41.600 QM - Einzigartiges Anwesen mit Wohnhaus, Stallungen und großem Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 266

Eine Immobilie von RPI Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	198,00 m²
Nutzfläche:	873,00 m²
Kaufpreis:	1.180.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Prendinger

RPI Real GmbH
Neulinggasse 6
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





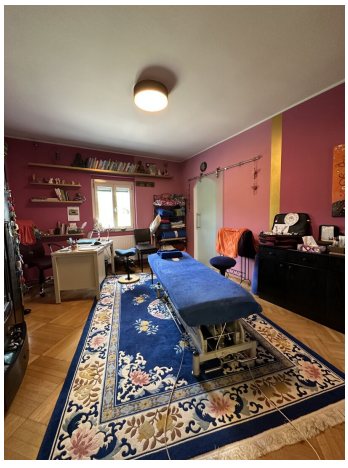





















ATH-Heinl
ATH-Heinl





















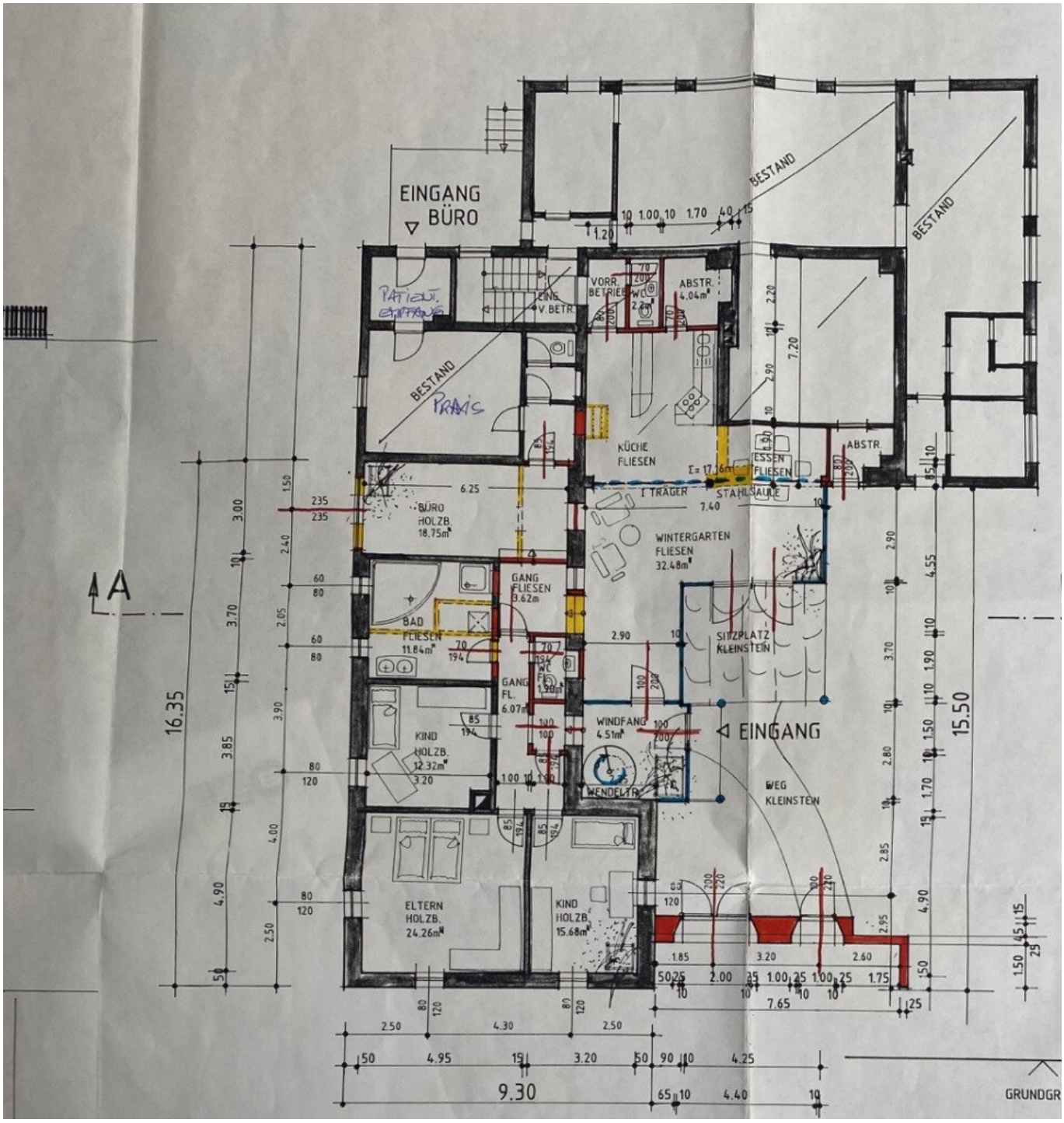


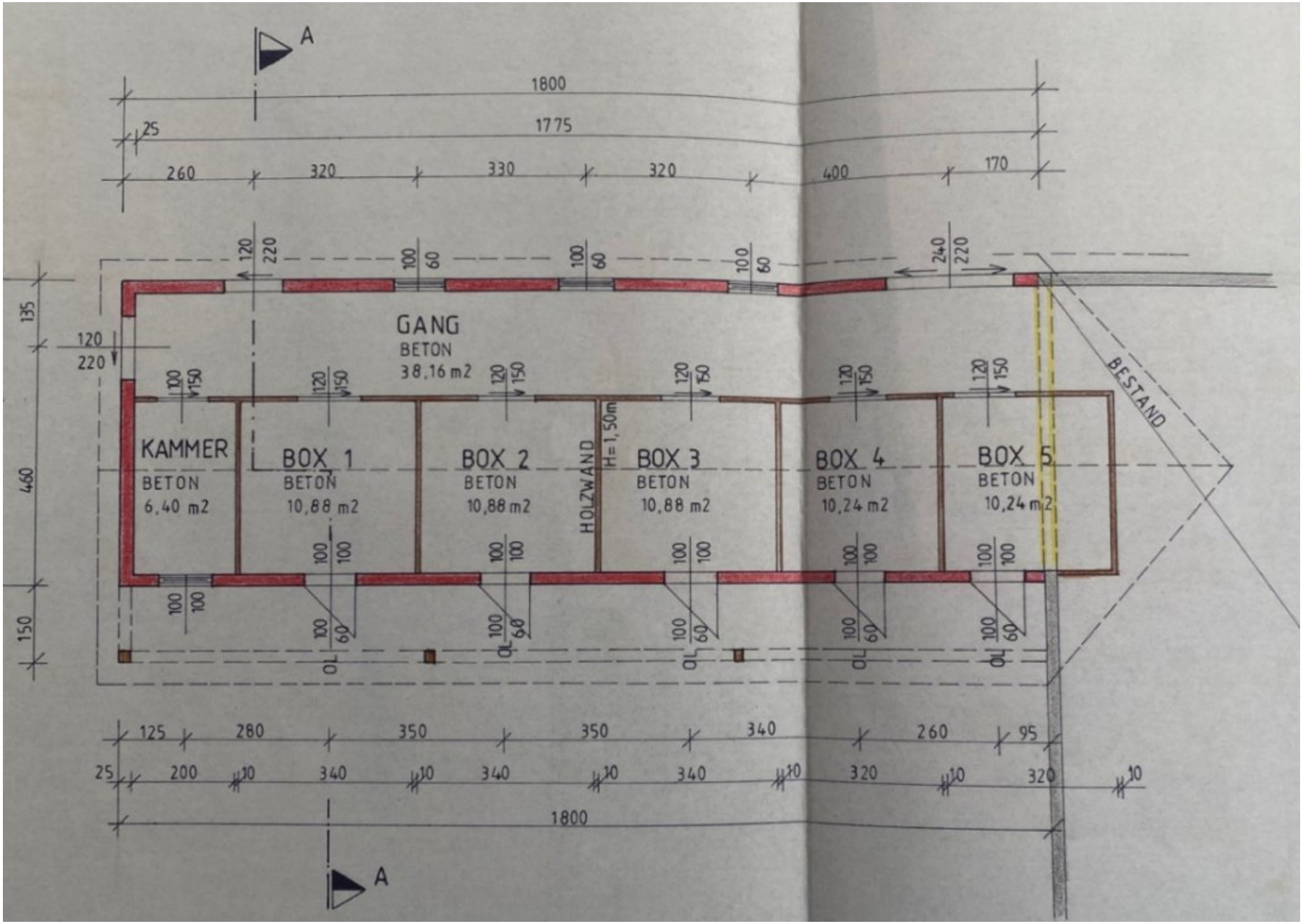


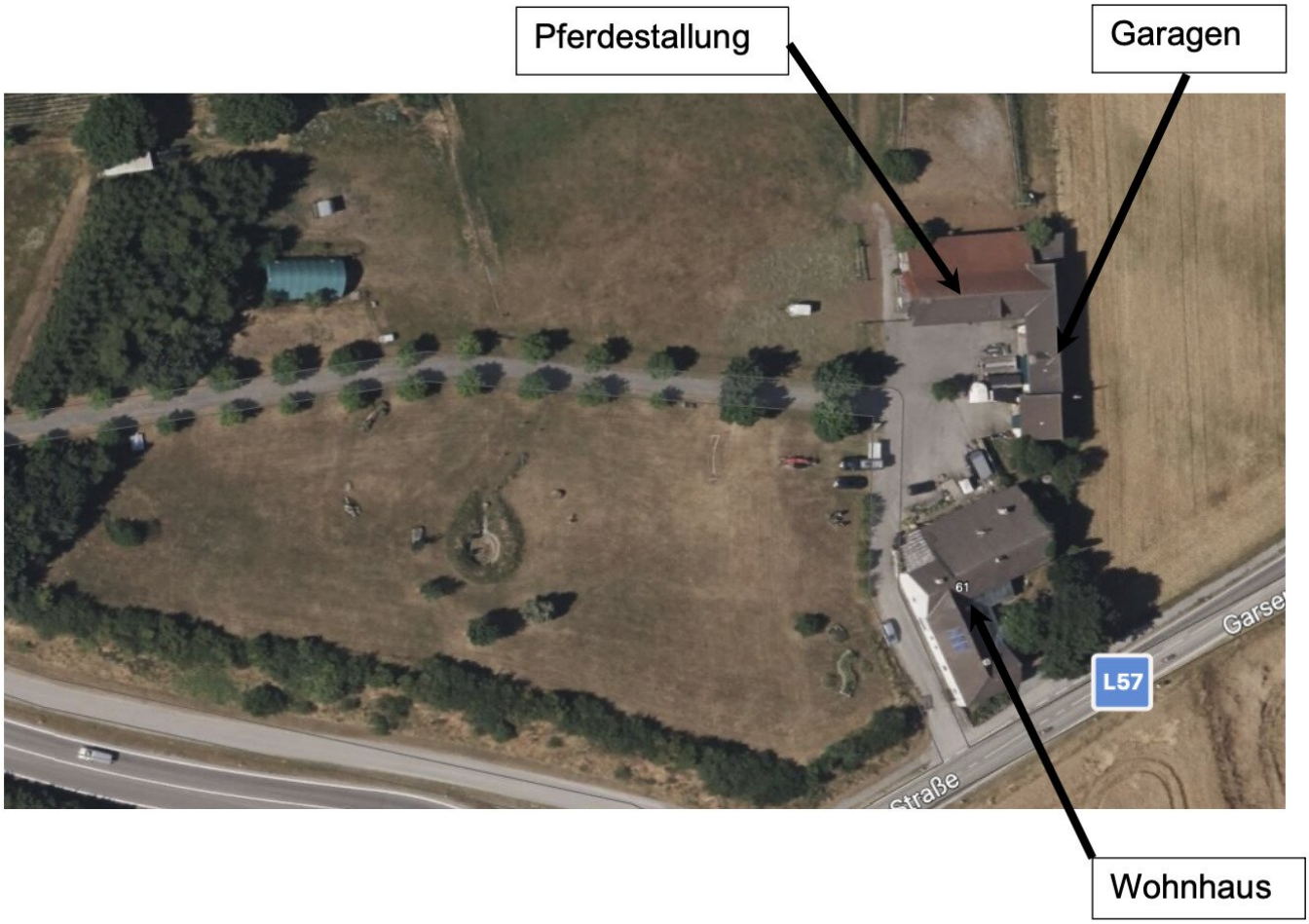


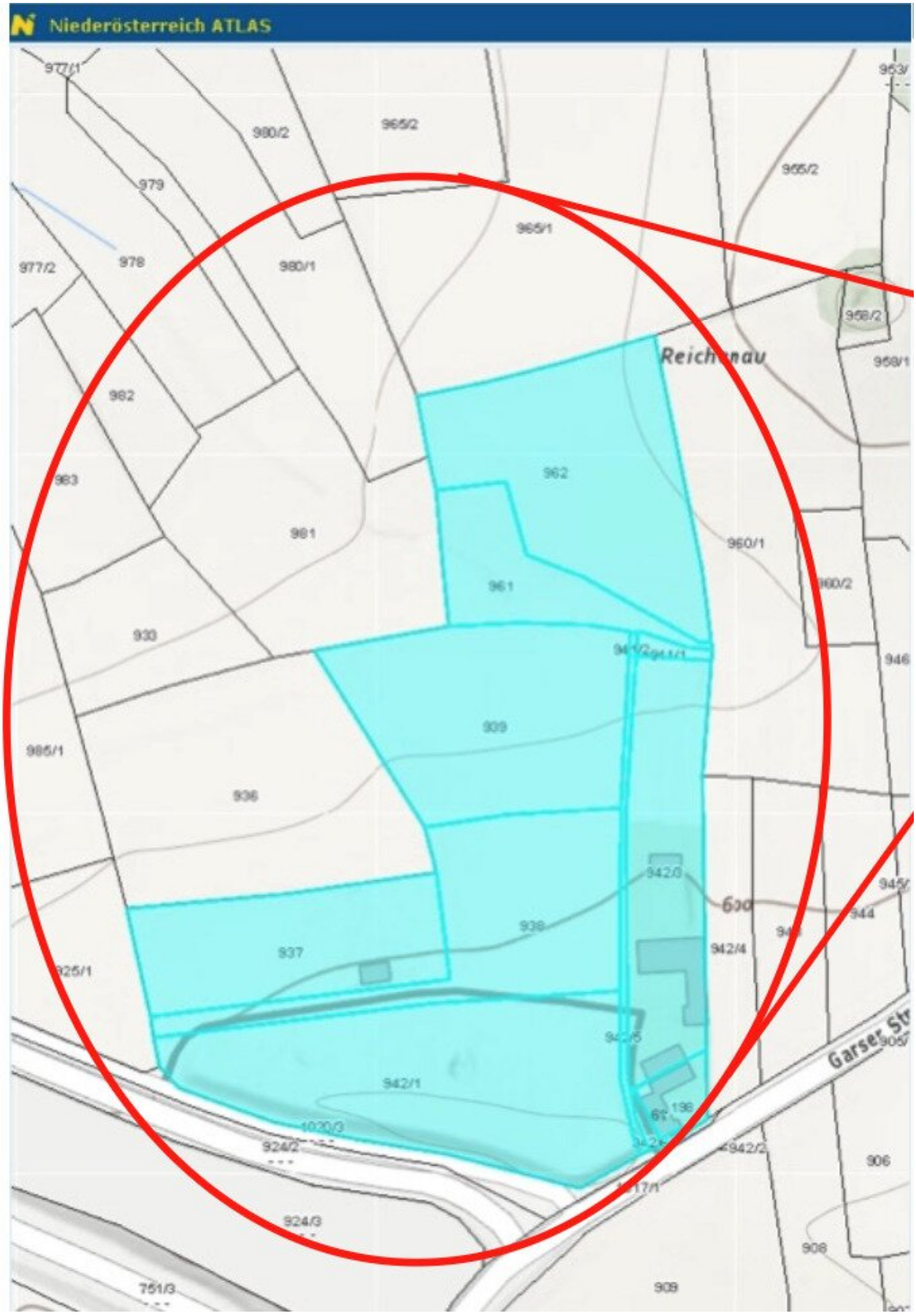





EINGANG
BÜRO
BESTAND
BESTAND
BESTAND
PRAXIS
PATIENT. EINGANG
VORR. BETRIEB
WC
2.2m²
ABSTR.
4.04m²
EINS. V. BETR.
KÜCHE
FLIESEN
Σ= 17.16m²
ESSEN
FLIESEN
ABSTR.
I TRÄGER
STAHLSÄULE
BÜRO
HOLZB.
18.75m²
WINTERGARTEN
FLIESEN
32.48m²
GANG
FLIESEN
9.62m²
BAD
FLIESEN
11.84m²
SITZPLATZ
KLEINSTEIN
GANG
FL.
6.07m²
WINDFANG
4.51m²
EINGANG
KIND
HOLZB.
12.32m²
WENDELTR.
WEG
KLEINSTEIN
ELTERN
HOLZB.
24.26m²
KIND
HOLZB.
15.68m²
A
16.35
15.50
9.30
7.65
GRUNDGR


A
1800
1775
25
260
320
330
320
400
170
GANG
BETON
38,16 m2
KAMMER
BETON
6,40 m2
BOX 1
BETON
10,88 m2
BOX 2
BETON
10,88 m2
HOLZWAND
H=1,50m
BOX 3
BETON
10,88 m2
BOX 4
BETON
10,24 m2
BOX 5
BETON
10,24 m2
BESTAND
135
460
150
120
220
240
125
280
350
350
340
260
95
200
340
340
340
320
320
1800
A


Pferdestallung
Garagen
61
L57
Wohnhaus


Niederösterreich ATLAS
977/1
980/2
965/2
979
965/1
977/2
978
980/1
962
963
961
930
965/1
936
939
937
938
942/3
942/4
944
925/1
942/1
924/2
924/3
751/3
942/2
906
908
909
960/1
960/2
946
Reichenau

EZ	Gst.Nr.	Fläche [m^2]
542	.198, 941/1, 941/2, 942/3, 942/5, 942/6, 961, 962	15.586 m^2
826	937, 938	10.470 m^2
1402	939	7.024 m^2
1442	942/1	8.509 m^2

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft, nur eine Stunde von Wien entfernt, vereint großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück. Ob als privater Wohnsitz, Pferdehof oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Anwesen bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Flächen:

- Wohnhaus: ca. 198 qm
- Keller: ca. 80 qm
- Fleischerei: ca. 128 qm
- Pferdestallungen: ca. 260 qm
- Nebengebäude: ca. 207 qm
- Grundstücksfläche gesamt: 41.589 qm

Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus präsentiert sich überwiegend eingeschossig und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie den charmanten Wintergarten, der den Wohnbereich mit viel Licht durchflutet.

Im Mittelpunkt des Hauses stehen der offene Wohn- und Essbereich sowie die angrenzende Küche mit Wirtschaftsraum. Der private Wohnbereich umfasst zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen separaten Büro- und Behandlungsbereich mit eigenem Sanitärbereich, wodurch sich ideale Voraussetzungen für Freiberufler, Homeoffice oder eine gewerbliche Nutzung ergeben.

Der teilweise unterkellerte Bereich bietet weitere Lagerflächen, einen Heizkeller sowie einen

traditionellen Gewölbekeller.

Weiteres Potenzial bietet der ausbaufähige Dachboden.

Pferdestallungen und Nebengebäude:

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist die großzügige Landwirtschaft samt Stall- und Nebenanlagen.

Die Stallanlage verfügt über mehrere großzügige Pferdeboxen, einen Freistallbereich sowie einen separaten Lagerraum für Sättel und Reitzubehör.

Die Nebengebäude umfassen darüber hinaus einen Stadl, Garagenflächen sowie weitere Nutz- und Lagerflächen. Die Gebäude befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Ausstattung:

- Großzügiger Wohnbereich mit Wintergarten
- Mehrere Schlafräume
- Separater Büro- und Behandlungsbereich
- Gewölbekeller
- Pferdestall mit mehreren Boxen
- Freistallbereich für Pferde
- Stadl und Garagen
- Umfangreiche Lagerflächen
- Ruhige Lage mit viel Freiraum

- Vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

Besonderheiten:

Liegenschaften dieser Art sind selten am Markt zu finden. Die Kombination aus großzügigem Wohnhaus, Pferdestallungen, Nebengebäuden und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Anwesen zu einer einzigartigen Gelegenheit für Pferdeliebhaber, Familien oder Unternehmer.

Hier verbinden sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf ideale Weise – mit viel Platz, Privatsphäre und Potenzial für die Zukunft.

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 <1.000m
Krankenhaus <9.500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <9.500m

Verkehr
Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap