

## Exklusives Reiteranwesen für Pferdeliebhaber



Führanlage

**Objektnummer: 6391**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2112 Hetzmannsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-42

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















## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Reiteranwesen wurde von einer erfahrenen Reiterin und auch großen Pferdeliebhaberin geschaffen. Die eigenen Pferde am Wohnort betreuen zu können und für den Reitsport keine weiten Wege fahren zu müssen, war die Maßgabe, für diese mit viel Liebe und Leidenschaft geschaffene Liegenschaft.

Nach dem ersten Schritt eines großzügigen Wohnhauses mit nur einem kleinen Pferdestall im Garten, wurde diese Anlage erst 2022 gemäß den eigenen Erfahrungen in fremden Einstellbetrieben und unter Beiziehung von Reitsportprofis um eine Reithalle mit 6 zusätzlichen Boxen mit Paddocks, eine Führanlage, eine weitere Wohnmöglichkeit, ein Dressurviereck und die weitläufigen Koppeln erweitert.

Alle Anlagen, Ausstattungen und Einbauten wurden gründlich durchdacht, großzügig geplant und von Profiunternehmen errichtet und ausgeführt. Bei der Planung und Anlage dieses privaten Reiteranwesens wurde an alles gedacht, was der Arbeit mit Pferden dienlich, aber besonders auch dem Pferdewohl förderlich ist! Die gesamte Anlage ist absolut neuwertig und zur sofortigen Nutzung bereit. Dem eigenen Glück mit den eigenen Pferden steht so nichts mehr im Wege...

### Lage:

Das exklusive Reiteranwesen liegt im Bezirk Korneuburg in der kleinen und ländlich geprägten Ortschaft Hetzmannsdorf. Das 385 Einwohner zählende Hetzmannsdorf gehört zur Großgemeinde Harmannsdorf und ist durch seine 3 Reiterhöfe und die Nähe zu Wien ein großer Anziehungspunkt für viele Reitsportfreunde.

Nur 12 km nördlich von Korneuburg ist das Reiteranwesen über die A22 / Abfahrt Korneuburg West von der Wiener Innenstadt in nur rund 30 Minuten Fahrzeit ( ca. 30 KM ) erreichbar.

Der Reitsport spielt traditionell im südlichen Weinviertel eine große Rolle, namhafte Reiterhöfe und Pferdesportturniere verdeutlichen dies. Auch in der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein für Springreiter bekannter Reiterhof. Die hügelige und von Wein-, Acker und Gemüsebau geprägte Region wurde zudem über die Jahre durch ihre Wien Nähe ein begehrtes Wohn- und Erholungsgebiet.

### Wohnhaus:

Das großzügige Wohnhaus wurde 1996 in Holzriegelbauweise ( Elk- Fertighaus ) errichtet. Auf 2 Stockwerken stehen rund 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. In dem durch die leichte Hanglage etwas erhöhten Erdgeschoß ( 100 m<sup>2</sup> Wfl.) stehen nach dem Eingangsbereich das Esszimmer, die Küche, 2 Zimmer, ein Bad und das Gäste-WC zur Verfügung. Dem offen und hell angelegten Wohnzimmer ist die südseitige Terrasse in den Garten vorgelagert. Über eine

Treppe aus dem Vorraum erreicht man die beiden Schlafzimmer mit jeweils einem Bad und den Schrankraum im Dachgeschoß. Das südseitige Schlafzimmer hat einen Balkon mit Gartenblick. Im zusätzlichen Kellergeschoß befinden sich der Heizraum, eine Sauna und ein Fitnessraum. Durch den Fitnessraum hindurch begeht man auch das 2003 errichtete Schwimmbad mit seinem 3,5 m x 9,0 m Becken. Das Wasser wird über eine zusätzliche Solaranlage beheizt. Das Schwimmbad hat eine große Öffnung in den Garten und zur neben der Terrasse situierten Sommerküche, die mit einer hochwertigen Outdoor Koch- und Grillzeile ausgestattet ist.

Das Wohnhaus verfügt über schöne Holz- und Steinböden und besitzt eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung.

Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt mit einer Flüssiggaszentralheizung. Alle Gebäude dieser Liegenschaft sind an das örtliche Wasser- Gas- und Kanalnetz angeschlossen. Zusätzlich steht ein Brunnen zur Wasserversorgung der Pferde und Reitsportanlagen zur Verfügung.

In dem zum Wohnhaus gehörenden Gartengrundstück mit rund 1.000 m<sup>2</sup> befindet sich ein ebenfalls 1996 aus Holz errichtetes Stallgebäude mit 4 Pferdeboxen und einem Waschplatz.

### **Reitsportanlage:**

An den Gartenstallungen vorbei gelangt man fußläufig schnell zur neu errichteten Reitsportanlage. Das gesamte Flächenausmaß der als Bauland Reitsport, Grünland Sportstätte und Grünland gewidmeten Grundstücksfläche beträgt rund 2,2 ha.

Günstig situiert bildet die 2022 in Leimbinderbauweise errichtete Reithalle in der Größe 40 m x 20 m den Kern der privaten Reitsportanlage. Die Reithalle hat einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Bodenaufbau, eine ordentliche Beregnungs- und eine zeitgemäße Beleuchtungsanlage. Seitlich zur Reithalle befinden sich 6 Pferdeeinstellboxen mit außenliegenden Paddocks. Auf dem Dach der Reithalle wurde eine entgeltlich vermietete Photovoltaikanlage installiert, die auch günstigen Strom für die Eigennutzung bereitstellt.

Vorgelagert, am Eingang zur Reithalle ist ein kleiner Aufenthaltsbereich für Reiter und Pferdepfleger mit Küche, Ruheraum, kleinem Bad/WC, Garderobe und der Sattelkammer.

Der Reithalle ebenfalls angeschlossen ist nordseitig eine 100 m<sup>2</sup> große und vollständig eingerichtete Wohnung. Diese Wohnung verfügt über eine Diele, eine Abstellkammer, eine Wohnküche, 2 Schlafzimmer, ein Bad und ein WC. Pferdepfleger oder Einsteller können die Wohnung nutzen/mieten. Mittels Wärmepumpe wird diese Wohnung geheizt. Darunter befindet sich eine große Garage bzw. ein Lagerraum.

Südlich, im Anschluss der Reithalle befindet sich der ebenfalls neu angelegte Reitplatz in der Größe 60,0 m x 20,0 m mit solider Einfriedung, Wasserversorgung und Flutlichtanlage. Die

anschließenden Koppeln mit rund 1,1 ha Größe sind ebenfalls alle mit Wasseranschluss und solide und sicher umzäunt.

Eine Führenanlage mit 15 m Durchmesser und ein Holzstadel zur Lagerung von Stroh und Heu vervollständigen diese hochwertige, private Reitsportanlage.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. ( Nachweispflicht! )

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m

Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m

Post <2.500m

Geldautomat <6.500m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

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.