

Ein Paradies für Pferdeliebhaber - 3 Wohneinheiten, 7 Boxen, 2 Koppeln, Reitplatz im Mittelburgenland



Objektnummer: 1643/164

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7321 Unterfrauenhaid
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	117,97 m²
Nutzfläche:	458,00 m²
Lagerfläche:	339,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040





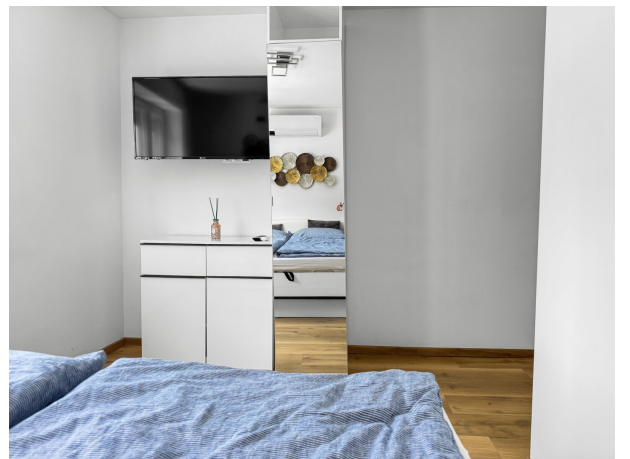
































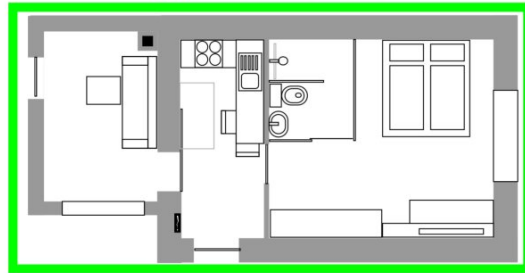






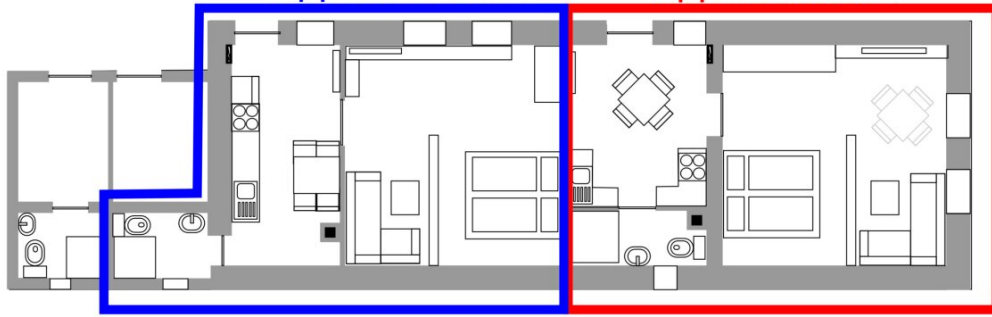


Appartement 3



Appartement 2

Appartement 1



BEHÖRDE:

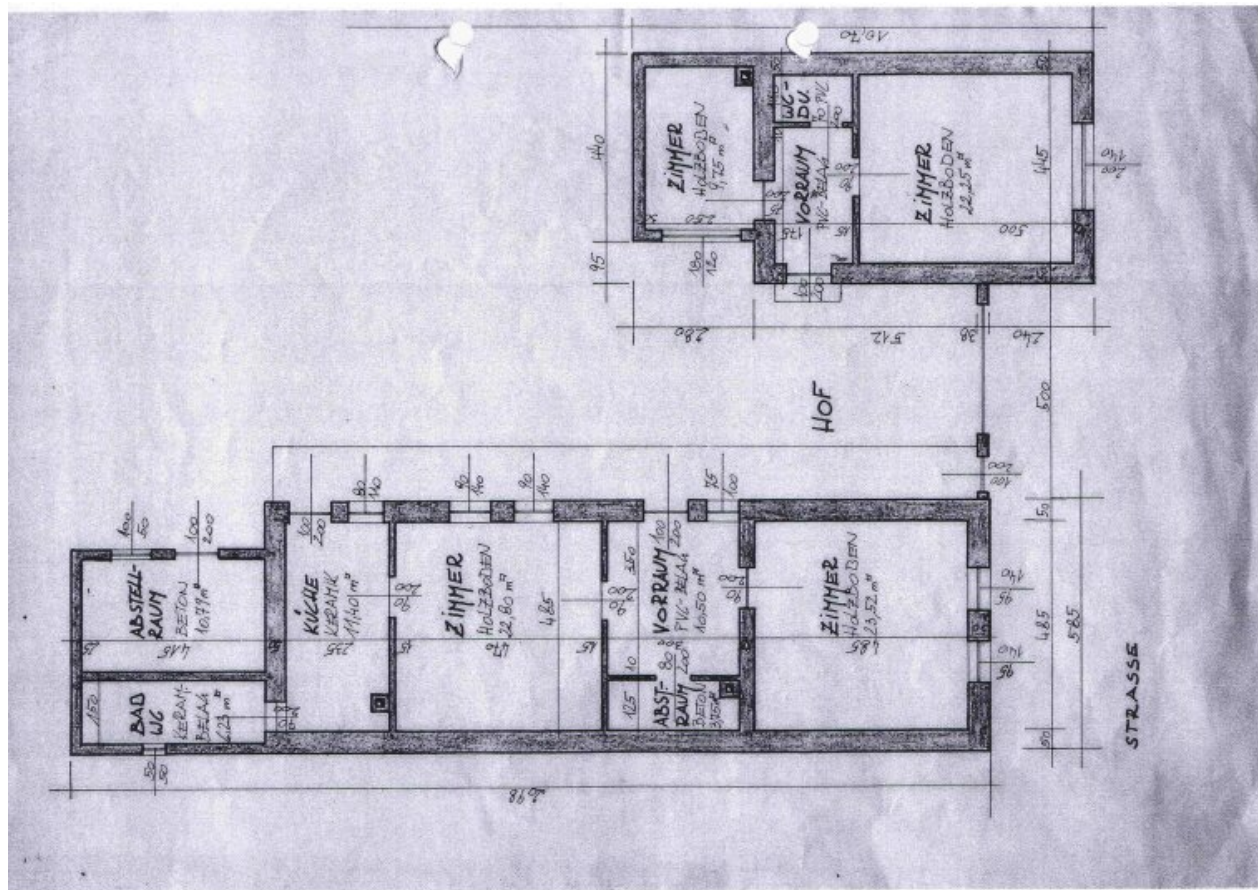
BESTANDSPLAN
des Hauses
der Frau Maria
RUST

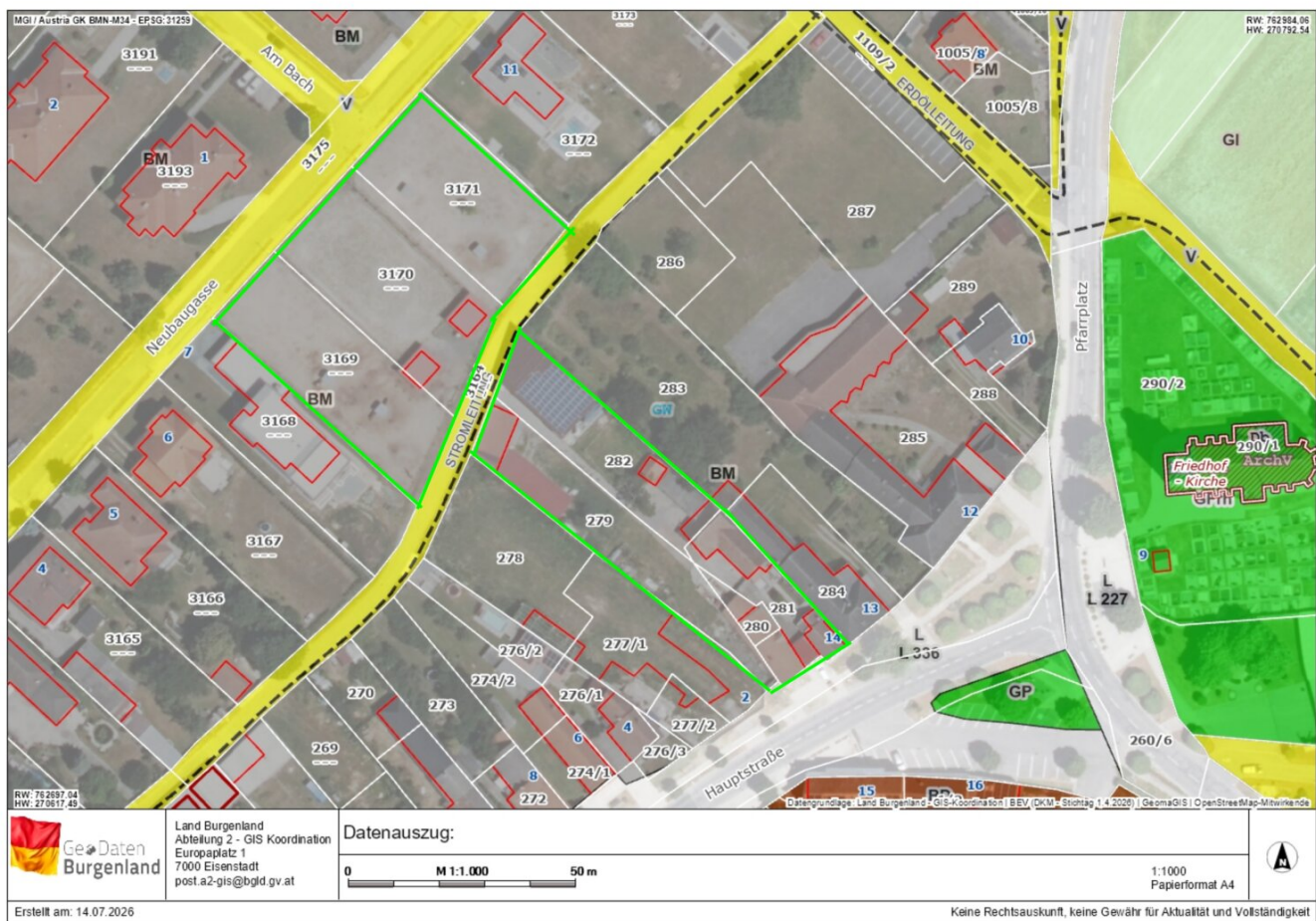
in Unterfrauenhaid
Pfarrplatz Nr. 14
Gst.Nr. 281 EZ. 296

M 1:100

JOHANN LEHNER
BAUINGENIEUR
Wiesinggasse 1, Tel. 0662-2459
73440800B

Stand: 11. März 88







Objektbeschreibung

Einzigartiges Pferdeanwesen im Mittelburgenland – Wohnen, Arbeiten und Pferdehaltung vereint

Ein Zuhause für Menschen, die ihre Leidenschaft leben möchten

Ein Ort, an dem der Traum vom Leben mit den **eigenen Pferden** Wirklichkeit wird. Auf einem beeindruckenden, **5.591 m² großen Grundstück**, das vollständig als **Bauland** gewidmet ist, vereinen sich **Wohnen, Arbeiten und Pferdehaltung** zu einem außergewöhnlichen Gesamtkonzept. Ob als privates Refugium für Pferdeliebhaber, als Kombination aus Wohnen und touristischer Vermietung oder als Lebensmittelpunkt für Menschen, die Beruf und Leidenschaft miteinander verbinden möchten – dieses Anwesen bietet eine Vielfalt an Möglichkeiten, wie sie nur selten zu finden ist.

Der Traum vom Leben mit den eigenen Pferden beginnt genau hier – Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Anwesen [hier im Video](#).

Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten

Der liebevoll erhaltene Streckhof verfügt über rund **117 m² Wohnfläche**, die derzeit auf **drei eigenständige Wohneinheiten** aufgeteilt ist. Aktuell werden diese erfolgreich als Ferienapartments im Rahmen der Kurzzeitvermietung betrieben und bieten dadurch bereits eine attraktive Einnahmequelle. Zwei der Wohneinheiten sind über eine Verbindungstür miteinander verbunden, während die dritte Einheit separat zugänglich ist.

Jede Wohnung verfügt über ein gemütliches **Schlafzimmer**, eine **Einbauküche** sowie ein eigenes **Badezimmer** mit Dusche und WC. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für die touristische Vermietung als auch für Mehrgenerationenwohnen oder als großzügiges Eigenheim. Mit wenigen Anpassungen können zwei bestehenden Einheiten wieder zu einer großen Wohnfläche zusammengeführt werden.

Die **Wohnräume** wurden im **Jahr 2023 umfangreich saniert und modernisiert**. Erneuert wurden unter anderem die Bodenbeläge, Innentüren, Fenster, der Elektroverteiler sowie die Badezimmer. Auch neue Küchen wurden eingebaut und sorgen gemeinsam mit den geschmackvoll gestalteten Wohnräumen für ein modernes und zeitgemäßes Wohngefühl. Bereits im Jahr 2006 wurden zudem das Dach und der Dachstuhl umfassend saniert. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen Klimageräte, die im Sommer angenehm kühlen und in den kalten Monaten auch zum Heizen genutzt werden können. Ergänzend erfolgt die Beheizung der Wohnräume über moderne Infrarotheizungen, die für eine effiziente und behagliche Wärme sorgen.

Ergänzt wird die Nutzfläche durch einen **separaten Abstellraum**, einen **Hauswirtschaftsraum** sowie ein **zusätzliches WC**, die funktional außerhalb der Wohneinheiten angeordnet sind und den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöhen.

Ein Innenhof zum Wohlfühlen

Der **uneinsichtige Innenhof** bildet den privaten Mittelpunkt des Anwesens. Ein **kleiner Garten** sowie **zwei gemütliche Terrassen** schaffen mehrere Rückzugsorte im Freien und laden dazu ein, entspannte Stunden mit Familie oder Freunden zu verbringen. Lauschen Sie dem Zwitschern der Vögel, genießen Sie die Sonne und die absolute Ruhe – ein Ort, an dem Entschleunigung und Lebensqualität jeden Tag aufs Neue spürbar werden. Ein eigener **Hausbrunnen** im Innenhof sorgt für eine kostengünstige und nachhaltige Bewässerung des Gartens und der Grünflächen.

Für Ihre **Fahrzeuge** steht ein **überdachter Unterstellplatz** zur Verfügung, zusätzlich bieten die großzügigen Flächen vor dem Haus ausreichend Stellplätze für mehrere Pkw oder Besucher.

Besonders angenehm ist die klare **Trennung zwischen Wohnen und Landwirtschaft**. Der Wohnbereich ist durch ein Tor vollständig vom hinteren Stall- und Wirtschaftsbereich getrennt. Dadurch bleiben Privatsphäre und Ruhe erhalten, während sämtliche Wirtschaftsgebäude dennoch bequem erreichbar sind.

Ein Paradies für Pferdeliebhaber

Geht man durch den Garten weiter nach hinten, eröffnet sich eine Welt, die jedes Reiterherz höherschlagen lässt. Insgesamt stehen **sieben moderne Pferdeboxen** zur Verfügung. Darunter befindet sich eine Paddockbox mit direktem Zugang zu einer eingezäunten Wiese sowie sechs weitere Boxen. Sämtliche Boxen sind mit automatischen Tränken inklusive Begleitheizung ausgestattet und bieten dadurch auch in den Wintermonaten höchsten Komfort für die Pferde. Dank der großzügigen Platzverhältnisse am Grundstück besteht zudem die Möglichkeit, die sechs bestehenden Boxen problemlos zu weiteren Paddockboxen auszubauen. Damit bietet das Anwesen ideale Voraussetzungen für eine artgerechte Pferdehaltung und gleichzeitig noch viel Potenzial für zukünftige Erweiterungen.

Ob für die eigenen Pferde oder für Einsteller – diese Anlage bietet ideale Voraussetzungen für eine professionelle und gleichzeitig familiäre Pferdehaltung.

Abgerundet wird der Stallbereich durch einen Hühnerstall, der das ländliche Ambiente des Anwesens perfekt ergänzt.

Reitplatz und Koppeln direkt vor der Haustüre

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens sind die beiden **großzügigen Koppeln**, die unmittelbar an den Stallbereich anschließen. Mit einer Fläche von ca. **1.140 m²** bzw. etwas mehr als **1.000 m²** bieten sie ausreichend Platz für eine artgerechte Haltung und viel Bewegungsfreiheit Ihrer Pferde. Je ein Unterstellplatz auf den Koppeln schützt die Pferde zuverlässig vor Sonne und Witterung. Zusätzlich stehen dort ein Stromanschluss sowie ein Pferdestaubsauger zur Verfügung – praktische Ausstattungsmerkmale, die den täglichen Umgang mit den Tieren erleichtern und das durchdachte Haltungskonzept dieser außergewöhnlichen Liegenschaft perfekt abrunden.

Direkt zwischendrinnen liegt der großzügige **Reitplatz mit 20 x 40 Metern inkl. Flutlichtanlage**. Der hochwertige Aufbau umfasst einen fachgerecht vorbereiteten Unterbau, eine Drainageschicht mit Flies sowie eine Tretschicht aus hochwertigem Quarzsand und Reitplatzvlies. Dadurch sind optimale Voraussetzungen für eine ganzjährige Nutzung sowie ein gelenkschonendes Training der Pferde geschaffen.

Die kurzen Wege zwischen Stall, Koppeln und Reitplatz machen den Alltag mit den Pferden besonders komfortabel und ermöglichen eine artgerechte Haltung direkt am eigenen Zuhause.

Das gemütliche Reitstüberl und Wirtschaftsflächen

Nach einem langen Tag im Stall oder einem gemeinsamen Ausritt wird das großzügige **Reitstüberl** schnell zum Lieblingsplatz des gesamten Anwesens.

Ausgestattet mit einer Küche, einem gemütlichen Essbereich und einem Schwedenofen bietet es eine angenehme Atmosphäre für gesellige Abende mit Familie, Freunden oder Einstellern. Hier entstehen Gespräche, Erinnerungen und genau jene besonderen Momente, die das Leben am Pferdehof so einzigartig machen.

Auch die **Wirtschaftsflächen** überzeugen auf ganzer Linie. Eine Werkstatt bietet ausreichend Platz für Reparaturen oder handwerkliche Tätigkeiten. Der rund **80 m² große Heustadl** sorgt für genügend Lagerfläche für Heu und Einstreu.

Zusätzlich stehen **zwei großzügige Unterstellhallen** zur Verfügung. Ein bestehender Unterstellplatz mit über **100 m²** sowie eine 2015 neu errichtete Unterstellhalle mit rund **220 m²**, die bereits mit einer modernen **Photovoltaikanlage** ausgestattet wurde. Ob Pferdeanhänger, Maschinen, Traktoren, Wohnwagen, landwirtschaftliche Geräte oder weiterer Heuvorrat – hier findet alles seinen Platz.

Ein Anwesen voller Möglichkeiten

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Wohnen, Arbeiten und die Leidenschaft für Pferde auf einzigartige Weise. Ob als privater Pferdehof, kleiner Einstellbetrieb, Kombination aus Wohnen und Kurzzeit- oder Langzeit-Vermietung oder als Ort, an dem Beruf und Hobby

miteinander verschmelzen – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten lassen Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Mit **5.591 m² vollständig als Bauland gewidmetem Grundstück**, drei Wohneinheiten, sieben Pferdeboxen, zwei Koppeln, professionellem Reitplatz, Reitstüberl, Werkstatt, Heustadl sowie großzügigen Unterstellhallen zählt diese Liegenschaft zu den absoluten Raritäten am Immobilienmarkt.

Ein Zuhause für Menschen, die ihren Traum vom Leben mit Pferden verwirklichen möchten – und dabei weder auf Wohnkomfort noch auf wirtschaftliches Potenzial verzichten wollen.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet zudem eine der beiden Koppeln. Aufgrund der Baulandwidmung besteht die Möglichkeit, dieses Grundstück als Baugrundstück zu veräußern. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Region könnte dadurch ein zusätzlicher Verkaufserlös erzielt werden.

Mein Service

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses einzigartige Anwesen persönlich präsentieren zu dürfen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – ich nehme mir Zeit für Sie.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Lage & Infrastruktur

Unterfrauenhaid vereint die Ruhe des Landlebens mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kindergarten und Volksschule befinden sich nur rund **30 Meter** von der Liegenschaft entfernt und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Nahversorger mit Greißler liegt lediglich **450 Meter** entfernt und deckt den täglichen Bedarf.

Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Dort stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Spital, Apotheken, höhere Schulen sowie weitere Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Über die nahegelegene **S31** besteht zudem eine schnelle Anbindung Richtung Eisenstadt und Wien.

Auch **Pendler** profitieren von der guten Verkehrsanbindung: Der **Bahnhof Deutschkreutz** ist in rund **15 Minuten** erreichbar. Von dort verkehren **stündlich Züge nach Wien**, wodurch auch die Bundeshauptstadt bequem erreichbar ist. Für Bahnpendler stehen am Bahnhof kostenlose Park-and-Ride-Parkplätze zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Post <2.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap