# NATURJUWEL WALDVIERTEL - Professionelle Waldteichanlage 4,3 ha



Ansicht Teich 1 - Pic 4

Objektnummer: 7530/5163

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Lagerfläche:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m<sup>2</sup>:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Land und Forstwirtschaft

Österreich

3860 Heidenreichstein

Gepflegt 55,00 m<sup>2</sup>

329.000,00 €

7,66 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG Kesselbodengasse 39 3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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



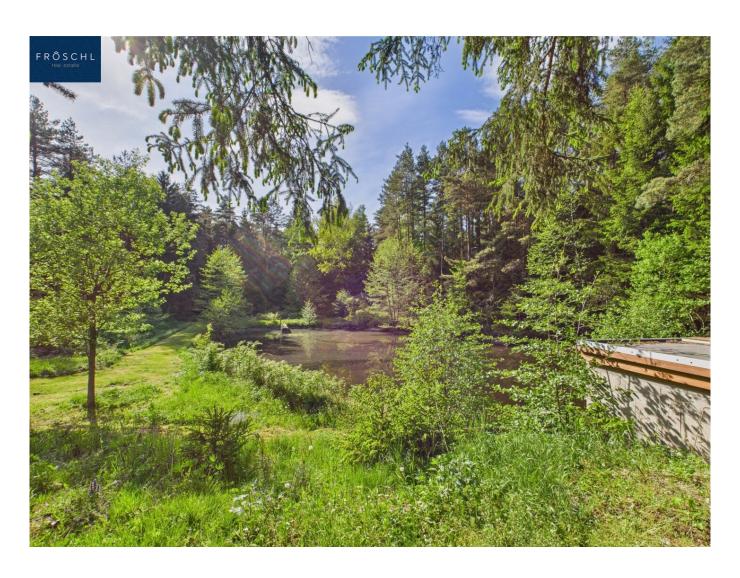


















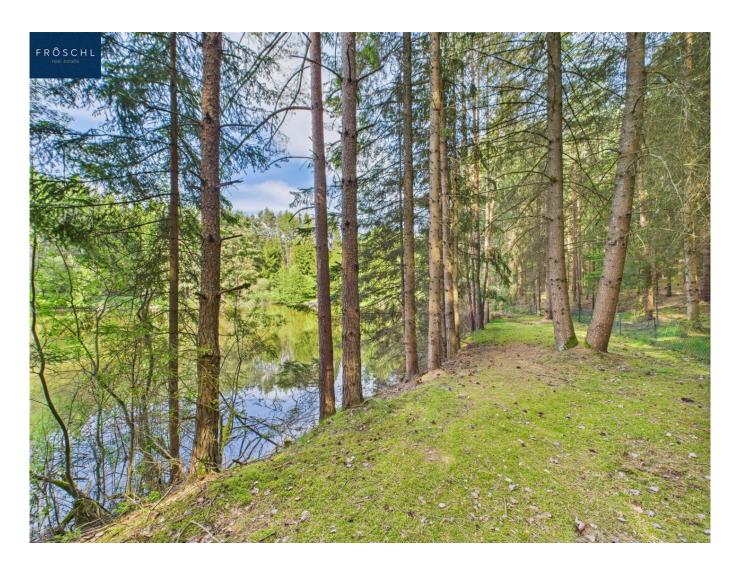










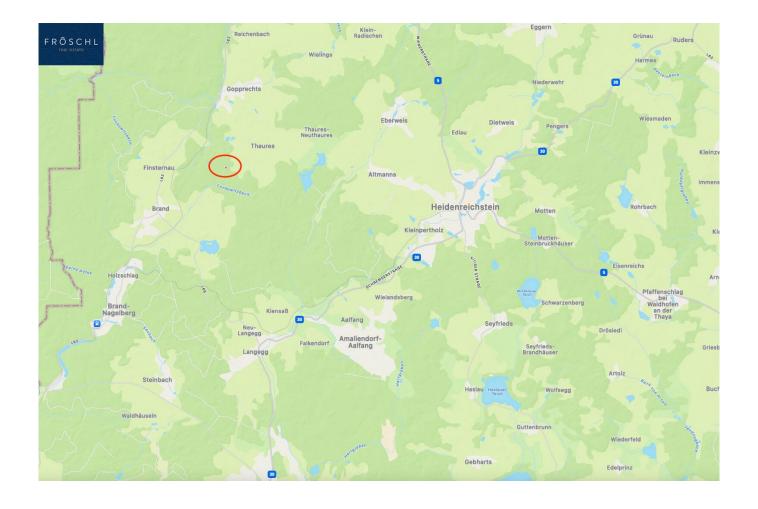








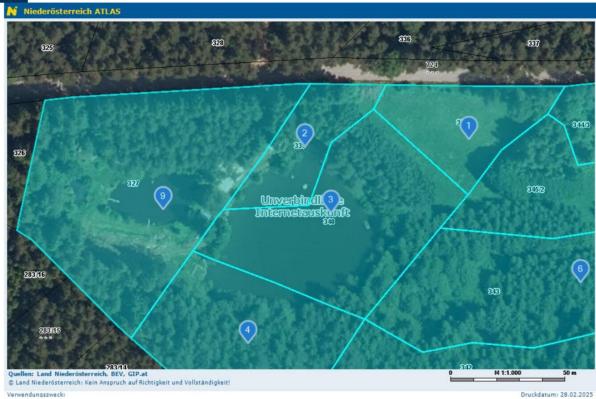








© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31256)

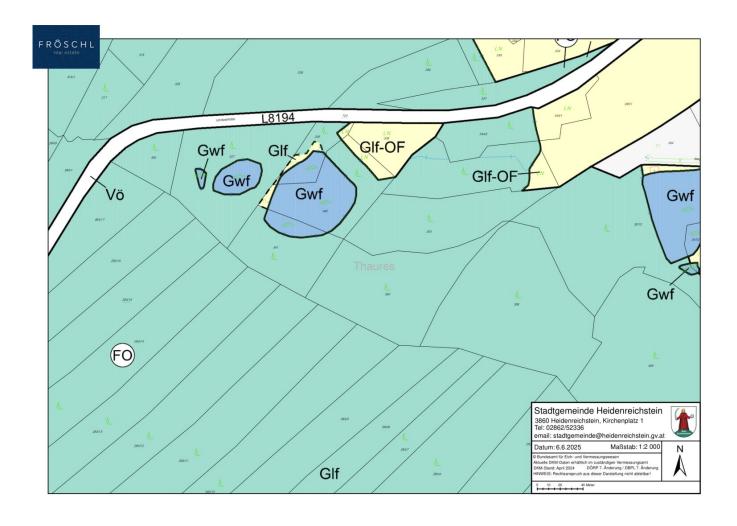




#### sterreich ATLAS



Verwendungszweck: Druckdatum: 28.02.2025



### **Objektbeschreibung**

#### Einzigartige Waldteichanlage im nördlichen Waldviertel

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Waldteichanlage in malerischer Naturkulisse – eine perfekte Symbiose aus Natur und Funktionalität. Besonders beeindruckend sind die herrlichen riesigen Granit-Findlinge, die der Anlage einen einzigartigen Charakter verleihen. Diese professionell konzipierte Anlage richtet sich an Naturliebhaber, Investoren und Aquakultur-Enthusiasten.

Rechtliche Sicherheit: Die gesamte Teichanlage verfügt über eine anlagenrechtliche Genehmigung.

#### Flächenaufteilung

• Gesamtfläche: 4,3 Hektar

• Wasserflächen gesamt: ca. 6.600 m²

Hauptteich: 5.000 m²

Nebenteich: 1.000 m²

• Wiesenflächen: ca. 4.000 m²

• Waldflächen ca. 32.370 m<sup>2</sup>

#### Wasserwirtschaftliche Ausstattung

#### **Professionelle Teichtechnik:**

• Betonierte Mönche für optimale Wasserregulierung

- Durchdachtes Umlauf- und Überlaufsystem
- Hälteranlage mit vier fest überdachten Becken
- Komplette Umzäunung der Gesamtanlage

Wasserversorgung: Natürlicher Zulauf über ca. 200 m auf Eigengrund

Infrastruktur und Ausstattung

Geräteschuppen: ca. 55 m² mit zwei praktischen Schiebetoren

Maschinenpark (separater Verkauf):

- 2 Traktoren für vielseitige Arbeiten
- Anhänger und Frontlader
- Schlägelmulcher für Landschaftspflege
- Heckmulde und Seilwinde (teilweise neu)
- Rasentraktor f
  ür Wiesenpflege
- Notstromaggregat f
  ür autonome Stromversorgung

#### Natürliche Umgebung

Die Anlage ist harmonisch in einen **wunderschönen Misch- und Auwald** eingebettet, der nicht nur landschaftliche Schönheit bietet, sondern auch:

- Natürlichen Windschutz und Privatsphäre
- Ökologisches Gleichgewicht für die Teichanlage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Wiesenflächen

#### **INVESTMENT-POTENZIAL**

Diese einzigartige Waldteichanlage bietet hervorragende Möglichkeiten für:

- Aquakultur und Fischzucht
- Naturnahe Freizeitgestaltung
- Ruheoase und Erholungsrefugium

**Zusätzlicher Hinweis:** Maschinen und Geräte werden separat angeboten und sind nicht im Grundpreis inkludiert.

Eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren, die eine naturnahe und funktionale Immobilie mit professioneller Ausstattung suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter +43 664 1838 268 zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

# Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap