Pferdeparadies mit Charme – Traumhaftes Bauernhaus auf 2.700 m² Grundstück



Pferdestellplatz

Objektnummer: 2142/22110

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer Straße
Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2113 Wetzleinsdorf
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 279,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,48
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

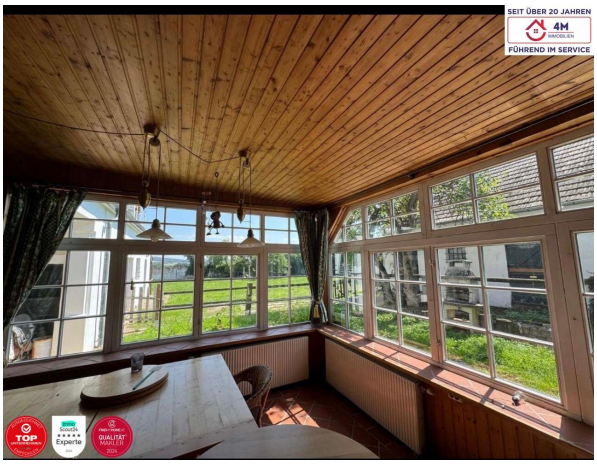


Dieter Vollmost

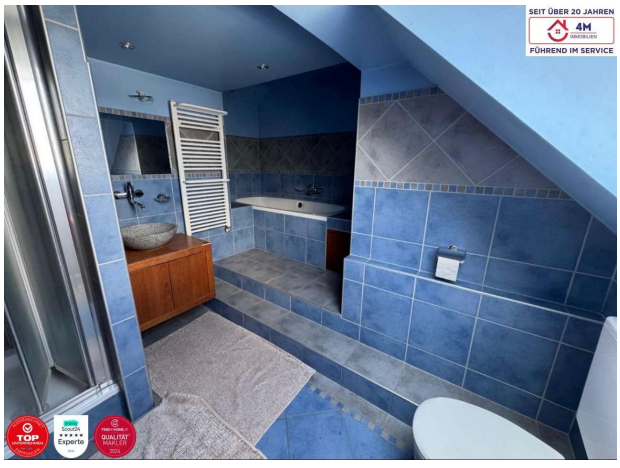
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

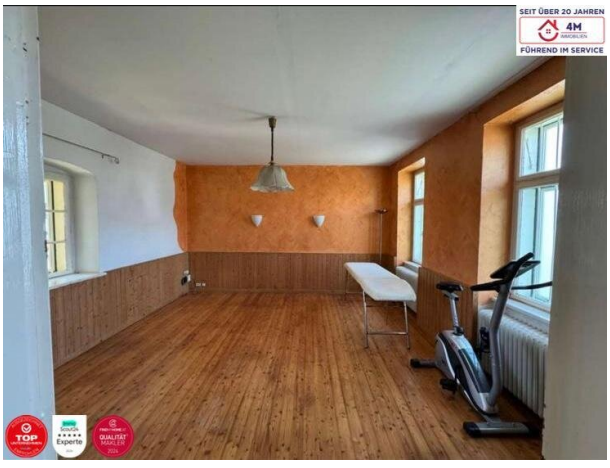













SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

Ein echtes Paradies für Pferdeliebhaber: Auf einem großzügigen Grundstück befindet sich ein Bauernhaus mit umfangreicher Reit-/Pferdeinfrastruktur — insgesamt 10 Pferdeboxen, Stall- und Versorgungseinheiten sowie Flächen für Auslauf und Futterlager. Das Wohnhaus (sanierungsbedürftig) verfügt bereits über Badezimmer und Sauna sowie weitere Ausstattungsmerkmale. Ideal für Privatpferdehaltung, Kleinpension oder einen kleinen Reitbetrieb.

Grundstücksgröße: ca. 2700 m²

Haus: ca. 200 m², derzeit sanierungsbedürftig — Renovierungsaufwand vorhanden, im Inneren bereits Bad und Sauna vorhanden.

Pferdeinfrastruktur: 10 Boxen, separate Pferdebereiche (Futterlager, Sattelkammer, Arbeits-/Stallflächen). Das Gelände ist weitläufig und bietet gute Bewegungsflächen für Pferde.

Lage & Infrastruktur

Ort: Wetzleinsdorf gehört zur Gemeinde Großrußbach im Weinviertel (PLZ 2113). Die Lage ist typisch ländlich, mit landwirtschaftlichen Betrieben und Hofläden in der Nähe.

Öffentlicher Verkehr:

In Wetzleinsdorf gibt es eine Bushaltestelle „Wetzleinsdorf Ort“, die fußläufig erreichbar ist; Buslinien (z. B. Linie 857 / 858) verbinden nach Korneuburg und dort weiter per Bahn nach Wien. Damit sind regionale Verbindungen und eine Erreichbarkeit nach Wien via Umstieg

gewährleistet.

Einkauf & lokale Anbieter

In unmittelbarer Umgebung finden sich mehrere Hofläden und Direktvermarkter (z. B. Kuchlkastl / Ferkelhof, Gärtnerei Dersch), ideal für regionalen Einkauf von Futtermitteln, Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Produkten. Für größere Supermärkte / Fachhändler empfiehlt sich ein kurzer Ausflug nach Korneuburg oder in andere größere Ortschaften der Region.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Mst.in Ebru Akdogan unter der Telefonnummer +43676 9605937 der per E-Mail unter ebru@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

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 <3.000m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.250m
Kindergarten <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Post <3.000m
Geldautomat <4.500m
Polizei <4.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap