Pferdeparadies vor den Toren Wiens – Neu errichtete Reitanlage mit modernster Ausstattung



Objektnummer: 2099

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Stangau
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	1.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

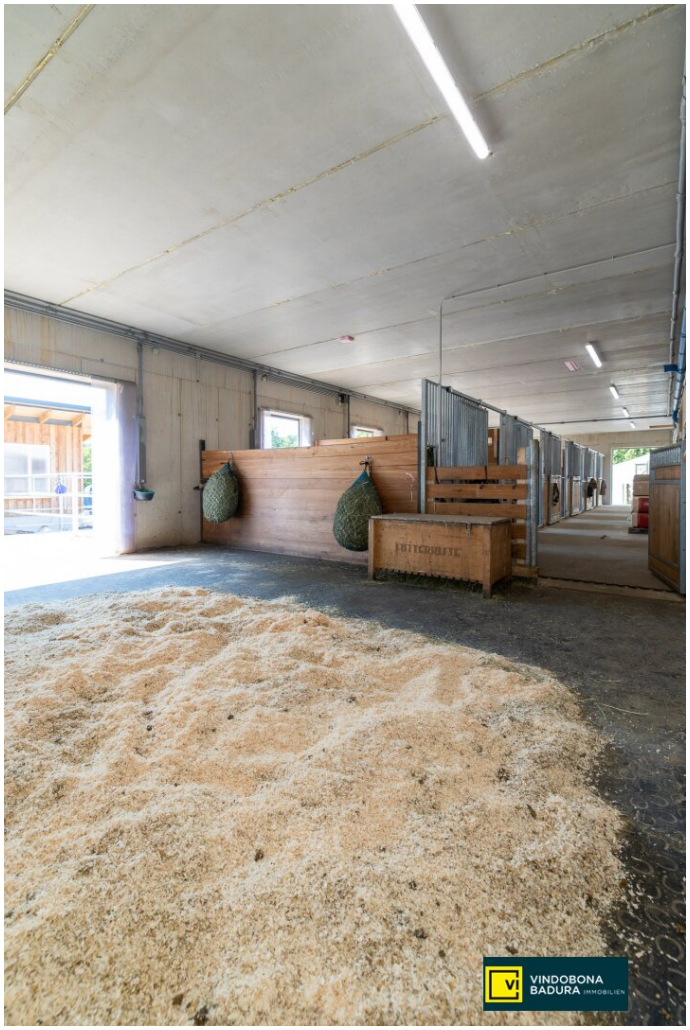
T +43 1 2675755
H 0664 355 92 92

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



















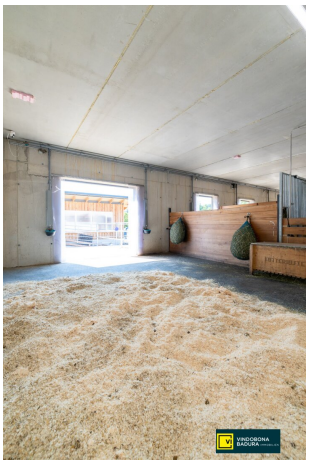


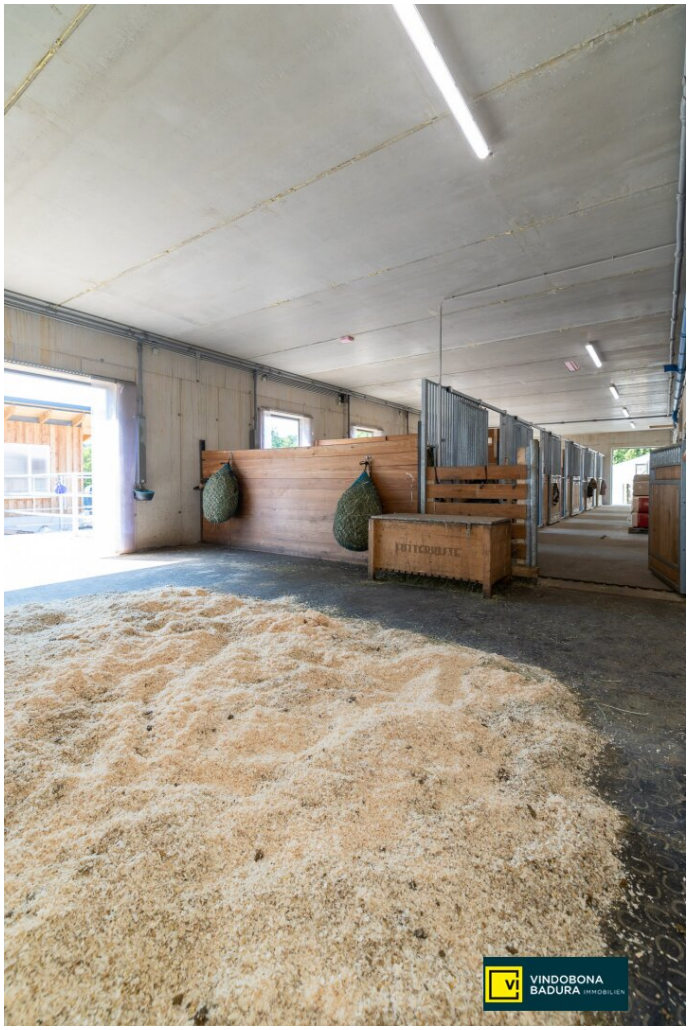





FUTTERKISTE












VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN
























VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Pferde und Menschen sich wohlfühlenEin Ort, an dem Pferde und Menschen sich wohlfühlenEin Ort, an dem Pferde und Menschen sich wohlfühlen

Nur wenige Minuten vor den Toren Wiens erwartet Sie eine außergewöhnliche Pferdeimmobilie, die 2025 mit viel Fachwissen, Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien neu errichtet wurde. Ob ambitionierter Freizeitreiter, passionierter Züchter oder Pferdeliebhaber mit dem Traum vom eigenen Gestüt – diese moderne Reitanlage bietet ideale Voraussetzungen für eine artgerechte Pferdehaltung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus einer hervorragenden Verkehrsanbindung, großzügigen Weideflächen und einer durchdachten Infrastruktur macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit in unmittelbarer Wien-Nähe.

Die Highlights auf einen Blick

- Neu errichtete Pferdeanlage (Baujahr 2025)
- Platz für rund **11 Pferde**
- **6 großzügige Paddockboxen** (ca. 12 m² Innenbereich und ca. 24 m² Außenpaddock)
- **XXL-Laufstall** für bis zu 3 Pferde oder flexibel teilbar in zwei Paddockboxen – auch ideal als Mutterstutenbox
- **Offenstall mit ca. 31 m²**, nutzbar für bis zu 3 Pferde oder als Heu- bzw. Strohlager
- Moderne, absperrbare Sattelkammer
- Waschplatz
- Gesetzeskonformer Mistplatz
- Drainagierter Reitplatz mit ca. **18 x 28 m (**Möglichkeit zur Überdachung auf ca. **20 x 30**

m)

- Eigener Hausbrunnen zur kostengünstigen Bewässerung
- Strom- und Wasseranschlüsse bis zu den Koppeln
- Beheizte Selbsttränken
- Großzügige Weideflächen
- Direkter Anschluss an das weitläufige Reitwegenetz des Wienerwaldes

+++VIDEORUNDGANG+++

Flexible Erweiterungsmöglichkeiten

Ein besonderes Plus dieser Liegenschaft ist die bereits vorhandene **gültige Baubewilligung** auf dem Stalltrakt.

Hier besteht die Möglichkeit zur Errichtung von:

- **Wohnräumlichkeiten**
- **Heu- und Strohlager**
- **weiteren betrieblichen Nutzflächen**

Dadurch lässt sich die Anlage individuell an die persönlichen oder betrieblichen Bedürfnisse anpassen.

Perfekte Infrastruktur für Pferdehalter

Neben den eigenen Flächen sind zusätzlich rund **1,5 Hektar Grünland** zur Heugewinnung

gepachtet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich sämtliche wichtigen Einrichtungen für eine professionelle Pferdehaltung:

- Hufschmied
- Tierärzte
- Heu- und Strohlieferanten
- Pferdefutter-Fachhandel

Die Anlage kann sowohl **bestandsfrei** übernommen werden als auch inklusive der bestehenden Einsteller. Derzeit sind sämtliche Boxen vermietet, wodurch sich auf Wunsch bereits ab dem ersten Tag laufende Einnahmen erzielen lassen.

Attraktive wirtschaftliche Vorteile

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Qualität, sondern auch durch interessante finanzielle Vorteile:

- Sämtliche Rechnungen der Neuerrichtung sind vorhanden und können steuerlich berücksichtigt werden.
- Eine bereits zugesagte Förderung der Landwirtschaftskammer in Höhe von **€ 70.000,-** kann übernommen werden.

Damit bietet sich sowohl privaten Käufern als auch landwirtschaftlichen Betrieben ein attraktiver wirtschaftlicher Mehrwert.

Lage – Natur genießen, Wien in Reichweite

Die Pferdeanlage befindet sich in einer der begehrtesten Regionen im Wiener Umland.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Wien

sowie des überregionalen Autobahnnetzes. Gleichzeitig genießen Pferd und Reiter eine ruhige, naturnahe Umgebung mit unmittelbarem Anschluss an das weitläufige Reitwegenetz des Wienerwaldes – ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Ausritte direkt ab Hof.

Die Kombination aus perfekter Infrastruktur, idyllischer Landschaft und Stadtnähe macht diesen Standort besonders attraktiv.

Fazit

Eine nahezu neuwertige Reitanlage in dieser Qualität, mit modernster Ausstattung, großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten und bester Lage in Wien-Nähe ist nur äußerst selten am Markt verfügbar. Ob als privates Pferdeparadies, professioneller Zuchtbetrieb – diese außergewöhnliche Liegenschaft eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und bietet Pferden wie Menschen ein Zuhause auf höchstem Niveau.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <5.500m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <7.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap