

## **PFERDEHALTUNG MIT WEITBLICK – LANDWIRTSCHAFTLICHES ANWESEN IN ALLEINLAGE**



**Objektnummer: 4854**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Land und Forstwirtschaft - Reiterhof |
| <b>Land:</b>             | Österreich                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2722 Winzendorf-Muthmannsdorf        |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 180,00 m²                            |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                                    |
| <b>Bäder:</b>            | 3                                    |
| <b>WC:</b>               | 3                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 5.000.000,00 €                       |
| <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

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, arrundierte 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 m<sup>2</sup>
- 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  
Apotheke <6.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap