

Traumhaftes Anwesen mit Pferdestallung



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6403/534

Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3492 Etsdorf am Kamp
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 111,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien
Hauptplatz 3
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287
H +43 676 6600287







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Anwesen, das Wohnen und Pferdehaltung auf ideale Weise verbindet. Das Objekt umfasst ein gepflegtes Wohnhaus sowie moderne Pferdestallungen mit großzügigen Ausläufen und weitläufigen Grünflächen - ein seltenes Angebot für all jene, die ländliche Ruhe und private Pferdehaltung vereinen möchten.

Die Liegenschaft weist eine **Wohnfläche** von etwa **133 Quadratmetern** und einer **Grundstücksfläche** von ca. **7.100 Quadratmetern auf**. Zudem bietet ein Nebengebäude sowie eine teilweise Unterkellerung genügend Stauraum.

Das Wohnhaus teilt sich in einen großzügigen Gang mit Kachelofen, einem Büro mit einem kleinen Bad, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche mit anschließendem Abstellraum sowie einem Wohnzimmer mit Kachelofen.

Pferdehaltung & Pferdestallungen

Für die Haltung von Pferden sind hier die Bedingungen optimal. Die Anlage verfügt über eine hochwertige Stallung mit **128 Quadratmetern** mit massiven Holz- und Metallboxen, die in stabilen Rahmenkonstruktionen eingelassen sind. Die Stallung verfügt über eine Reiterstube und eine Sattelkammer. Einige Highlights der Ausstattung:

- 8 geräumige Innenboxen mit Sichtfenstern
- Direkte Zugänge zu den Paddocks - jedes Boxentor führt unmittelbar in separate, vollumfriedete Außenpaddocks
- Rutschfester Boden in den Ausläufen und befestigter Übergangsbereich
- Wasch- und Putzplatz im Innenbereich, ausgestattet mit Edelstahlverkleidung, Wasseranschlüssen und Ablaufrinne
- Hohe, gut belüftete Stallhalle mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion
- Weitere angrenzende Nebengebäude für Lager-, Futter- oder Sattelkammer

Außenflächen & Reitmöglichkeiten

Direkt hinter den Stallungen schließen gepflegte Grünflächen und Koppelmöglichkeiten an. Dabei sind besonders hervorzuheben:

- großzügig dimensionierter, eingezäunter Reitplatz / Trainingsplatz, ideal für Bodenarbeit oder Freiarbeit
- Umgebung von Feldern, Rebanlagen und Natur - perfekt für Ausritte ab Hof
- weite Rasenflächen und Strukturen für mögliche Erweiterungen

In Etsdorf am Kamp finden Sie sämtliche Infrastruktur für den täglichen Bedarf - von Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten bis zur Volksschule befindet sich alles direkt im Ort. Doch das sind nur einige Vorteile dieser Gemeinde.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungswunsch.

Für Rückfragen oder Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.

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 <5.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap