

# **TRAUMHAFTER REITERHOF NAHE GFÖHL**



**Objektnummer: 7067**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3542 Gföhl
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	4.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

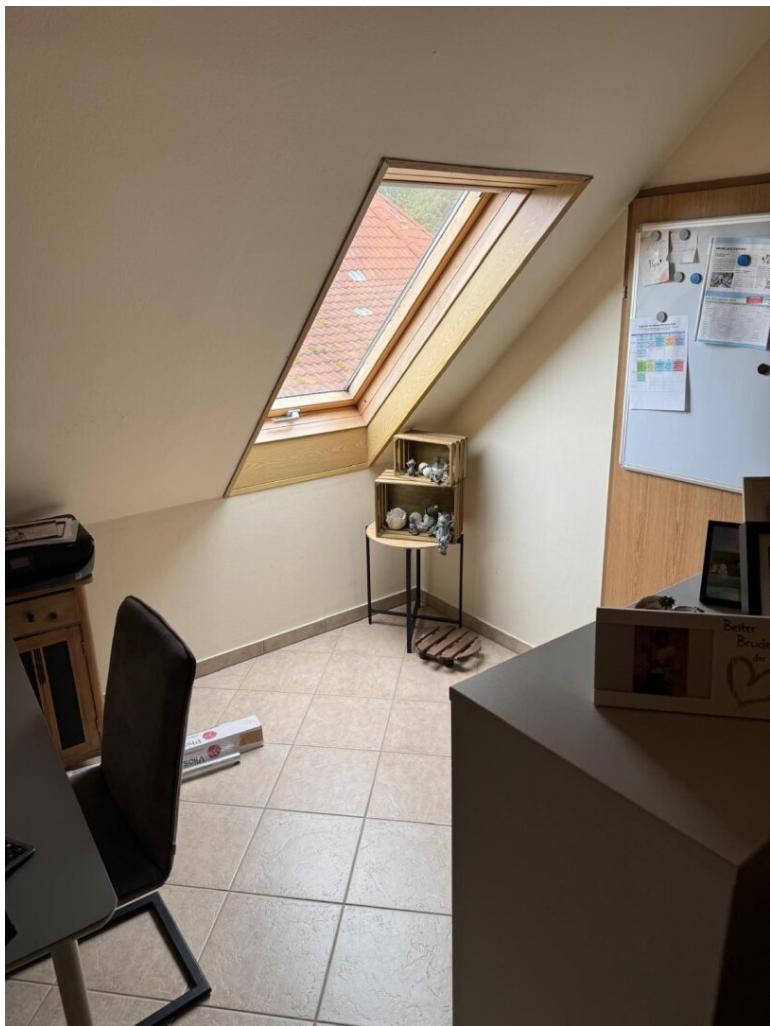
## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32

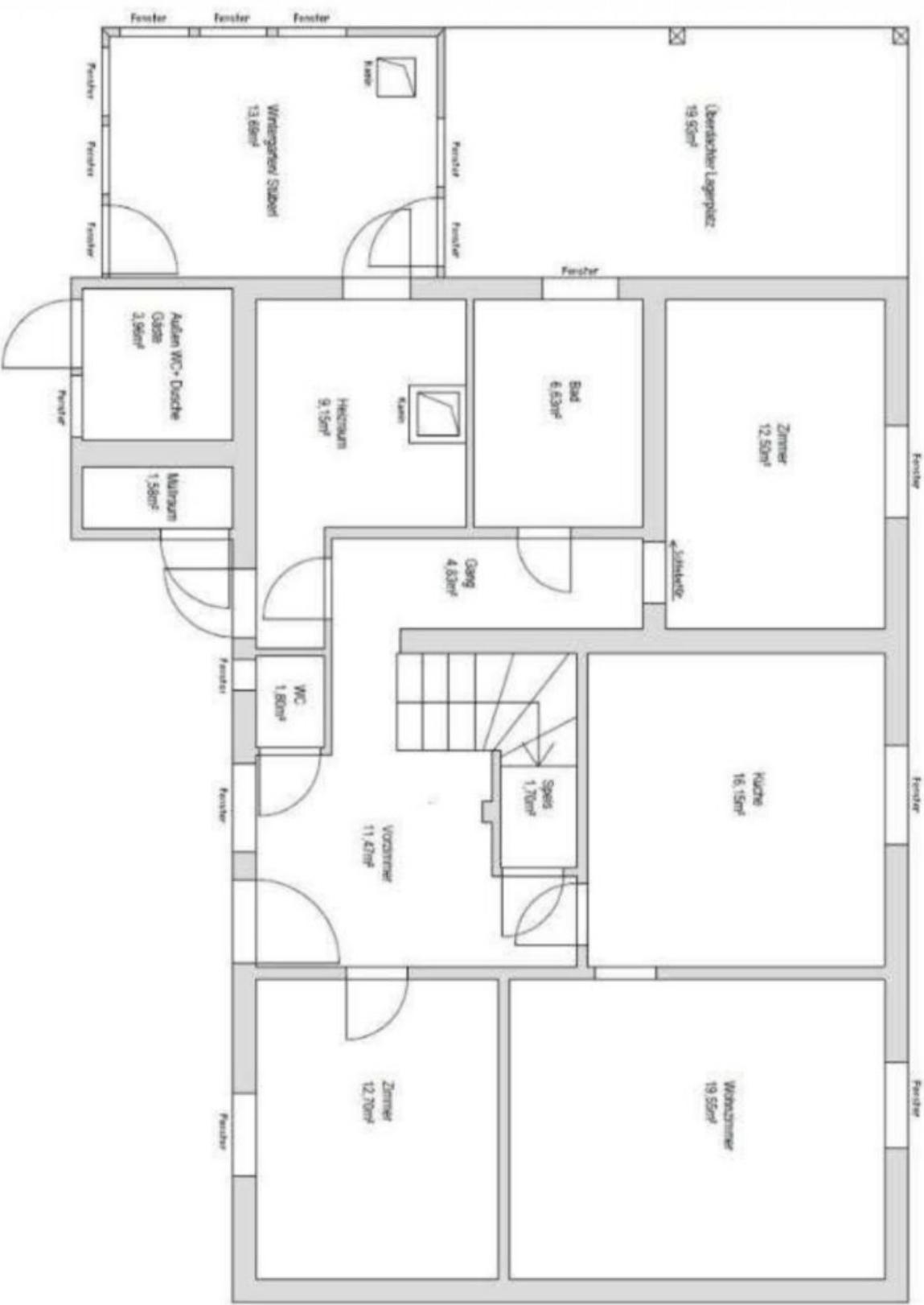


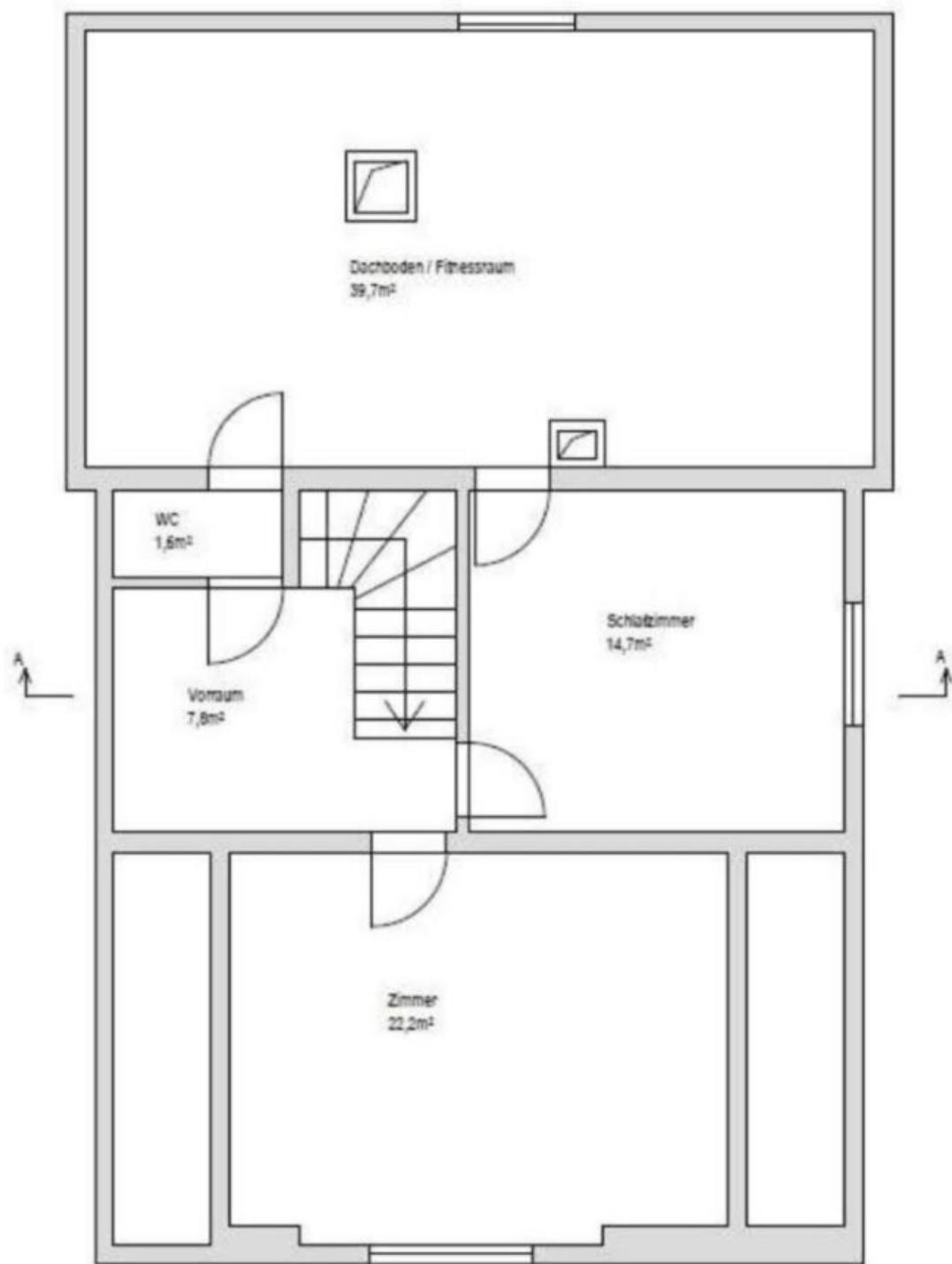












# Objektbeschreibung

**Pferdehaltung und Wohnen mitten in der Natur nahe 3542 Gföhl - Reithallenbau bewilligt**

## KURZBESCHREIBUNG:

**Ein gemütliches, geschmackvoll eingerichtetes Wohnhaus, etwa 170 qm Wohnfläche auf ca. 90 qm Grundfläche plus Reiterstüberl grenzt an einen Garten von ca. 800 qm und an Reitplatz 20 x 40 (Halle möglich) und Stallgebäude (bei Offenstall-Haltung ca.30 Pferde, bei Fixboxen 21). Insgesamt 4.000 qm Eigengrund; Bauland Agrar. Ca. 6.000 qm Koppel zugepachtet(unbefristet, 600,-/Jahr)**

## Wohnhaus:

**Erdgeschoß:** 4 gr. Zimmer: 1 Wohnküche, 1 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Gästezimmer. Duschbad mit luxuriöser, geschmackvolle Dusche; Spiegelschrank. WC extra. Heizraum

**1. Stock:** 1 geräumiges Jugendzimmer, 1 Master-bedroom, 1 Arbeitsnische, ausbaubarer Dachboden.

Pellets-Heizung ganz neu, Luftwärmepumpe. Ca. 40 Jahre altes Haus, vollkommen renoviert. Übergang zu Reiterstüberl mit offenem Kamin;

Privatveranda mit Übergang zu Garten.

Stallteil mit Reitplatz und langem Holzstall. Roundpen 10 m Durchmesser, weitere 5 Fixboxen (3,5 x 3,5 m) Private Sattelkammer. Plus weitere Sattel- und Futterkammer mit 45 Kästen für Einsteller. WC.

Werkstatt mit eigenem Ofen. **10 Minuten von Krems (14 km)**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem beeindruckenden Reiterhof in der idyllischen Region Gföhl, Niederösterreich. Diese außergewöhnliche Immobilie kombiniert ländlichen Charme mit modernem Komfort und ist ideal für Naturliebhaber und Pferdefreunde.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup> und insgesamt 10 Zimmern bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für die gesamte Familie sowie für Ihre tierischen Begleiter. Der Reiterhof wurde kürzlich modernisiert und überzeugt durch seine zeitgemäße Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept.

Genießen Sie die Vorteile einer offenen Wohnküche, die einladende Atmosphäre für gesellige

Abende schafft. Die hochwertigen Fliesen und der edle Parkettboden verleihen den Räumen eine warme und einladende Note. Die beiden Badezimmer sind sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet – hier bleibt kein Wunsch offen!

Verbringen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen Terrasse oder im gepflegten Garten, der einen herrlichen Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft bietet. Die Südterrasse bietet Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, die Sonnenstrahlen in vollen Zügen zu genießen.

Die Immobilie verfügt über zwei Stellplätze, sodass ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge gegeben ist. Dank der modernen DV- und EDV-Verkabelung sind Sie zudem bestens für die digitale Zukunft gerüstet. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sorgen dafür, dass Sie jederzeit informiert und unterhalten sind.

Der Kaufpreis für diesen einzigartigen Reiterhof beträgt 850.000,00 €. Hier erwerben Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil im Einklang mit der Natur. Lassen Sie sich von der Schönheit und der Ruhe dieses Anwesens verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Reiterhof inmitten der malerischen Landschaft Niederösterreichs.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

- das Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmaßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovи.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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  
Krankenhaus <8.000m  
Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <3.000m  
Post <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap