

## **Bauernhof mit Kärntner Landhaus, Stallungen und Koppeln mit Wörtherseeblick**



**Objektnummer: 348**

**Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9535 Schiefling am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Keller:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christina Bichlmaier**

Bichlmaier Immobilien GmbH  
Nordwestbahnstraße 8-10  
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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



































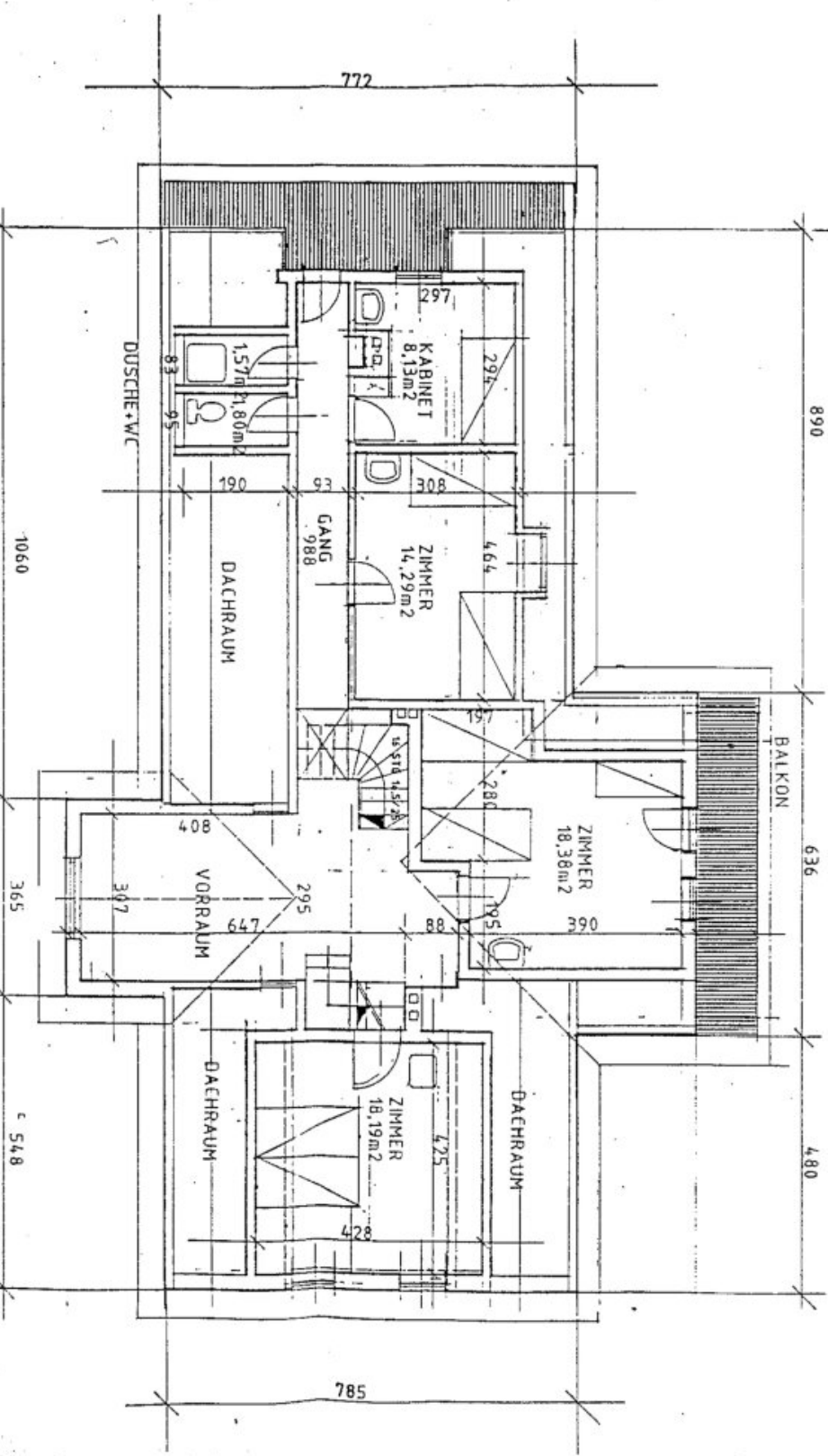






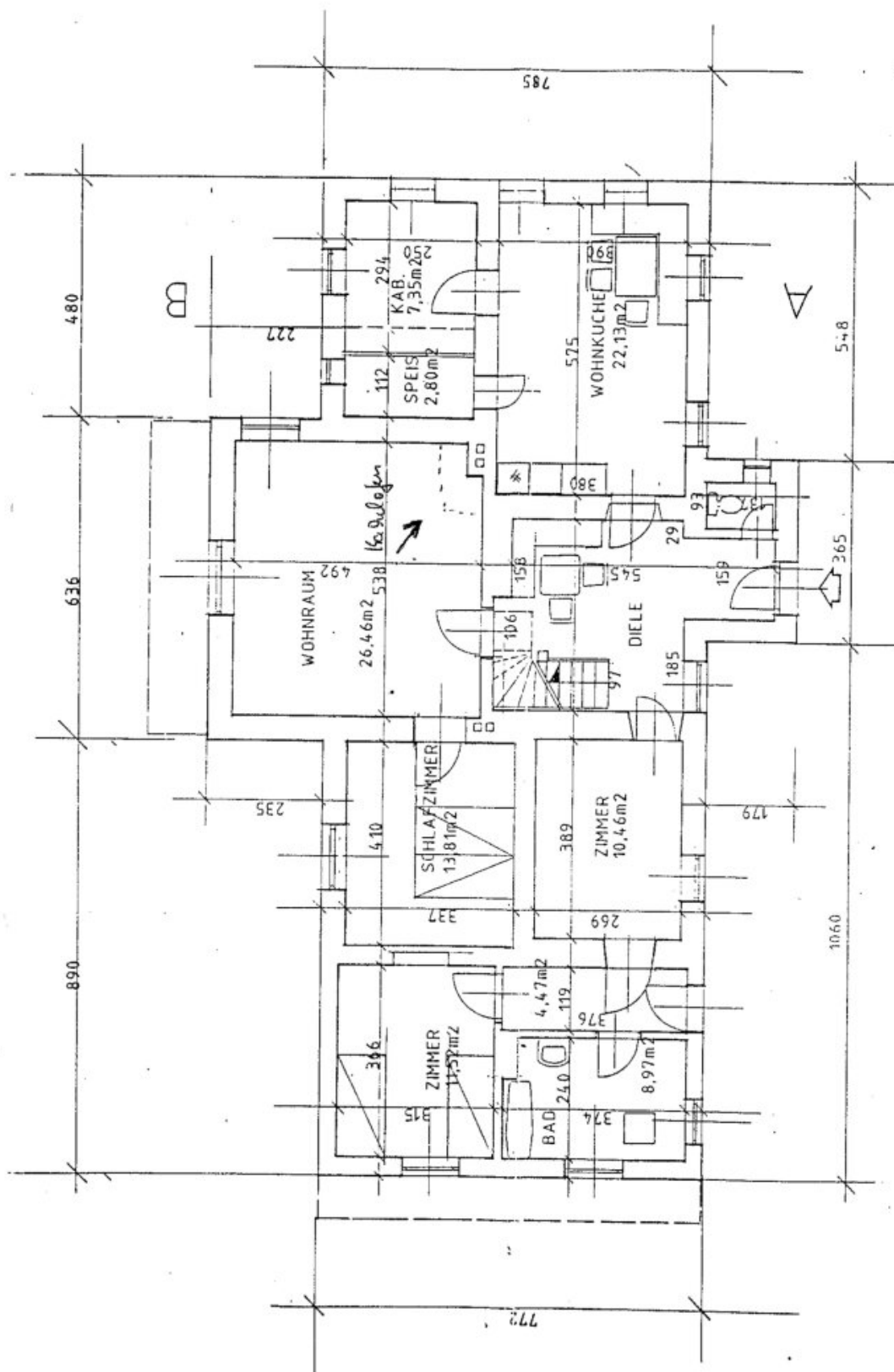


# DACHGESCH 1/100



847

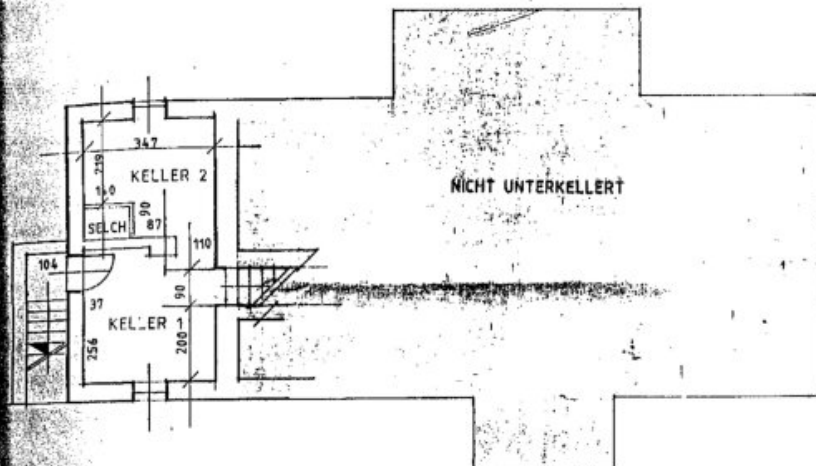




ERDGESCHOSS 1/100

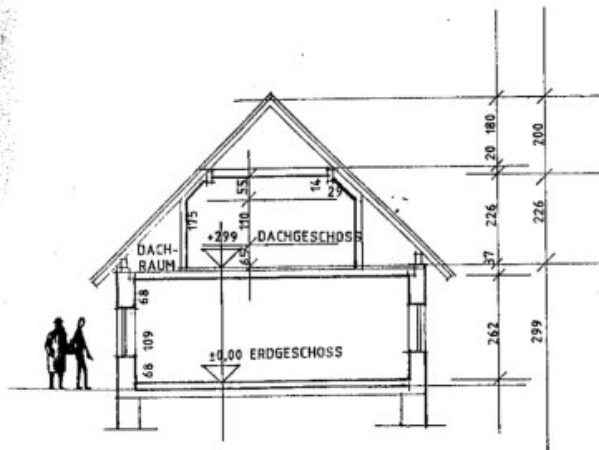
46 3572





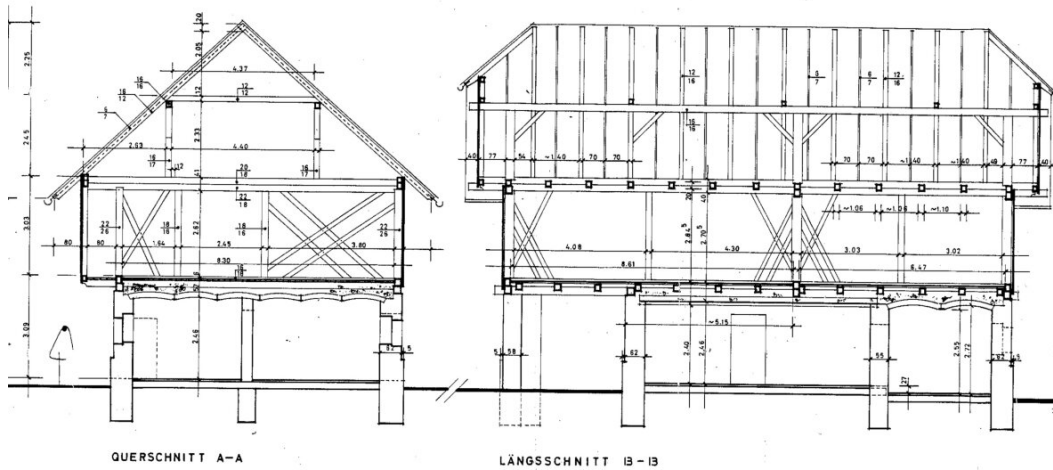
KELLER

BEBAUTE FLÄCHE 177,38m<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM 1034,11m<sup>3</sup>



SCHNITT AB





QUERSCHNITT A-A

LÄNGSSCHNITT B-B

AUFMASS TENNE TEICHHOF  
I. J. NEUMANN

**QUERSCHNITT A-A  
LÄNGSSCHNITT**

BRUNNENTIEFE	8,5 m	BRUNNENFACHEN
BRUNNEN-NEIGUNG	1:10	
BRUNNEN-BOHRER	100 mm	
BRUNNEN-BOHRER	100 mm	
BRUNNEN-BOHRER	100 mm	

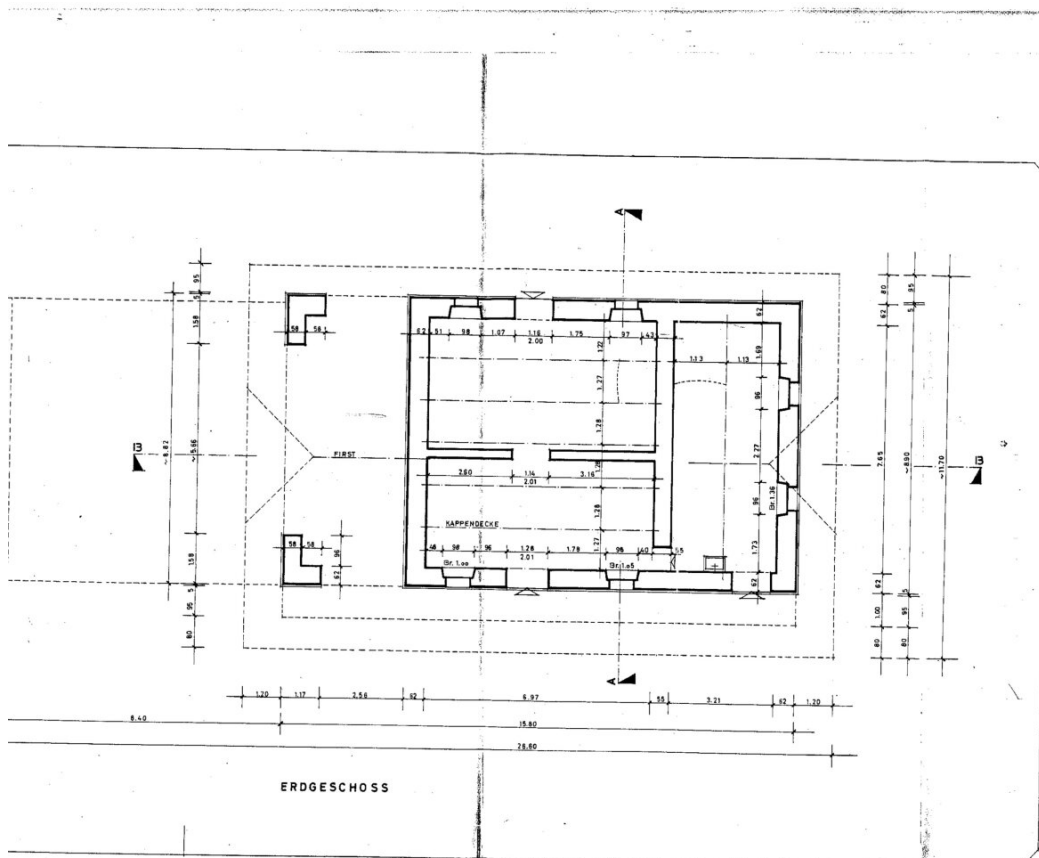
BRUNNEN-BOHRER

*BR*

BRUNNEN-BOHRER

**ARCHITEKT  
DIP.-ING. GUNTER ROTH  
4 DÜBELSTR. DORFMEIERSTR. 10, 100 100**





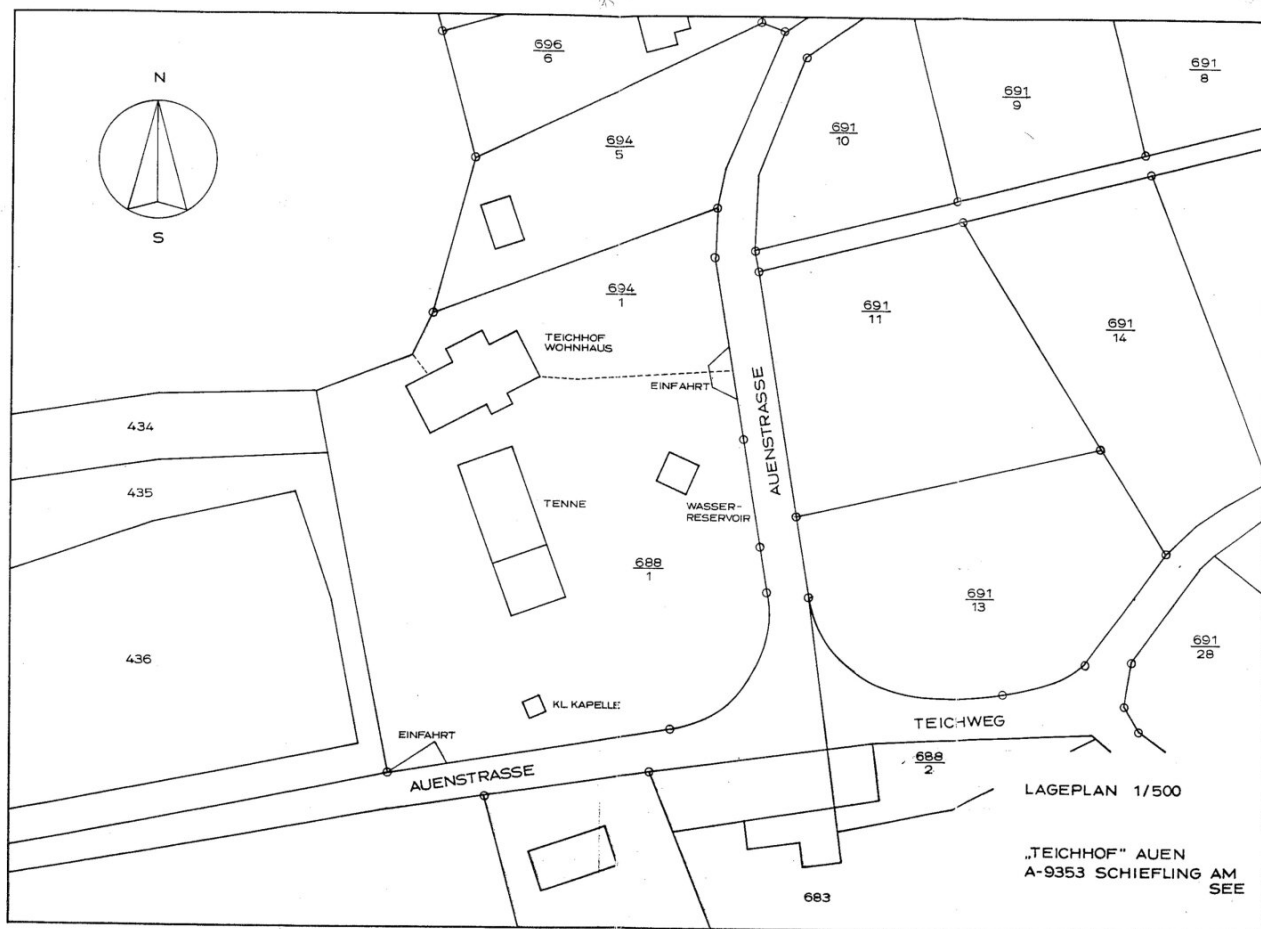
AUFMASS TENNE TEICHHOF  
I.J. NEUMANN

ERDGESCHOSS

PROJEKTANT	PROJEKT
VERFÜGUNG	VERFÜGUNG
VERFÜGUNG	VERFÜGUNG
VERFÜGUNG	VERFÜGUNG

ARCHITECT  
DIPLOM-INGENIEUR  
PROJEKTANT







## Objektbeschreibung

Einzigartiges Anwesen mit wunderschönem Wörtherseeblick und revitalisiertem Landhaus. Eine gepflegte Reitanlage, die jedes Herz höher schlagen lässt. Erfüllen sie sich Ihren Traum an einem der schönsten Plätze in Österreich am wunderschönen Wörthersee, hier gibt es jede Menge Platz um Träume wahr werden zu lassen.

Das wunderschöne Landhaus besteht aus 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, 3 Toiletten - wobei eine Toilette über eine weitere Dusche verfügt. Herz des Hauses ist der wunderschöne Wohnsalon mit altem Holzofen. Das gemütliche Esszimmer schließt direkt an die Küche an und verfügt über eine praktische Pelletheizung. Die Küche im Landhausstil, ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz um für Ihre Lieben zu kochen. Im Haus gibt es 4 Möglichkeiten eine Ofen anzuschließen, wobei aktuell 2 angeschlossen sind. Im Esszimmer gibt es einen Pelletofen und im Wohnzimmer einen antiken Holzofen. Weiters bietet das Haus eine gemütliche Einliegerwohnung, die sowohl durch einen separaten Hauseingang sowie durch das Haus zu betreten ist. Im Innbereich des Hauses ist ein authentischer toskanischer Terrakotta Boden verlegt, dieser verleiht einen ganz besonderen Urlaubsflair. Die Bäder und Toiletten sind modern saniert und es gibt einen großzügigen Abstellraum mit Waschküche.

Ein weiteres Zuckerl ist, dass der Dachboden noch ausbaubar ist um weitere Wohnfläche zu generieren. Da das Haus teilunterkellert ist, rundet ein ca. 48 m<sup>2</sup> großer Keller das Angebot ab.

Auf dem Grundstück befindet sich als Highlight eine eigene Quelle, die man mühelos an das Haus anschließen kann. Die Wasserversorgung des Hauses, der Tränken der Pferde und natürlich auch des Reitplatz (um diesen zu Spritzen) ist hiermit komplett autark. Das Reservoir des Brunnens umfasst 7500 L und bietet somit eine perfekte Wasserversorgung.

Das Anwesen verfügt über 11 Pferdeboxen, wobei eine Box eine Doppelbox ist und somit 12 Boxen möglich wären. Bis auf 4 Boxen sind alle anderen Paddockboxen, plus einem Ponyhaus. Weiters gibt es eine großzügige Sattelkammer mit Toilette. Es gibt 2 weitere Räume im Stalltrakt, die aktuell als Therapieräume verwendet werden. Die wunderschöne Tenne, die sich gegenüber dem Wohnhaus befindet, bietet einen optimalen Stauraum.

Um großzügige Koppeln zu schaffen, wurden ca 8,5 ha Grundfläche zusätzlich gepachtet. Auf dem Pachtgrund gibt es auch einen geräumigen Offenstall.

Es ist festzuhalten, dass die Therapiegeräte wie der Aquatrainer und die Equisirbox nicht in diesem Preis berücksichtigt wurden, da diese von der Verkäuferin mitgenommen werden, dies gilt natürlich auch für die Pferde.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap