

## Traumhafte Reitanlage mit Wohnhaus



Hofansicht

**Objektnummer: 6403/543**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4502 Sankt Marien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



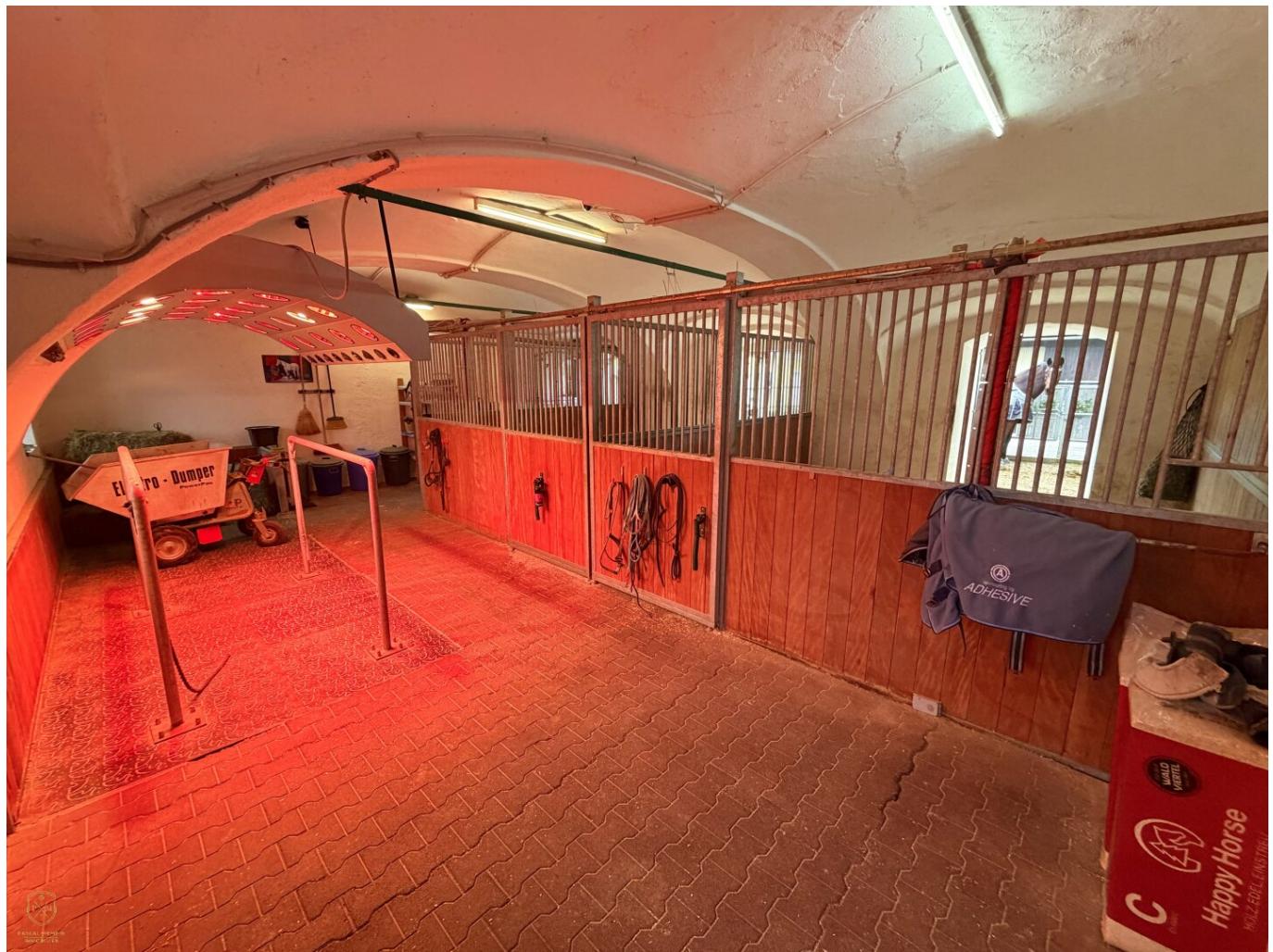
### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287  
H +43 676 6600287

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

## Von der Terrasse aus die Pferde bewundern – Ihr neuer Wohntraum!

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen, das Wohnen und Pferdehaltung auf ideale Weise vereint. Die Liegenschaft umfasst ein gepflegtes Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten sowie hochwertige Pferdestallungen mit großzügigen Ausläufen, einer Reithalle und weitläufigen Grünflächen – ein seltenes Angebot für all jene, die ländliche Ruhe mit professioneller Pferdehaltung verbinden möchten. Darüber hinaus bietet der Hof ideale Voraussetzungen für den Betrieb einer Tierklinik für Groß- und Kleintiere.

Die Immobilie gliedert sich in zwei eigenständige Wohneinheiten. Die barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. **160 m<sup>2</sup>** und unterteilt sich in **drei Zimmer sowie ein Badezimmer**. Die Wohnung im Obergeschoss erstreckt sich über rund **220 m<sup>2</sup>** und bietet **fünf Zimmer sowie zwei Bäder**. Beide Wohnebenen sind jeweils mit einer eigenen Küche ausgestattet.

Nicht nur für das Pferdeherz ist bestens gesorgt – auch für Entspannung und Erholung bietet das Anwesen zahlreiche Rückzugsorte, wie etwa den Poolbereich, eine Gartenhütte sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Das gesamte Grundstück umfasst eine Fläche von ca. **12.619 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich stehen ein Nebengebäude sowie zahlreiche Außenabstellflächen zur Verfügung, die ausreichend Stauraum bieten.

## Pferdehaltung & Stallungen

Für die Pferdehaltung bietet diese Anlage optimale Bedingungen. Die hochwertige Stallung ist mit massiven Holz- und Metallboxen ausgestattet, die in stabilen Rahmenkonstruktionen eingelassen sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein **Pferdesolarium**.

## Ausstattungshighlights:

- Reithalle (40 m x 20 m)
- Geräumige Außenboxen
- Direkte Zugänge zu den Paddocks – jedes Boxentor führt unmittelbar in ein separates, vollumfriedetes Außenpaddock

- Rutschfester Boden in den Ausläufen sowie befestigte Übergangsbereiche
- Hohe, gut belüftete Stallhalle mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion
- Angrenzende Nebengebäude zur Lager- und Futteraufbewahrung

## ***Außenflächen & Reitmöglichkeiten***

Direkt hinter den Stallungen befinden sich gepflegte Grünflächen sowie großzügige Koppelbereiche. Besonders hervorzuheben sind:

- Dressurviereck (60 m x 20 m)
- Großzügig dimensionierter, eingezäunter Reit- und Trainingsplatz – ideal für Boden- oder Freiarbeit
- Führanlage
- Mehrere Koppeln
- Idyllische Umgebung aus Feldern und Natur – perfekt für Ausritte direkt ab Hof
- Weitläufige Rasenflächen und Strukturen mit Potenzial für Erweiterungen

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Traumliegenschaft und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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

*Obige Angaben basieren auf Informationen des Auftraggebers und erfolgen ohne Gewähr.*

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 <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap