TRAUMHAFTER REITERHOF MIT SCHÖNEM WOHNHAUS NAHE GFÖHL



Objektnummer: 7067

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	2.000,00 m²
Gesamtfläche:	5.000,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m²
Kaufpreis:	670.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

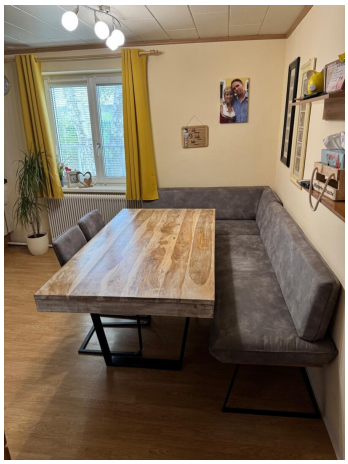
IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32



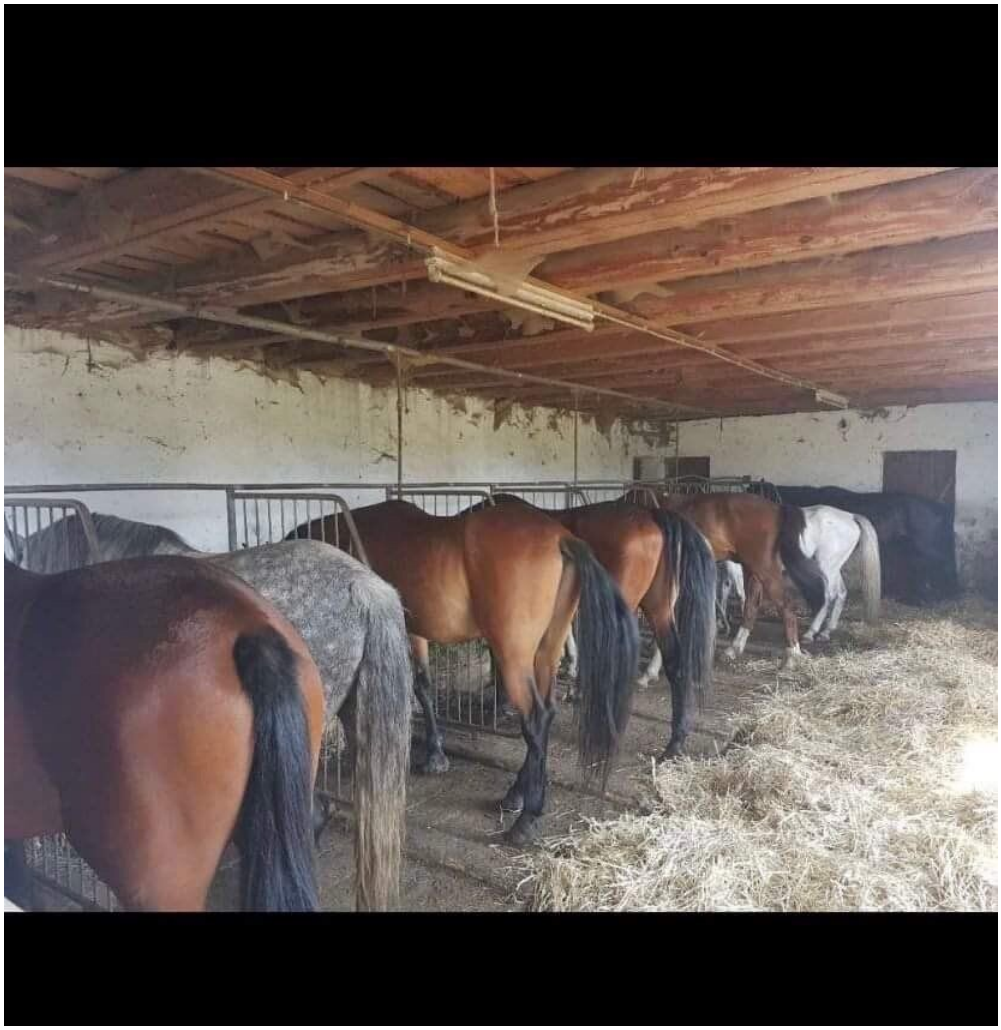




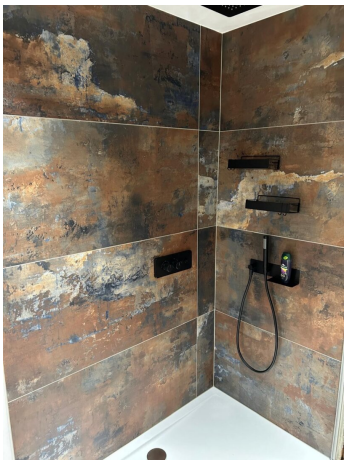




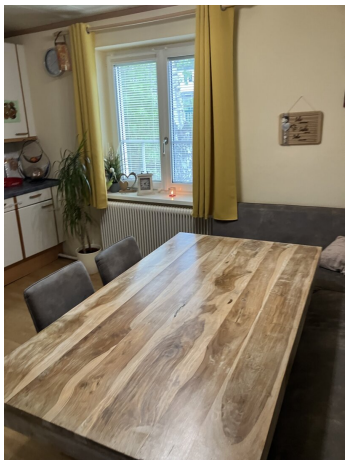


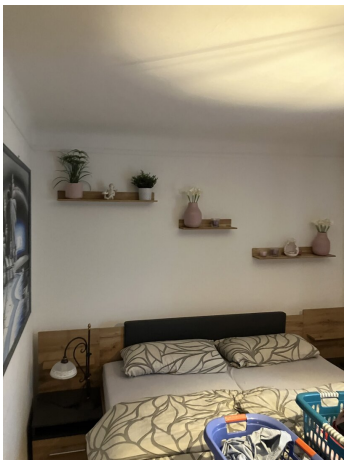








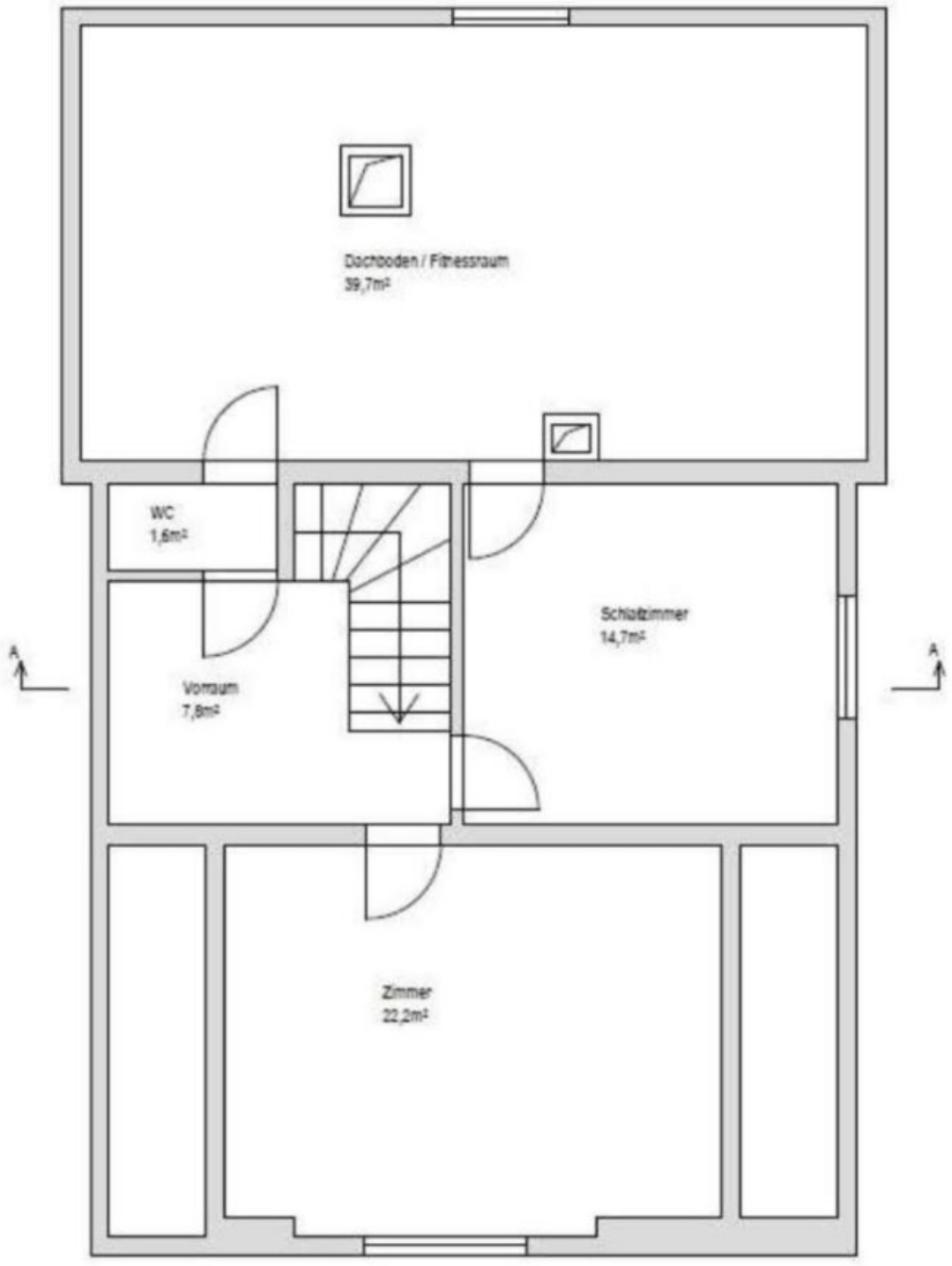





Ranch




Fenster
Fenster
Fenster
Überdachter Lagerplatz
19,93m²
Zimmer
12,50m²
Schiebetür
Küche
16,15m²
Wohnzimmer
19,55m²
Bad
6,63m²
Fenster
Speis
1,70m²
Gang
4,83m²
Fenster
Fenster
Kamin
Kamin
Heizraum
9,15m²
Vorzimmer
11,47m²
Zimmer
12,70m²
WC
1,80m²
Fenster
Wintergarten/ Stüberl
13,69m²
Fenster
Fenster
Fenster
Fenster
Fenster
Außen WC+ Dusche
Gäste
3,96m²
Müllraum
1,58m²
Fenster
Fenster
Fenster
Fenster


Dachboden / Fitnessraum
39,7m²
WC
1,6m²
Vorraum
7,8m²
Schlafzimmer
14,7m²
Zimmer
22,2m²
A
A

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 einen Reitplatz 20 x 40 (Halle möglich) und Stallgebäude (bei Offenstall-Haltung ca.30 Pferde, bei Fixboxen 21). Insgesamt 4.000 qm Eigengrund; EIGENGRUND / Bauland Agrar. ca. 5.000m² -> REITHALLENBAU möglich, 60.000m2 Koppelfläche PACHTGRUND -> 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 m² 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 Vorzüge 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 670.000,00 €. 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 Anbot 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 Ungeregelmäßigkeiten 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.ovi.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).

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