Exklusives Reitanwesen mit 6 Wohneinheiten & Bauland in traumhafter Lage nahe dem Klopeiner See



Objektnummer: 4829

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 Seidendorf
Baujahr:	1975
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	449,00 m²
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,04
Kaufpreis:	1.320.000,00 €
Provisionsangabe:	

47.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON


KOKRON
IMMOBILIEN








KOKRON


KOKRON

Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit in Kärnten – Wohnen, Vermieten & Pferdehaltung perfekt kombiniert

In ruhiger, sonniger Lage nahe dem Klopeiner See präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als seltene Kombination aus stilvollem Wohnen, laufenden Mieteinnahmen und hochwertiger Pferdeinfrastruktur.

Auf rund 6.000 m² Grundstücksfläche, davon noch unverbaute 3.000 m² Bauland, derzeit als Pferdekoppel genutzt, erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Ensemble mit großzügigem Wohnhaus, mehreren Wohneinheiten, Reitanlage und weitläufigen Außenflächen.

Ob als Mehrgenerationenobjekt, Investment, Reiterhof oder stilvoller Lebensmittelpunkt mit zusätzlichem Einkommen – dieses Anwesen bietet außergewöhnliches Potenzial.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 446–500 m² Wohnfläche
- 6 getrennte Wohneinheiten
- Derzeit 4 Wohnungen vermietet
- Laufende Einnahmen von ca. 3.100 € netto/Monat
- Ca. 6.000 m² Gesamtgrund
- Davon ca. 3.000 m² Bauland
- Hochwertiger Stalltrakt mit Reitinfrastruktur
- Reitplatz ca. 20 x 40 m
- 5 Carports + zusätzliche Stellplätze

- Solardach & moderne Sanierungen
- Ruhige Naturlage nahe Klopeiner See
- Nur ca. 15 Minuten nach Klagenfurt & Flughafen

Das Wohnhaus

Das großzügige, zweistöckige Wohnhaus wurde 2019 übernommen und umfassend modernisiert. Die Kernsanierung erfolgte 2021. Die Immobilie verbindet gemütlichen Landhauscharakter mit moderner Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die insgesamt sechs Wohneinheiten verfügen jeweils über:

- Garten oder Grünfläche
- Terrasse oder Balkon
- separate Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohneinheiten eignen sich ideal für:

- Dauervermietung
- Ferienvermietung
- Mehrgenerationenwohnen
- Mitarbeiterwohnungen
- Kombination aus Eigennutzung & Investment

Herrschaftliche Eigentümerwohnung

Besonders hervorzuheben ist die stilvolle Hauptwohnung mit:

- ca. 96 m² Wohnfläche
- großem Wohnsalon
- moderner Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- zusätzliches Duschbad
- Terrasse
- integrierter Büroecke

Warme Materialien, Fußbodenheizung sowie die ruhige Lage schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Pferde- & Reitanlage

Für Pferdeliebhaber bietet dieses Anwesen ideale Voraussetzungen:

Stallbereich

- 3 große Pferdeboxen

- 1 kleinere Box
- Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
- Sattelkammer
- Heu- & Strohlager
- elektrisches Ballen-Transportsystem

Außenanlagen

- Überdachter Wasch- & Putzplatz
- Paddock mit Unterstand
- Heuraufe
- Reitplatz mit Sand-/Feinschotterboden
- Zahlreiche Reit- und Ausreitmöglichkeiten direkt ab Hof

Die Umgebung ist ein Paradies für Natur- und Pferdefreunde.

Außenbereich & Infrastruktur

Zusätzlich bietet die Liegenschaft:

- 5 Carport-Stellplätze
- 2 zusätzliche Freistellplätze

- Lagerflächen
- Werkstatt
- Abstellmöglichkeiten für Traktor & Kutsche

Lage

Die Lage verbindet Ruhe, Natur und perfekte Erreichbarkeit:

- ca. 5 Minuten zum Klopeiner See
- ca. 7 Minuten zur Koralmbahn
- Drau-Radweg in unmittelbarer Nähe
- zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege
- ca. 15 Minuten nach Klagenfurt & Flughafen

Die Region zählt zu den beliebtesten Wohn- und Freizeitgebieten Kärntens und bietet hohe Lebensqualität inmitten einer beeindruckenden Naturlandschaft.

Besichtigung

Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung, da das Anwesen derzeit bewohnt ist.

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 <6.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap