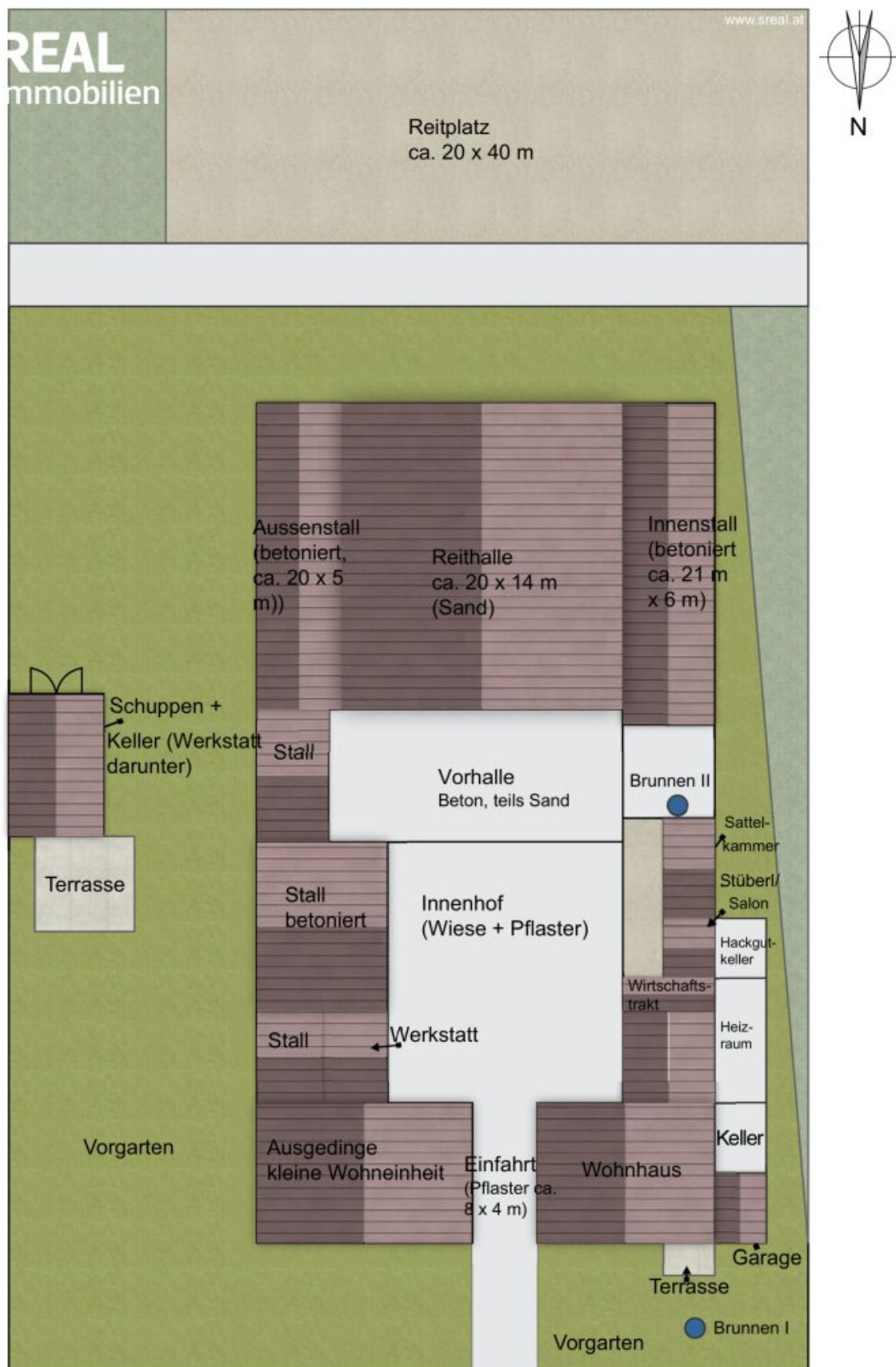








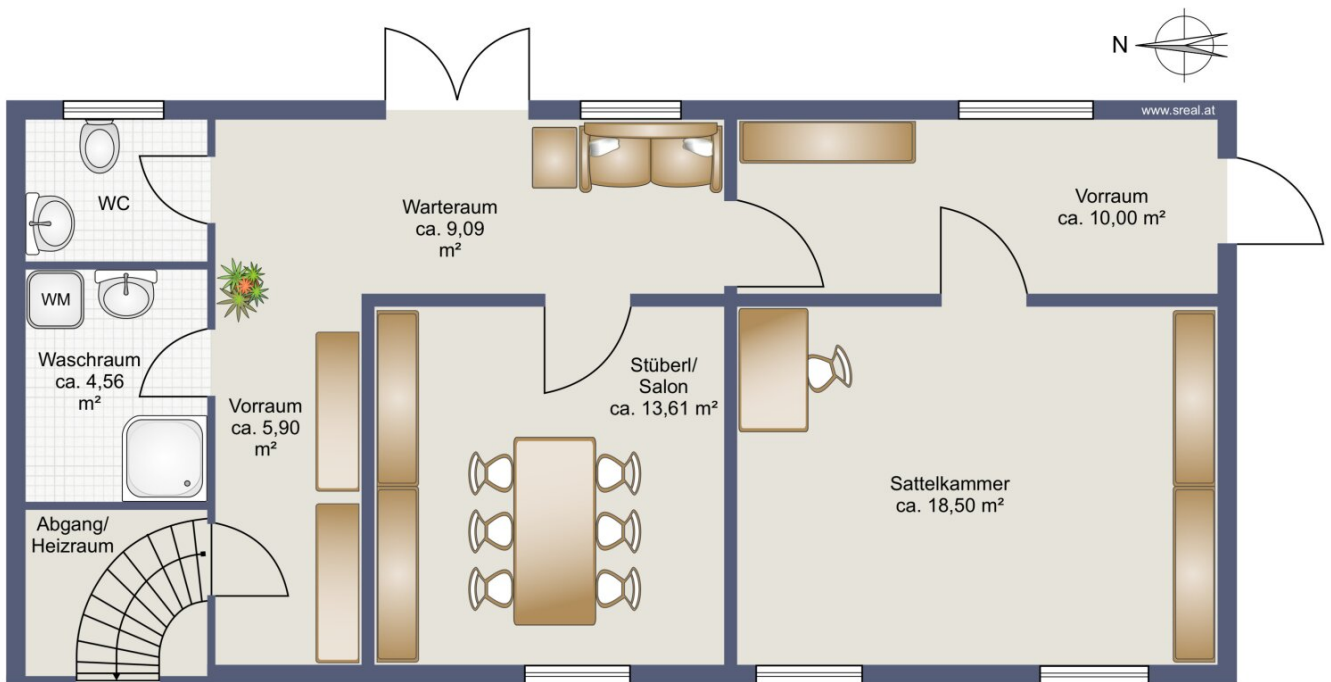




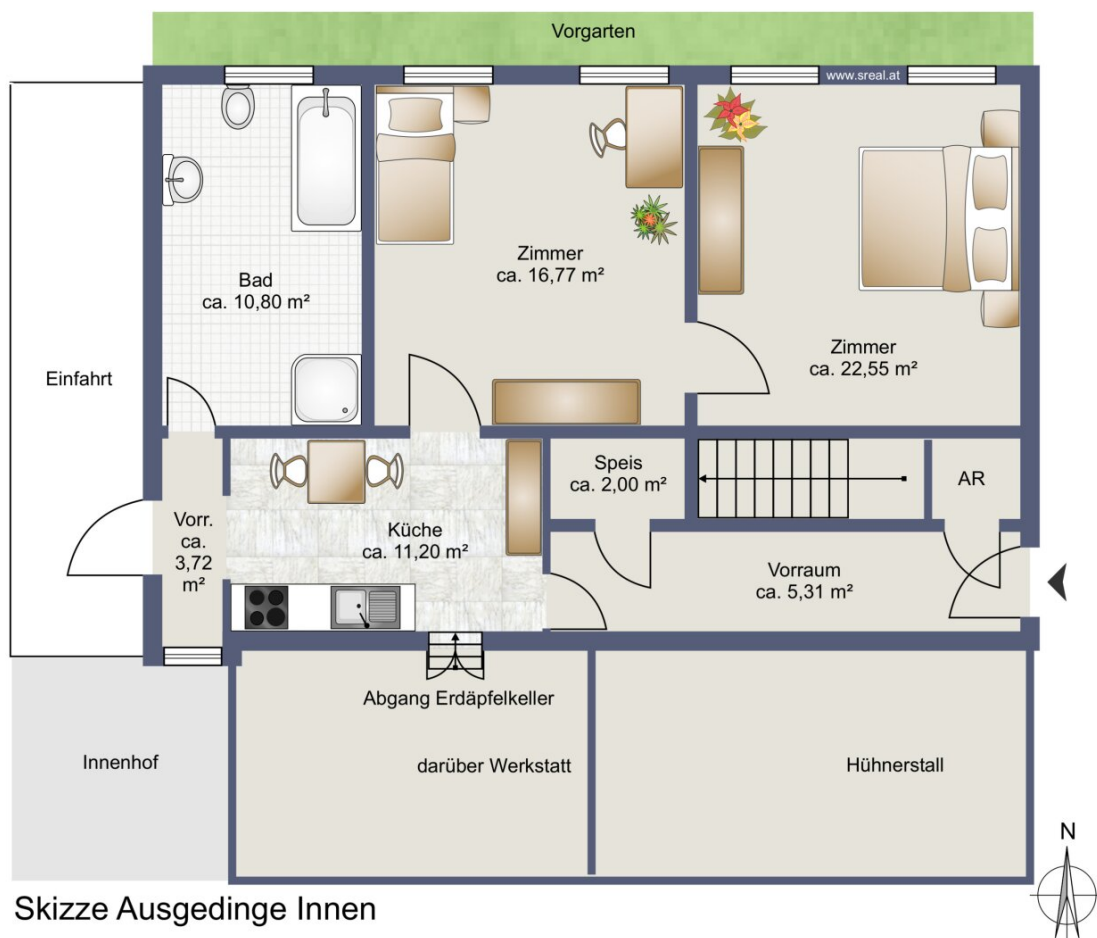
Skizze Übersichtsplan Liegenschaft



Skizze Wohnhaus Innen



Skizze Wirtschaftsteil Innen



Skizze Ausgedinge Innen

## Objektbeschreibung

Der Traum von der eigenen **PFERDE-RANCH**, dass direkte Zusammenleben mit Pferden in einem teilsanierten Vierkanthof und Pferdeparadies mit Outdoor Reitplatz ca. 20 x 40 m mit dazugehörigen Flutlicht und kleinem Roundpen, mit ca. 1,5 ha Wiesen- und Weidekoppel, mit großzügigem befestigten Außenputz sowie- Waschplatz. Die Gartengrundstücke sind größtenteils umzäunt.

Die zwei separaten Wohneinheiten sind durch den umschlossenen Innenhof mit gepflasterter Einfahrt verbunden. Die derzeit bewohnte Einheit mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in Vorraum, WC, Abstellraum, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, Gang, Speis mit Abgang zum Wirtschaftskeller, Wohnküche mit Ausgang zur vorderseitigen Terrasse und riesigem Wohnzimmer mit einem Holzzusatzofen und Ausgang zur hofseitigen Terrasse. Die unbewohnte Einheit mit ca. 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in Eingangsbereich, Badezimmer mit WC, Küche mit dazugehöriger Speis und sensationellen Erdgewölbekeller, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Gang mit direktem Ausgang in den Garten sowie Aufgangstreppe zum ausbaufähigen Dachboden.

Diese überragende Liegenschaft besticht durch die Beschaffenheit und die individuelle Nutzbarkeit der tollen Nebengebäude:

- 5 Paddockboxen und 4 Innenboxen mit frostsicheren Selbsttränkern
- Innenstall ca. 21 x 6 m bietet Platz für 7 Innenboxen
- Vorhalle
- Sattelkammer
- Reithalle ca. 20 x 14 m und Dressurplatz
- separater Schuppen mit darunter liegender Werkstatt und Lagerraum
- Reiterstüberl
- Waschaum mit WC und Duschköglichkeit

- Hühnerstall
- mehrere große Durchgangsräume mit Abgangsmöglichkeit in den Keller

Keller: Heizraum mit dazugehörigem Hackgutlager, Kellerraum mit Durchgang zur Garage sowie Aufgang zur Speis.

Beheizt wird die Liegenschaft durch eine Hackgut-Zentralheizung und zwei Holzzusatzöfen runden das Angebot ab.

Kanal und Wasser sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Eine Glasfaseranbindung sowie zwei Brunnen (= nicht in Betrieb) stehen ebenfalls zur Verfügung.

Alle Naturfreunde die es ruhig haben wollen, werden hier auf ihre Kosten kommen. In dieser tollen Landschaft kann man die Seele so richtig schön baumeln lassen und relaxen, aber auch Heimwerker jeder Art können hier ihrem Hobby nachgehen und natürlich Liebhaber von Tieren jeder Art finden hier für ihre Schätze ausreichend Platz. Dadurch eignen sich die Gegebenheiten speziell für die Pferdehaltung privat als auch gewerblich.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2997124?accessKey=6518>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <4.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.