Reitanlage für Hobby und Beruf mit Sportanlagenwidmung.



Objektnummer: 927

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8323 Lambach
Wohnfläche:	120,00 m²
WC:	3
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	3.000.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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


















































4-WHEEL DRIVE
ENGEL
AS 940
SHERPA 4WD
AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.


WEIDEMANN
T4512

Objektbeschreibung

Dieses umfassende Ensemble aus Reithof, Ställen, Wohnhaus und Chalet bietet eine einzigartige Gelegenheit für Pferdeliebhaber und solche, die ein exklusives ländliches Anwesen suchen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 18.000 m² vereinen sich komfortables Wohnen mit erstklassigen Einrichtungen für den Reitsport – alles nur 30 Minuten vom Zentrum von Graz entfernt.

Ein besonderes Highlight des Grundstücks ist die Sportstättenwidmung, die es ermöglicht, eine unbegrenzte Anzahl an Pferdeboxen zu haben, ohne die sonst notwendige zusätzliche Fläche an Weideland für jedes Pferd. Außerdem besteht die Möglichkeit, zur Errichtung eines Auszugshauses, sowie ein Zubau für ein Büro – ohne Einschränkungen bezüglich der Quadratmeterzahl und unabhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Widmungen sind bereits offiziell bestätigt und dokumentiert.

Die Vorteile dieses Anwesens auf einen Blick:

- Unbegrenzte Anzahl an Pferdeboxen dank Sportstättenwidmung
- Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück zu errichten, trotz landwirtschaftlicher Widmung
- Umfassendes Ensemble aus Wohnhaus, Chalet und voll ausgestattetem Reithof
- Nur 30 Minuten bis ins Zentrum von Graz
- Ruhige, idyllische Lage inmitten einer hügeligen Landschaft
- Großzügige Grundstücksfläche von ca. 18.000 m²
- Hochwertige Ausstattung für vielfältige Reitaktivitäten
-

DIE GEBÄUDE

Das Anwesen besteht aus den folgenden Baukörpern:

Reiterhof: Das Herzstück des Grundstücks ist der umfassend ausgestattete Reiterhof. Direkt bei der Einfahrt links liegt die beeindruckende Reithalle mit einer Größe von 50 x 30 Metern, die 2019 errichtet wurde. Sie verfügt über 3 große Boxen für Zuchtstuten, mit der Möglichkeit zur Erweiterung. Der Hallenboden besteht aus Sand, der erst vor zwei Jahren erneuert wurde. Die Giebel- und Seitenfenster sind elektrisch steuerbar und mit Regensensoren ausgestattet. Ein Heu- und Strohlager ist ebenfalls vorhanden, und ein Zubau für ein Büro und ein Stüberl (kleine Gastronomie für Zuschauer) ist bereits geplant und genehmigt.

Zudem gibt es zwei Stallgebäude:

- **Stall 1:** Ein Ziegelbau mit Satteldach, errichtet im Jahr 2011, bietet 5 geräumige Boxen, einen Putzplatz, eine Sattelkammer und eine Werkstatt. Der Stall ist mit Warmwasser ausgestattet, und alle Tränker sind beheizt.

- **Stall 2:** Ein Holzbau mit Satteldach aus dem Jahr 2014, bietet Platz für 7 Boxen, 2 Putzplätze, eine Sattelkammer, eine Futterkammer sowie ein Solarium für Pferde. Dieser Stall ist ebenfalls mit Warmwasser ausgestattet, und alle Tränker sind beheizt. Darüber hinaus gibt es eine Dusche, ein WC, eine Umkleide und eine gemütliche Laube für die Reiter.

Auf der rechten Seite des Grundstücks befindet sich eine Schrittmaschine für 4 Pferde mit einem Durchmesser von 18 Metern und einem speziellen Gummibelag. Der angrenzende Reitplatz mit den Maßen 20 x 60 Meter ist mit einer Flutlichtanlage, Wasserspeichermatten und einer automatischen Bewässerungsanlage (Wasserprinz) ausgestattet. Der Sandbelag wurde ebenfalls vor zwei Jahren erneuert.

Wohnhaus: Das zentrale Wohnhaus bietet ca. 80 m² Wohnnutzfläche im Erdgeschoss, die sich auf eine geräumige Küche mit Speiseraum, ein Badezimmer, ein getrenntes WC, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer verteilen. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Im Kellergeschoss, das ca. 100 m² umfasst, befindet sich eine moderne Pelletsheizung, die alle Gebäude auf dem Grundstück beheizt. Der Dachboden bietet zusätzlich ca. 80 m² Fläche, die für diverse Zwecke genutzt werden kann. Hinter dem Wohnhaus sorgt ein 25 kW Aggregat für eine zuverlässige Stromversorgung auch bei Stromausfällen.

Chalet: Ein weiteres Highlight des Anwesens ist das neu gebaute Chalet aus Holz mit einer

Wohnfläche von ca. 38 m². Es umfasst einen offenen Wohn-Schlafraum mit Küchenzeile sowie ein Bad mit Dusche und WC. Die überdachte Terrasse bietet einen atemberaubenden Blick in die umliegende Natur. Das Chalet ist mit einer modernen Infrarot-Heizung ausgestattet.

Zusätzliche Ausstattung: Im Kaufpreis sind weitere wertvolle Ausstattungen inbegriffen, darunter ein Traktor Steyrer 540 mit Abzieher, ein Hoftrak Manitou mit sämtlichen Anbaugeräten, eine 980-Liter-Dieseltankstelle sowie diverses Werkzeug und Geräte. Der Gesamtwert dieser Maschinen und Geräte ist beträchtlich und bietet dem neuen Eigentümer einen erheblichen Mehrwert. Auch neue Ersatztränker, Halfterleinen und vieles mehr sind Teil des Angebots.

DIE LIEGENSCHAFT

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 18.000 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die weitläufige Fläche rund um die Gebäude ist ideal für Reitsportaktivitäten und bietet genügend Raum für zukünftige Erweiterungen oder individuelle Gestaltungsideen. Die ruhige Lage inmitten der hügeligen Landschaft gewährleistet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Trotz der Abgeschiedenheit sind die Annehmlichkeiten der Stadt Graz nur eine kurze Autofahrt entfernt, was die Liegenschaft besonders attraktiv macht.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Polizei <5.500m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap