

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



**Objektnummer: 266**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Landwirt. Betriebe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3542 Gföhl
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	873,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.180.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Prendinger

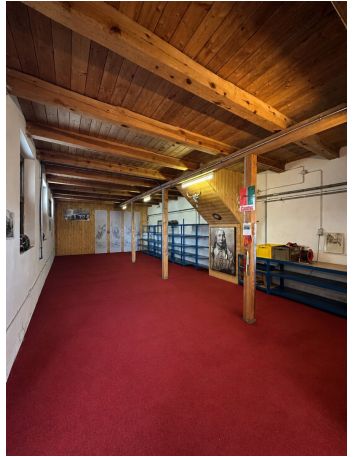
RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

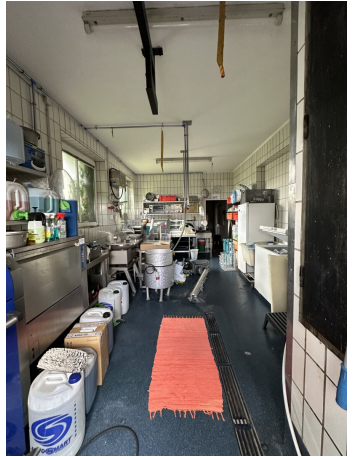
T + 43 664 522 74 22

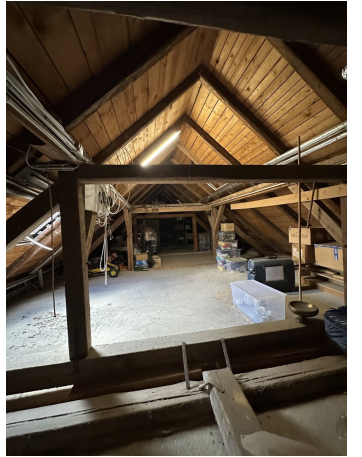
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













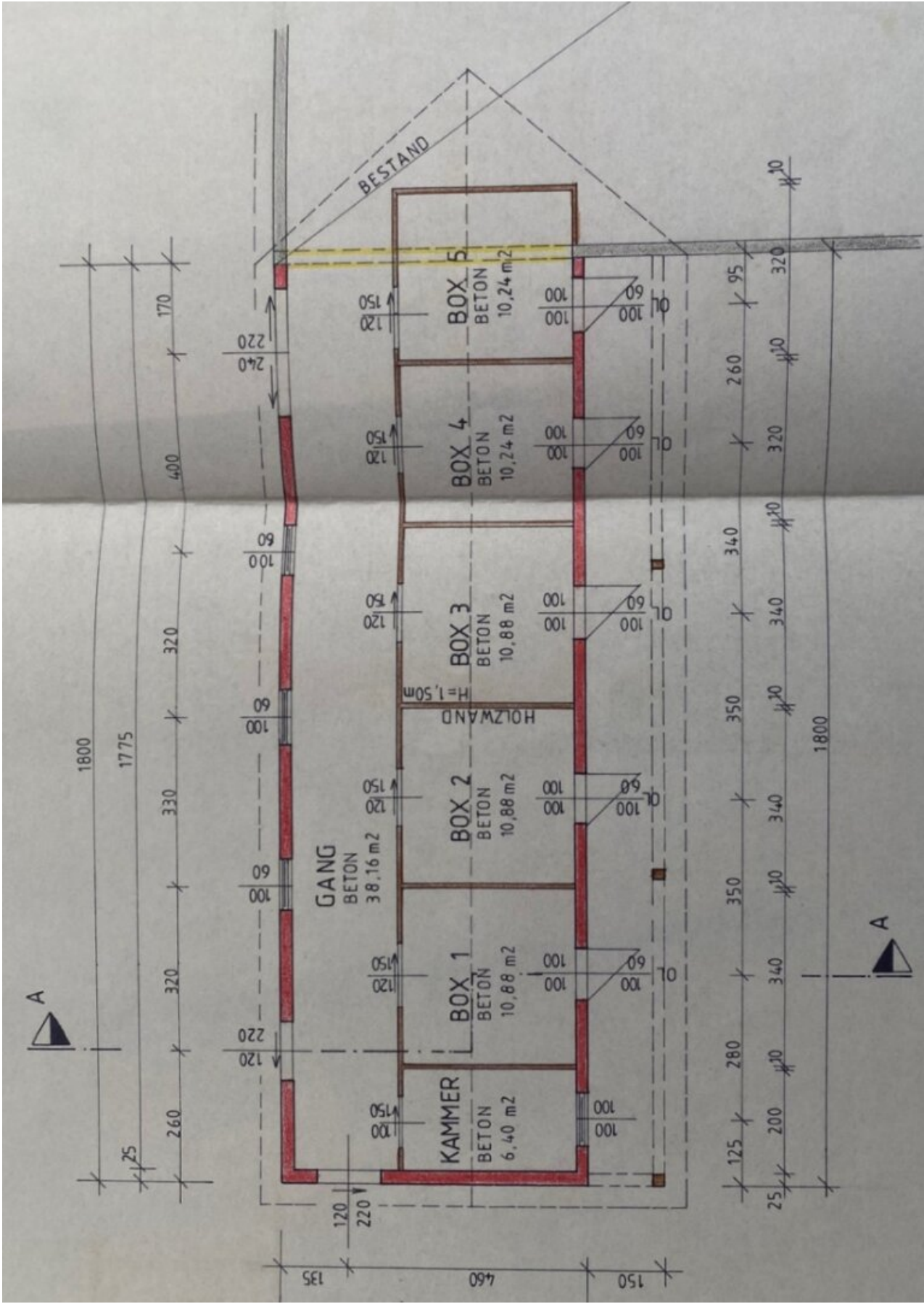












Pferdestallung

Garagen



Wohnhaus



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

## 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**

Schule <1.000m  
Kindergarten <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