

# Pferdehaltung - Landwirtschaft - Bequemes Wohnen



Vogelperspektive der Anlage

**Objektnummer: 4840**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3522 Lichtenau im Waldviertel
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

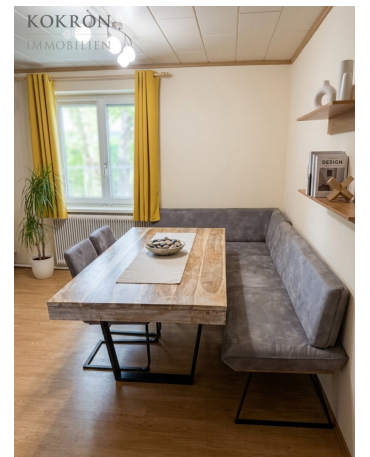


### **Janiel Kovatsch**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 650 5512 592

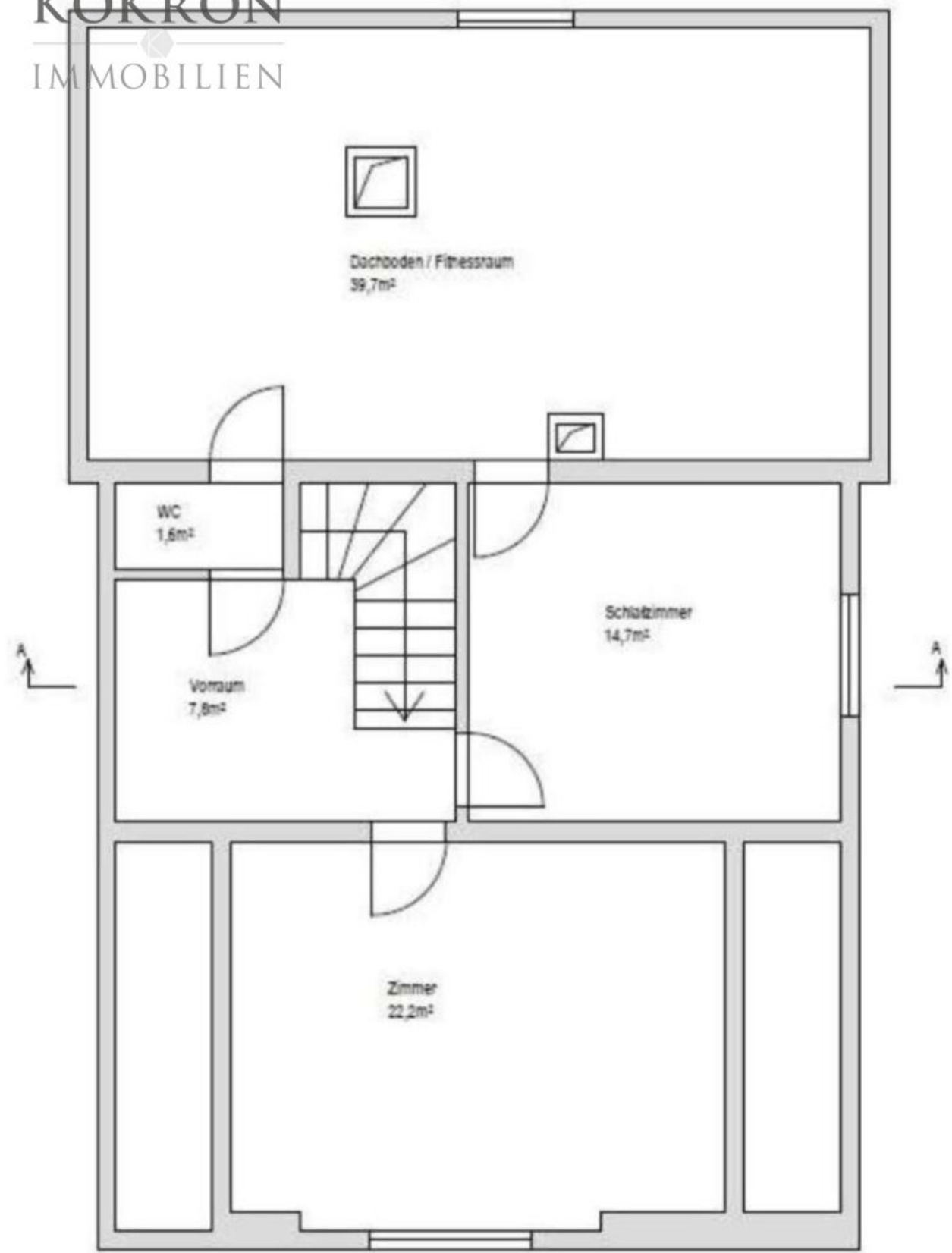
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen auf einem außergewöhnlichen Reiterhof in der malerischen Region Gföhl bei Krems an der Donau. Dieses attraktive Anwesen vereint ländliche Idylle, moderne Wohnqualität und hervorragende Bedingungen für Pferdehaltung und Reitsport auf beeindruckende Weise.

Nur rund 10 Minuten (ca. 14 km) von Krems entfernt, erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Anwesen mit großzügigen Wohn- und Betriebsflächen sowie attraktivem Entwicklungspotenzial.

Die Liegenschaft auf einen Blick

- Ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 250 m<sup>2</sup> verbaute Grundfläche
- Reiterstüberl mit offenem Kamin
- Rund 4.000 m<sup>2</sup> Eigengrund (Bauland Agrar)
- Zusätzliche ca. 5.000 m<sup>2</sup> wobei der Bau einer Reithalle innerhalb dieser Fläche (Hofstelle) möglich ist
- Ca. 60.000 m<sup>2</sup> Koppelflächen als unbefristeter Pachtgrund (Weiden) - Pacht: nur € 600,- pro Jahr
- Der bestens befestigte und drainagierte Reitplatz misst 20 x 40 m
- Roundpen mit 10 m Durchmesser

- Stallanlagen für bis zu ca. 30 Pferde bei Offenstallhaltung bzw. 21 Pferde bei Boxenhaltung

## **Das Wohnhaus**

Das rund 40 Jahre alte Wohnhaus wurde umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, geschmackvollen Zustand. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und gemütlichem Landhauscharakter schafft ein besonderes Wohngefühl.

## **Erdgeschoss**

- Großzügige Wohnküche mit viel Platz für Familie und Gäste
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer/Homeoffice
- Gästezimmer
- Modernes Badezimmer mit hochwertiger Komfortdusche
- Separates WC
- Heizraum

## **Obergeschoss**

- Großzügiges Jugendzimmer

- Geräumiges Master-Bedroom
- Praktische Arbeitsnische
- Ausbaubarer Dachboden mit zusätzlichem Potenzial
- Ausstattung
- Neue Pelletheizung
- Moderne Luftwärmepumpe
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Direkter Übergang zum gemütlichen Reiterstüberl mit offenem Kamin
- Private Veranda mit Zugang zum Garten
- Moderne Infrastruktur für Homeoffice und digitale Anwendungen

### **Pferdebereich & Infrastruktur**

- Der Reitbetrieb ist funktional angelegt und bietet optimale Voraussetzungen sowohl für private Pferdehaltung als auch für einen Einstellbetrieb.
- Stallungen und Reitanlagen

- Großer Reitplatz (20 x 40 m)
- Möglichkeit zur Errichtung einer Reithalle
- Langer Holzstall mit großzügigen Stallflächen
- Zusätzliche 5 großzügige Fixboxen (je ca. 3,5 x 3,5 m)
- Roundpen mit 10 m Durchmesser
- Private Sattelkammer
- Weitere Sattel- und Futterkammer mit insgesamt 45 Kästen für Einsteller
- WC-Anlage im Stallbereich

### **Weitere Gebäude**

- Werkstatt mit eigenem Ofen
- Ausreichend Lager- und Arbeitsflächen

### **Ein Lebensstil mit Zukunft**

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus hochwertigem Wohnen, professioneller Pferdehaltung und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Ob als privater Reiterhof, Pferdepensionsbetrieb oder Lebensmittelpunkt für Naturliebhaber – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Genießen Sie die Ruhe des Waldviertels, den herrlichen Blick ins Grüne und die Nähe zur Stadt Krems. Ein Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und die Leidenschaft für Pferde perfekt miteinander verbunden werden.

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 <3.500m  
Klinik <7.500m  
Apotheke <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m  
Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <7.000m  
Post <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap