Einzigartiges Landgut im Waldviertel – 70.010 m² mit Wohnhaus, Ferienwohnungen & Alpaka/Yak-Zucht



Ansicht Haupthaus, Stallgebäude von der Weide

Objektnummer: 7530/5219

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3860 Heidenreichstein
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	365,72 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Garten:	21.619,00 m²
Keller:	131,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.120.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.062,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl


























FRÖSCHL
real estate
Nix


FRÖSCHL


FRÖSCHL











































FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL real estate



Etage 0 Erdgeschoss

FRÔSCHL
real estate

Gesamte Nutzfläche
365 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
298.8 m²
3216 ft²

Balkone und Terrassen
23 m²
248 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
2.3 m²
25 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

Gesamt Nutzfläche
365 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
178.4 m²
1921 ft²

Balkone und Terrassen
24.8 m²
267 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
39.3 m²
423 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

N
W
E
S

Etage 3 Dachgeschoss



Etage -1 Kellergeschoss

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche(1)
136.6 m²
1470 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
3 m²
32 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage -1



Etage 0





Etage 3

FRÔSCHL
real estate

Gesamte Nutzfläche
365 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
613.8 m²
6607 ft²

Balkone und Terrassen
47.8 m²
515 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
44.6 m²
480 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

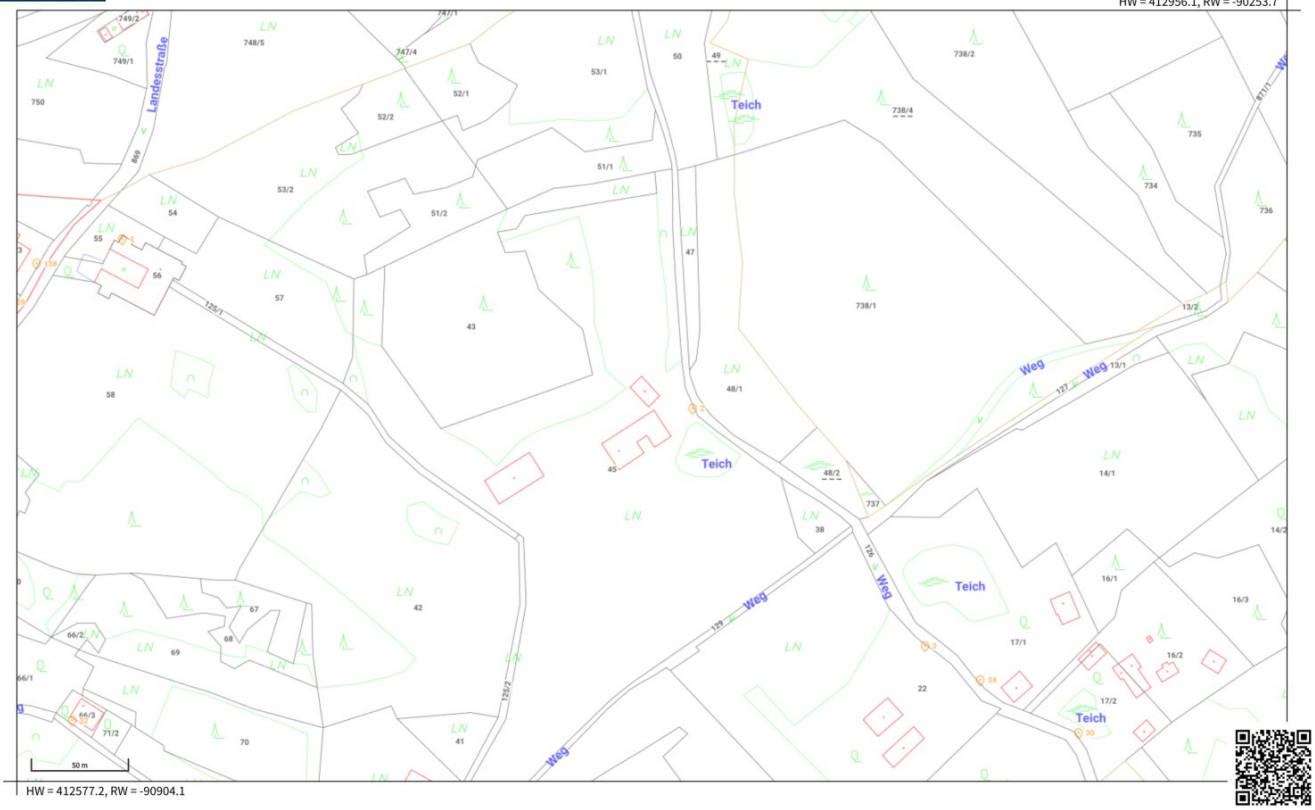
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÖSCHL real estate

l Office
rology and
ing

Österreichischer Kataster

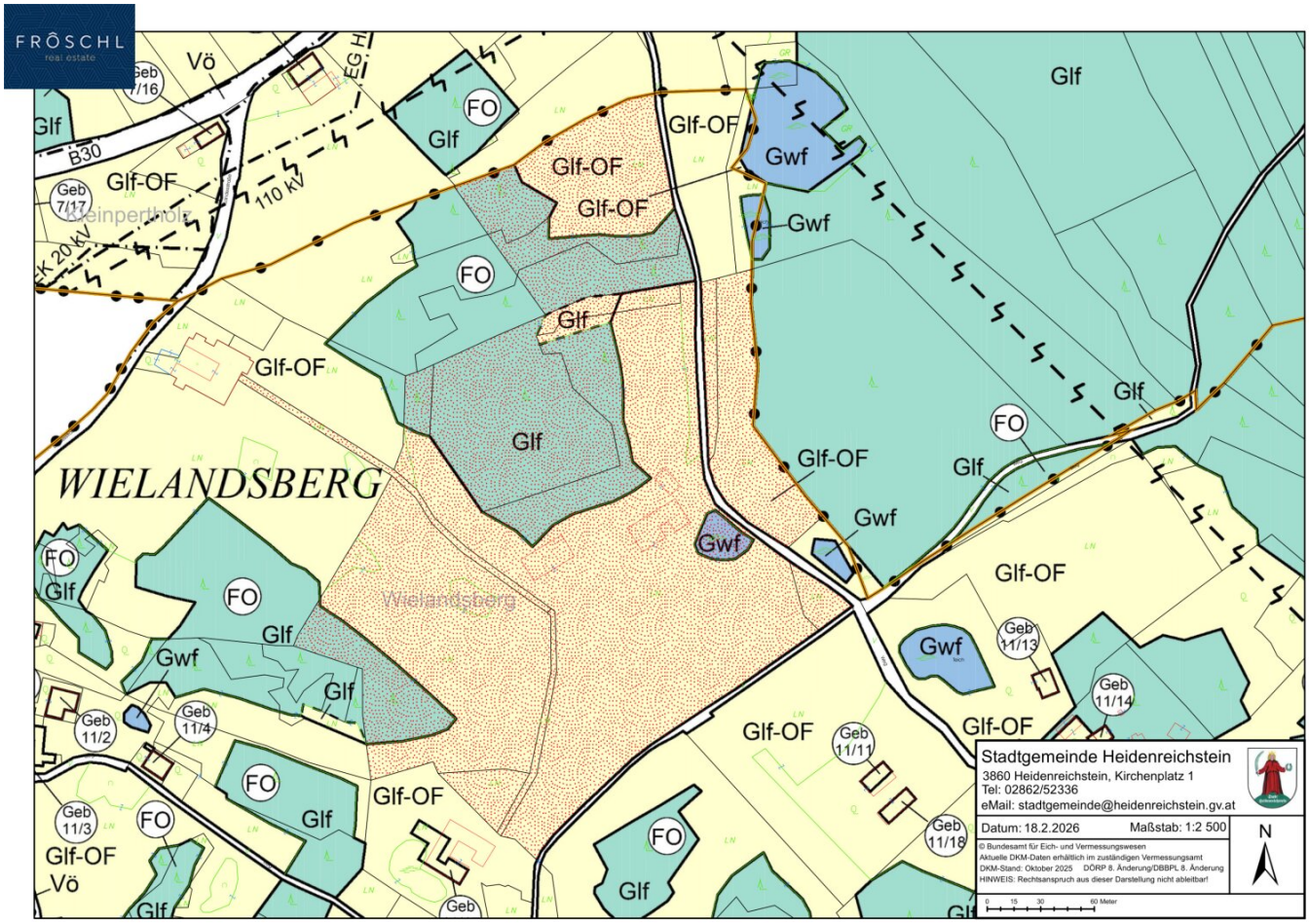
HW = 412956.1, RW = -90253.7

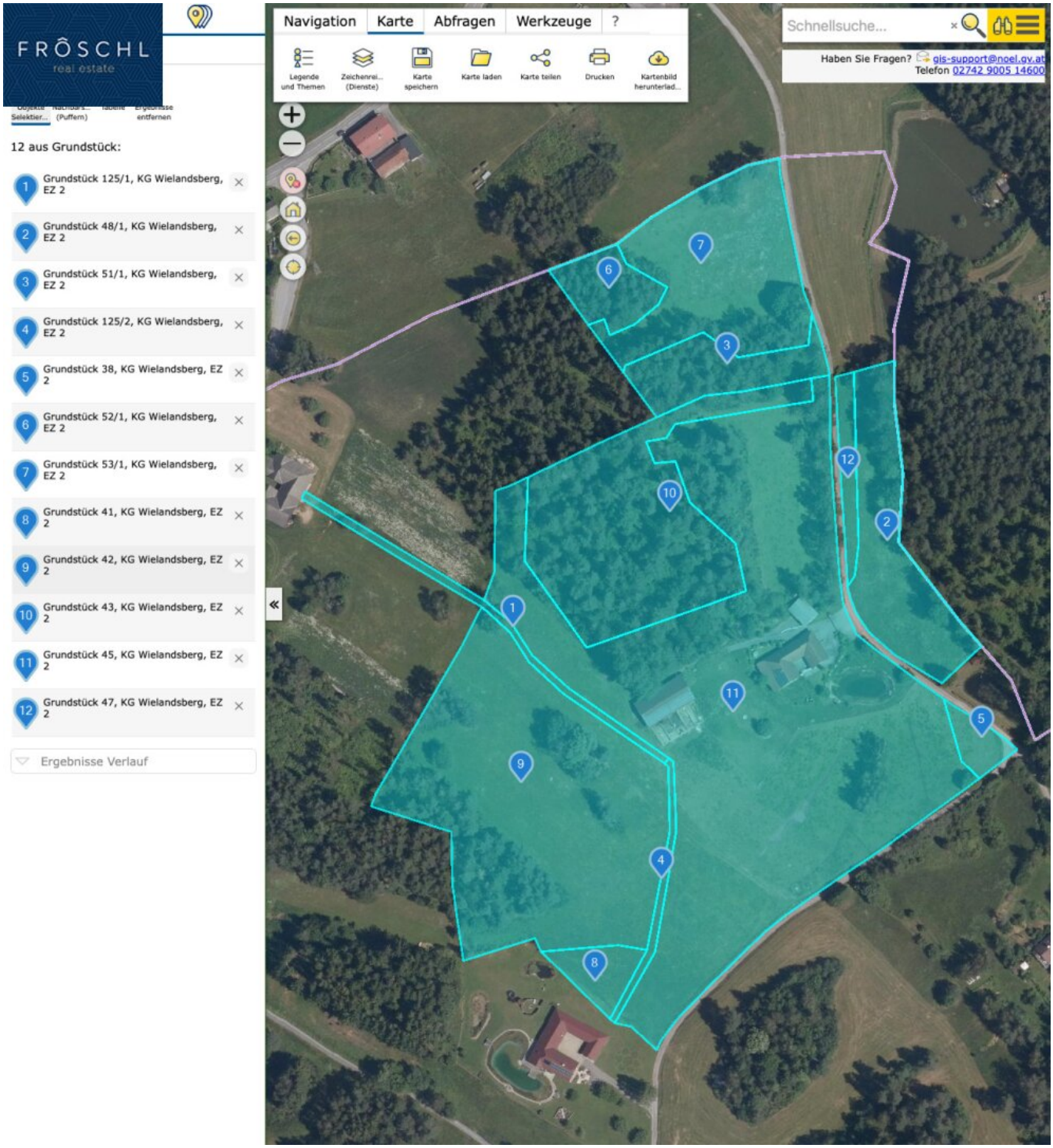


HW = 412577.2, RW = -90904.1

© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

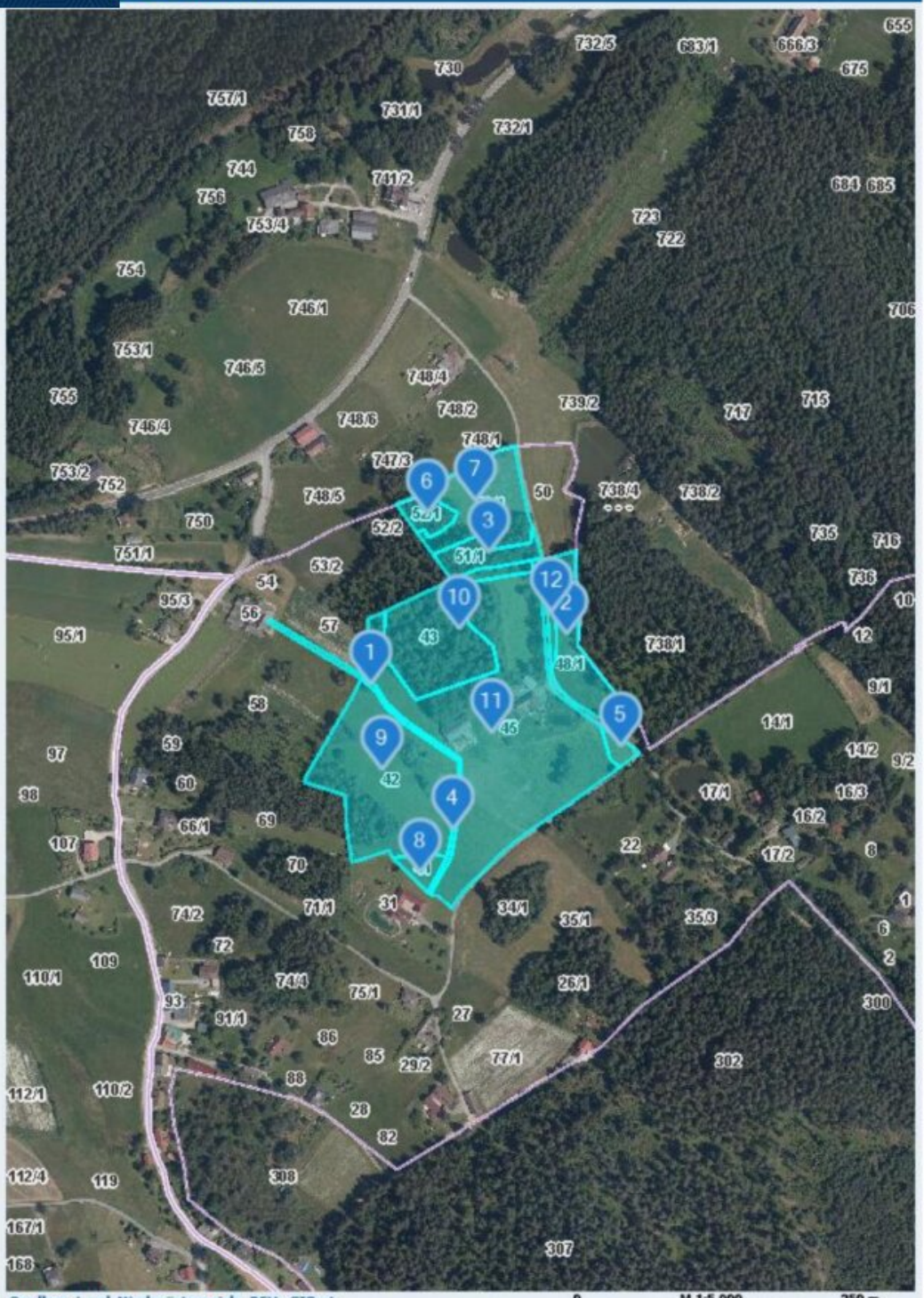
Created on 2026-02-24


WIELANDSBERG
Wielandsberg
Steinperthöfe
B30
110 kV
EK 20 kV
Glf
Glf-OF
FO
Gwf
Geb 7/16
Geb 7/17
Geb 11/2
Geb 11/3
Geb 11/4
Geb 11/11
Geb 11/13
Geb 11/14
Geb 11/18
Vö
Stadtgemeinde Heidenreichstein
3860 Heidenreichstein, Kirchenplatz 1
Tel: 02862/52336
eMail: stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at
Datum: 18.2.2026
Maßstab: 1:2 500
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt
DKM-Stand: Oktober 2025 DÖRP 8. Änderung/DBBPL 8. Änderung
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
N
0 15 30 60 Meter


FRÔSCHL
real estate
Selektier...
(Puffern)
entfernen
12 aus Grundstück:
1 Grundstück 125/1, KG Wielandsberg, EZ 2
2 Grundstück 48/1, KG Wielandsberg, EZ 2
3 Grundstück 51/1, KG Wielandsberg, EZ 2
4 Grundstück 125/2, KG Wielandsberg, EZ 2
5 Grundstück 38, KG Wielandsberg, EZ 2
6 Grundstück 52/1, KG Wielandsberg, EZ 2
7 Grundstück 53/1, KG Wielandsberg, EZ 2
8 Grundstück 41, KG Wielandsberg, EZ 2
9 Grundstück 42, KG Wielandsberg, EZ 2
10 Grundstück 43, KG Wielandsberg, EZ 2
11 Grundstück 45, KG Wielandsberg, EZ 2
12 Grundstück 47, KG Wielandsberg, EZ 2
Ergebnisse Verlauf
Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Legende und Themen
Zeichenrei... (Dienste)
Karte speichern
Karte laden
Karte teilen
Drucken
Kartenbild herunterlad...
Schnellsuche...
Haben Sie Fragen?
gis-support@noel.gv.at
Telefon 02742 9005 14600

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.11.2025

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.11.2025

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft Wielandsberg 2 präsentiert sich als vollständig entwickeltes Anwesen auf einer Gesamtfläche von rund 70.010 m². Das im Jahr 2013 in Holzbauweise errichtete Ensemble vereint Hauptwohnhaus, Ferienwohnungen, Wirtschaftsgebäude sowie großzügige Stallungen zu einem in sich geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb mit touristischer Komponente – alles auf Basis einer seit 2010 lückenlosen und behördlich anerkannten Bau- und Nutzungshistorie in der Widmung Grünland – Land- und Forstwirtschaft.

Die weitläufigen Koppeln und der großzügige Stallbereich eignen sich auf dem rund 70.010 m² großen Areal gleichermaßen für eine Vielzahl von Tierarten – ob Pferde, Schafe, Ziegen oder andere Nutztiere – und bieten damit maximale Flexibilität für künftige Betriebskonzepte.

Hauptwohnhaus – Erdgeschoss (ca. 201 m² Nutzfläche)

Das Herzstück der Liegenschaft bildet das großzügige Hauptwohnhaus im Erdgeschoss. Eine einladende Diele empfängt den Besucher und erschließt alle Räumlichkeiten des Hauses. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang zum Wintergarten schafft ein Raumgefühl, das Wärme und Großzügigkeit gleichermaßen vermittelt. Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet das ganze Jahr über einen ungehinderten Blick in die unberührte Waldviertler Natur. Zwei Schlafzimmer sowie ein vollausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet sorgen für Rückzug und Komfort; die hauseigene Sauna lädt nach einem langen Tag zur wohlverdienten Entspannung ein. Über eine Terrasse mit Loggia in südöstlicher Ausrichtung gelangt man direkt ins Freie. Böden in Fliesen, Laminat und Parkett sowie Mehrfachverglasung und kontrollierte Wohnraumlüftung unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Ferienwohnung im Dachgeschoss des Haupthauses (ca. 65 m² Nutzfläche)

Im Obergeschoss des Haupthauses befindet sich eine im Rahmen des behördlich genehmigten Nebengewerbes „Urlaub am Bauernhof" ausgebaute Ferienwohnung. Diese verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen eigenen Balkon mit weitem Blick über die Naturlandschaft. Die Einheit ist komplett ausgestattet und eigenständig nutzbar. Ergänzend stehen im Dachgeschoss Lagerflächen von ca. 57 m² zur Verfügung.

Ferienwohnung im Wirtschaftstrakt – Innenhof (ca. 98 m² Nutzfläche)

Über den gepflasterten Innenhof erreichbar befindet sich eine zweite, autark nutzbare Ferienwohnung mit ca. 98 m² Nutzfläche. Diese Einheit verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie einen eigenen Balkon mit Ausblick auf das naturnahe Außenareal. Die Einheit eignet sich optimal für die touristische Nutzung im Rahmen von „Urlaub am Bauernhof".

Kellergeschoss (ca. 131 m² Nutzfläche)

Das in massiver Bauweise errichtete Untergeschoss bietet mit Hobbyraum, Waschküche, Technik- und Lagerraum eine vielseitige Ergänzung zur Hauptnutzfläche. Hier ist auch die gesamte Haustechnik untergebracht – Erdwärmeanlage, Solarenergieanlage sowie die Steuerung der Photovoltaikanlage. Ein 43 Meter tiefer Brunnen gewährleistet eine autarke Wasserversorgung in ausgezeichneter Trinkwasserqualität.

Wirtschaftsgebäude, Stallungen und Außenanlagen

Der landwirtschaftliche Betrieb – über Jahre erfolgreich als Alpaka- und Yak-Zucht mit Direktvermarktung geführt – wird durch einen großzügigen Stallbereich mit ca. 571 m² Nutzfläche sowie einen überdachten Mistplatz mit ca. 50 m² ergänzt. Drei Garagen mit insgesamt ca. 72 m² Garagenfläche sowie bis zu 10 Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und landwirtschaftliches Gerät. Das gesamte Areal ist vollständig erschlossen und verfügt über ein integriertes Kühlhaus im Garagenbereich. Das naturnahe Schwimmbiotop, die Grillstelle sowie die weitläufigen Wiesen und Koppeln vervollständigen ein Anwesen, das Wohnen, Landwirtschaft und Naturgenuss auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

Energieversorgung und Nachhaltigkeit

Die Energieversorgung erfolgt vollständig über erneuerbare Quellen: Erdwärme, Solarenergie und eine Photovoltaikanlage sichern eine weitgehend autarke und kosteneffiziente Versorgung.

Rechtliche Absicherung & Entwicklungspotenzial

Seit 2010 besteht eine durchgehend positive behördliche Bewertung aller baulichen Maßnahmen. Sämtliche Gebäude wurden auf Basis agrartechnischer Gutachten des NÖ Gebietsbauamtes bewilligt, fachgerecht errichtet und ordnungsgemäß fertiggemeldet. Die 2023 behördlich vorbesprochene Möglichkeit zur Errichtung eines Ausgedingewohnhauses bei Fortführung der Bewirtschaftung eröffnet zusätzlichen Entwicklungsspielraum für künftige Eigentümer.

Diese Liegenschaft richtet sich an Käufer, Investoren und betriebliche Nachfolger, die ein vollständig genehmigtes, nachhaltig bewirtschaftetes Anwesen mit Wohnqualität, landwirtschaftlicher Substanz und touristischem Ertragspotenzial suchen – mitten in einer der schönsten und ursprünglichsten Naturregionen Österreichs.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser naturnahen Liegenschaft 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 360º 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.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap