PFERDEHALTUNG MIT WEITBLICK – LANDWIRTSCHAFTLICHES ANWESEN IN ALLEINLAGE



Wohnhaus mit großzügigem Balkon

Objektnummer: 4854

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2722 Emmerberg
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Kaufpreis:	5.000.000,00 €

Provisionsangabe:

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.


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON


KOKRON
IMMOBILIEN








KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein arrondiertes Anwesen mit knapp 20 Hektar Grund, umfangreicher Stall- und Halleninfrastruktur sowie einem Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten – geschaffen für Pferdezucht, Aufzucht und professionelle Ausbildung.

Die Liegenschaft verbindet eine großzügige, zusammenhängende Grundfläche mit einer praxisnahen Infrastruktur für Haltung, Zucht und Ausbildung.

Die ebene, arrondierte Struktur unterstützt kurze Wege im täglichen Betrieb und eröffnet zugleich Potenzial für zusätzliche reiterliche Anlagen.

Die eigenständige Lage bietet einen weiten Blick auf die Ruine Emmerberg, die Hohe Wand und den Schneeberg. Auf den Weiden befinden sich vier weitere kleinere Stallungen, davon eine winterfest.

PFERDEWIRTSCHAFT UND BETRIEBSGEBÄUDE

Lauf- und Boxenstall:

- 40 Boxen

- Abmessungen ca. 14 x 43 m

- Holzbau mit Holzbohlenboden

- Anschluss an die Ortswasserleitung

Zucht- und Ausbildungsbereich:

- Besamungs- und Sattelraum, ca. 12 x 12 m

- Angeschlossene Halle, ca. 15 x 20 m

- 9 Abfohlboxen, jeweils ca. 3 x 6 m

- Wintersichere automatische Tränken

- Vergrößerbare Reithalle, ca. 15 x 30 m

- Abgerundete Ecken, besonders geeignet zum Anreiten junger Pferde

Lager und Futtermanagement:

- Lagerhalle, ca. 16 x 40 m

- Betonierter Boden

- Holzbau mit Welleternitdach

- Heutrocknungsanlage

WOHNHAUS

Das Wohnhaus bietet je eine Wohneinheit im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Damit eignet sich die Liegenschaft für generationenübergreifendes Wohnen, Betriebsleitung und Mitarbeitende oder die Trennung von Privat- und Gästebereich.

Erdgeschoss:

- 3 Zimmer inklusive Küche

- 1 Bad mit Dusche und WC

- Ebenerdige Wohneinheit

Obergeschoss:

- 4 Zimmer inklusive Küche

- 2 Bäder

- Abstellraum

- Balkon mit ca. 10 m²

- Blick auf Hohe Wand und Schneeberg

Haustechnik:

- Gasheizung

- Ortswasserleitung

- Brunnen am Anwesen vorhanden

LAGE UND POTENZIAL

Die vorhandene Infrastruktur bietet eine starke Ausgangsbasis für unterschiedliche Betriebskonzepte – vom spezialisierten Zuchtbetrieb bis zur professionellen Jungpferdeausbildung.

Die knapp 20 Hektar arrondierter Grund und die vorhandenen Stall- und Hallenflächen ermöglichen eine klar organisierte Nutzung mit kurzen Wegen.

Ein zusätzlicher Reitplatz oder eine weitere Reithalle sind laut den vorliegenden Ausgangsangaben möglich. Die tatsächliche Realisierbarkeit sowie erforderliche behördliche Genehmigungen sind gesondert zu prüfen.

ECKDATEN

- Standort: Emmerberg

- Gemeinde: Winzendorf-Muthmannsdorf

- Bundesland: Niederösterreich

- Grundstücksfläche: knapp 20 ha

- Nutzung: Landwirtschaft und Pferdehaltung

- Lage: allein, eben und arrondiert

- Pferdeboxen: 40 Boxen sowie 9 Abfohlboxen

- Reithalle: ca. 15 x 30 m, vergrößerbar

- Lagerhalle: ca. 16 x 40 m

- Wohnhaus: 2 Wohneinheiten

- Wasserversorgung: Ortswasserleitung und Brunnen

Ideal für Pferdezucht, Aufzucht, Ausbildung und einen professionell organisierten Pferdebetrieb.

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 <1.500m
Krankenhaus <9.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap