

## **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

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 Seidendorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	449,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	1.320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

47.520,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Janiel Kovatsch**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

KOKRON  
IMMOBILIEN





KOKRON

MOBILITÄT



## 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon noch unverbaute 3.000 m<sup>2</sup> Bauland, derzeit als Pferdekoppel genutzt, erwarten 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 getrennte Wohneinheiten
- Derzeit 4 Wohnungen vermietet
- Laufende Einnahmen von ca. 3.100 € netto/Monat
- Ca. 6.000 m<sup>2</sup> Gesamtgrund
- Davon ca. 3.000 m<sup>2</sup> Bauland
- Hochwertiger Stalltrakt mit Reitinfrastuktur
- 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 m<sup>2</sup> 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 Frestellplätze

- 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