Exklusiver Landsitz für Pferdeliebhaber



Objektnummer: 4831

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	890,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 650 5512 592

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN








KOKRON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ein Zuhause für Menschen, die Freiheit lieben

Eingebettet in die sanfte Natur Kärntens präsentiert sich dieses außergewöhnliche Reitanwesen als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Pferdeliebhaber, Naturliebhaber und Familien. Auf über 10.600 m² Eigengrund vereinen sich hochwertiges Wohnen, professionelle Pferdehaltung und maximale Privatsphäre zu einem einzigartigen Lebenskonzept.

Die Liegenschaft besticht durch ihre absolute Ruhelage, großzügige Flächen, eine durchdachte Infrastruktur für Mensch und Tier sowie eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Klagenfurt, mehrere Badeseen, Einkaufsmöglichkeiten und die Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 10.600 m² Eigengrung
- Zusätzlich knapp 2.000 m² Bauerwartungsland optional erwerbbar
- Modernes Haupthaus mit ca. 300 m² Wohnfläche
- Separates Gäste- bzw. Apartmenthaus mit ca. 140 m² Nutzfläche
- Hochwertige Pferdeanlage für bis zu 4 Pferde (erweiterbar)
- Drainierter Reitplatz
- Großzügige Koppeln und befestigte Paddocks
- Eigene Wasserquelle
- Pool mit Gegenstromanlage und Sonnendeck

- Dachterrasse mit Whirlpool
- Doppelgarage und große befestigte Zufahrt
- Perfekte Kombination aus exklusivem Wohnen und professioneller Tierhaltung

Das Haupthaus

Das großzügige Wohnhaus mit ca. 350m² Nutzfläche überzeugt durch hochwertige Ausstattung, ein offenes Raumgefühl und eine gelungene Verbindung von Wohnkomfort und Funktionalität.

Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Badezimmer und separates WC
- Gemütliche Reiterstube mit Holzofen und Blick in den Pferdebereich
- Küche
- Großzügiger Lagerraum
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Wohnhaus

Obergeschoss

Hier eröffnet sich ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit beeindruckender Raumhöhe und viel Offenheit.

- Großzügiger Wohn- und Essbereich

- Exklusive Küche mit Kochinsel
- Herd, Dampfgarer sowie Gas- und Induktionskochfeld
- Direkter Zugang zur großzügigen Dachterrasse
- Elektrische Markise
- Whirlpool mit Blick ins Grüne
- Drei geräumige Schlafzimmer
- Jedes Schlafzimmer mit eigenem Bad und Schrankraum
- Separate Waschküche
- Ausbaubarer Dachboden mit zusätzlichem Potenzial

Traumhafter Garten- und Freizeitbereich

Der liebevoll gestaltete Außenbereich wurde von einem Gärtner geplant und verbindet Ästhetik mit Funktionalität.

Ausstattung

- Pool mit Sonnendeck
- Gegenstromanlage
- Wärmepumpe

- Poolbeleuchtung
- Überdachte Terrasse
- Zusätzliche Terrasse mit Feuerstelle
- Harmonisch angelegte Gartenlandschaft mit überwiegend weiß- und rosablühender Bepflanzung
- Perfekt organisierte Wegeführung zwischen Wohnhaus, Stall und Außenanlagen
- Angenehme Trennung von Wohn- und Pferdebereich

Ein Ort zum Entspannen, Genießen und Ankommen.

Gäste- und Apartmenthaus

Das separate Nebengebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eckdaten

- Ca. 140 m² Nutzfläche
- Großteils bereits saniert
- Ideal für Gäste, Familie oder Personal
- Perfekt geeignet für Ferienvermietung oder Mehrgenerationenwohnen
- Individuelle Fertigstellung nach eigenen Vorstellungen möglich

Professioneller Pferdebereich

Die Pferdeanlage wurde mit besonderem Augenmerk auf Funktionalität, Tierwohl und kurze Wege geplant.

Ausstattung

- Hochwertige und großzügige Pferdeboxen
- Direkter Zugang zu befestigten Paddocks
- Beheizte Tränken
- Warmwasseranschluss
- Waschplatz für Pferde
- Überdachter Anbindeplatz
- Drainierter Reitplatz
- Großzügige Koppelflächen
- Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden

Auch die Haltung weiterer Tiere wie Hühner, Ziegen oder Kleintiere ist problemlos möglich.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohn- und Freizeitregionen Kärntens nahe Grafenstein und Klagenfurt.

Hier genießen Sie:

- Absolute Ruhe und Privatsphäre
- Wunderschöne Naturkulisse
- Zahlreiche Reit- und Ausreitmöglichkeiten
- Kurze Wege zu Seen und Naherholungsgebieten
- Schnelle Anbindung an die Autobahn
- Klagenfurt in wenigen Fahrminuten erreichbar

Eine seltene Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Infrastruktur.

Kaufpreis: **€1.500.000€** - Verhandlungsbasis

Zusätzlich kann knapp **2.000 m² Bauerwartungsland** um €100.000,00 erworben werden.

Ihr persönlicher Rückzugsort mit Pferden, Natur und Lebensqualität

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint exklusives Wohnen, professionelle Pferdehaltung und ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ob als privater Landsitz, Mehrgenerationenanwesen oder als Ort für Menschen, die ihren Traum vom Leben mit Pferden verwirklichen möchten – hier eröffnet sich eine seltene Gelegenheit in bester Lage Kärntens.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen sowie ausführliche Unterlagen zur Immobilie.

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 <4.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap