Kleines Anwesen für Pferdefreunde

Reiterhof Römerweg

Objektnummer: 7012

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2731 Dörfles
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Lagerfläche:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 329,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 8,99
Kaufpreis:	440.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

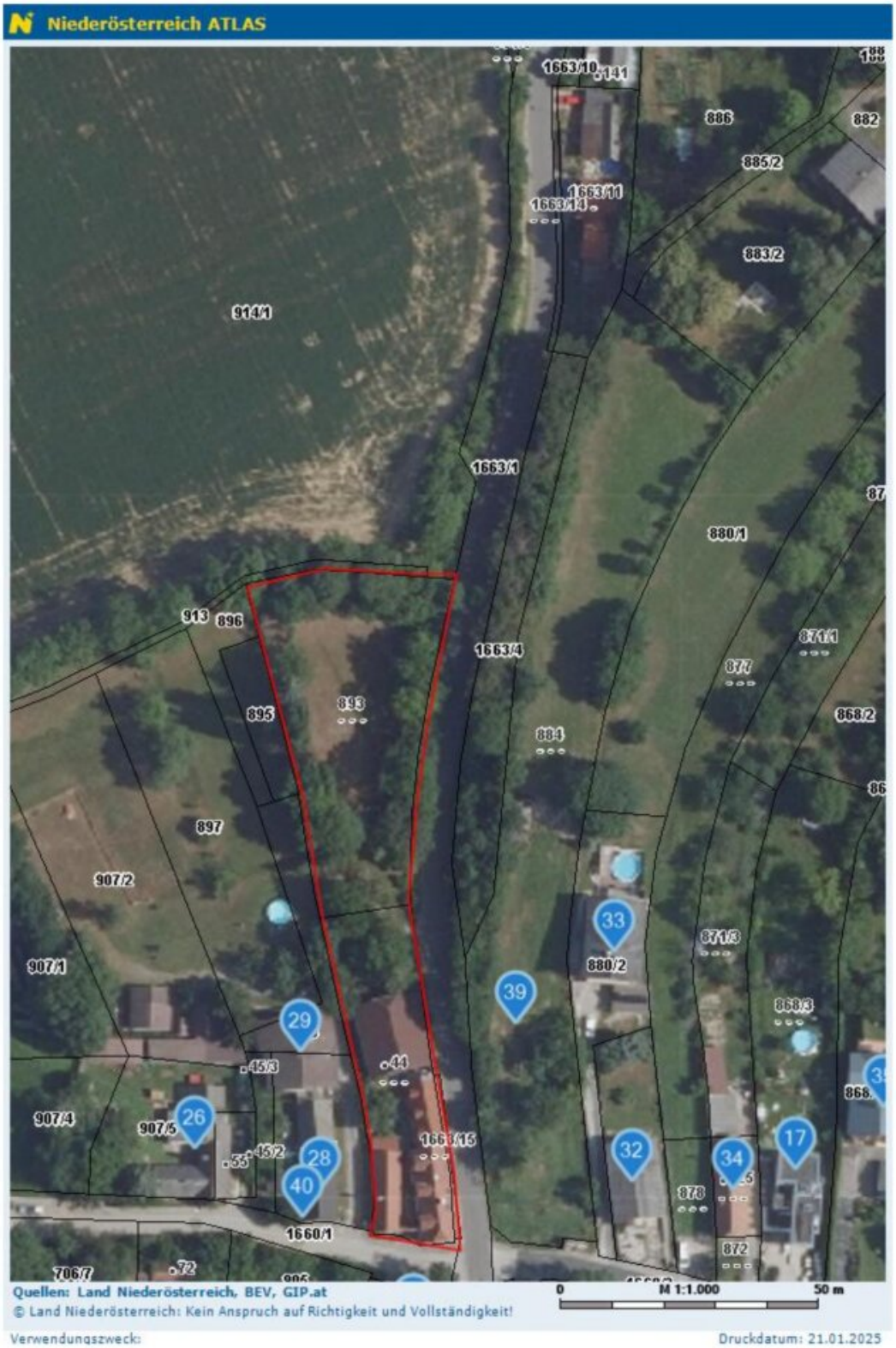
Ihr Ansprechpartner

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.


Niederösterreich ATLAS
1663/10
141
886
882
885/2
1663/11
1663/14
883/2
914/1
1663/1
880/1
913
896
1663/4
871/1
877
895
893
868/2
884
897
907/2
33
871/3
907/1
880/2
39
868/3
29
45/3
44
907/4
907/5
26
45/2
55
28
40
1663/15
32
34
17
878
1660/1
872
706/7
72
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:1.000
50 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 21.01.2025

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit – charmantes Bauernhaus mit Stallungen und Boxen für 6 Pferde in der ländlichen Ortschaft Dörfles. Dieses kleine Anwesen bietet nicht nur Ihnen, sondern auch Ihren Pferden ein neues Zuhause im südlichen Niederösterreich.

Das Umland von Dörfles ist besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen bietet diese Region zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und ausgedehnte Spaziergänge.

Das zu verkaufende Anwesen betritt man vom Römerweg über ein größeres, hölzernes Hoftor und steht in einem abgeschlossenen Innenhof. Rechter Hand liegt das ehemalige Bauernhaus mit ausgebautem Dachgeschoß als Hauptwohngebäude und linker Hand ein kleineres Nebengebäude mit einer separaten Wohnmöglichkeit für Gäste, Kinder oder auch Mitarbeiter. Das Bauernhaus mit rund 130 m² Wohn- / Nutzfläche bietet im Erdgeschoß eine Küche mit Steinboden, einen schmucken Wohnsalon mit Holzboden und Kachelofen, wie auch ein Speisezimmer. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befinden sich ein Schlafzimmer mit Badezimmer und ein Arbeitszimmer, jeweils mit Holzdecken und -böden. Im später ausgebauten Dachgeschoß steht ein schönes, helles Schlaf- / Wohnzimmer mit eigenem großzügigen Bad mit Badewanne zur Benutzung. Zusätzlich gibt es im Dachgeschoß ein weiteres Schlafzimmer mit kleinem Duschbad, eine Ankleide, sowie einen Wirtschaftsraum.

Im gegenüberliegenden Nebengebäude besteht eine kleine Wohneinheit mit einem Wohn- und einem Schlafzimmer, einem Bad / WC und einer Küche. Über den Innenhof und entlang des Haupthauses gelangt man über den schattigen Garten zum Stallgebäude mit seinen Boxen für 6 Pferde. Der Stall besitzt Wasser- und Stromanschluss und bietet im eben begehbaren Dachboden ausreichend Stau- und Lagerraum für Heu und Stroh. Im hintersten Bereich des Grundstücks ist eine rund 1600 m² große Wiese, die als Reitplatz genutzt wurde.

Die Liegenschaft ist an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz angeschlossen. Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung. Zusätzlich verfügen die Wohn- und teilweise auch Schlafräume über Kachel- und Holzöfen. Vor 5 Jahren wurde das Dach erneuert, isoliert und mit Dachgauben und neuen Fenstern versehen.

Die Grundstücke selbst mit ihren gesamt 3029 m² bieten Ihnen ausreichend Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie einen Garten anlegen, Tiere halten oder einfach nur die Natur genießen möchten – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Gegenüber dem Einfahrtstor befindet sich auf einem zur Liegenschaft gehörenden Grund ein separates Garagengebäuden für 2 KFZ und weitere Parkflächen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <8.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

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.