Ein außergewöhnliches Landgut, wo Wohnen, Natur und das Leben mit Pferden zusammenfinden - Birkfeld



Objektnummer: 1643/180

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8190 Birkfeld
Baujahr:	1874
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	190,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626












KI-bearbeitet












































MOIN


MOIN










relax

















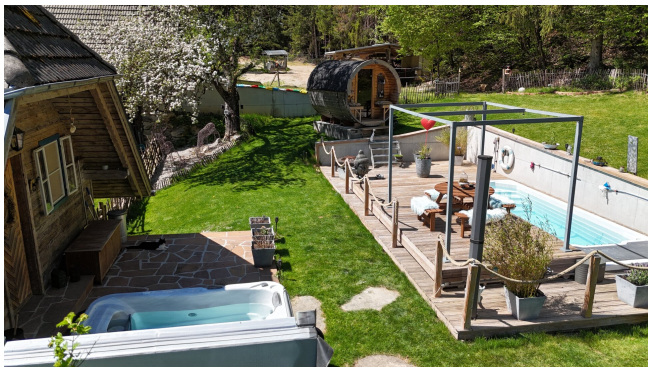







Wellness
Oase









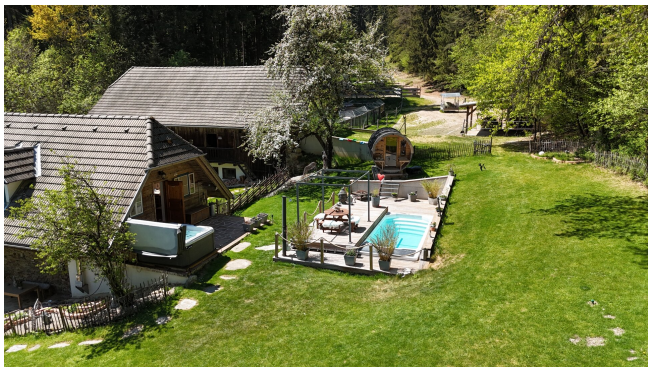















KI-bearbeitet


KI-bearbeitet














KI-bearbeitet


KI-bearbeitet














KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


















































KI-bearbeitet






WST XA 1





Objektbeschreibung

Ein Ort voller Charakter, Natur und besonderer Energie

Dort, wo die **Landschaft weiter** wird und der **Alltag ein Stück leiser**, liegt **ein Ort**, an dem **Ruhe, Natur** und **Lebensqualität** ganz selbstverständlich zusammenfinden. Dieses **außergewöhnliche Landgut aus dem Jahr 1874** in Alleinlage bei Birkfeld wurde über viele Jahre hinweg mit viel Gefühl, hochwertigen Materialien und einem besonderen Gespür für Atmosphäre modernisiert. Ein Anwesen, an dem **stilvolles Wohnen, Natur und das Leben mit Tieren** - insbesondere **Pferden** - ganz selbstverständlich zusammengehören.

Vom ersten Moment an entsteht jene **angenehme Distanz zum Alltag**, die diesen Ort so besonders macht. Ruhe und Weite treffen hier auf **historischen Charakter**, warme Hölzer, **viel Licht** und **außergewöhnliche Details.** Haus und Natur gehen beinahe selbstverständlich ineinander über und schaffen ein **Wohngefühl**, das **hochwertig** ist, ohne inszeniert zu wirken.

Es ist diese seltene **Verbindung aus Charakter, Großzügigkeit und Naturverbundenheit,** die dem Anwesen seine besondere Ausstrahlung verleiht. Ein **Ort**, der auf besondere Weise **Balance schafft** und **erdet** - und gleichzeitig jene Freiheit bietet, die entsteht, wenn **Wohnen, Natur** und das **Leben mit Tieren** nicht voneinander getrennt sind, sondern **ganz selbstverständlich zusammengehören**.

Das Landgut im Video erleben - ein erster Blick auf einen Ort, dessen besondere Atmosphäre sich nur schwer in Worte fassen lässt.

Besondere Highlights eines außergewöhnlichen Landguts

Für Pferde & Tierhaltung

- durchdachte **Pferdehaltung für bis zu fünf Pferde** direkt am eigenen Anwesen
- **zwei großzügige Weideflächen**, vollständig mit Elektro-Weidezäunen eingefriedet; Weidezaungeräte vorhanden
- eigener, mehrschichtig aufgebauter **Reitplatz mit ca. 30 × 15 m inkl Solarbeleuchtung**
- **drei beheizbare Tränken**, elektrisch verstellbares **Pferdesolarium** und **beheizte Sattelkammer**

- **Weidezelt** sowie **großzügige Scheune** mit Platz für Heu, Equipment und Landmaschinen

- ideale Voraussetzungen auch für **Alpakas**, **Hunde, Katzen oder Hühner** sowie perspektivisch für eine kleine Pferdezucht

Das Anwesen

- historisches **Landgut aus dem Jahr 1874 in besonderer Alleinlage**

- **eigene Quelle auf Eigengrund mit Trinkwasserqualität** und durchdachtes Leitungssystem zur Versorgung von Haus, Tränken und Außenbereichen

- eigener Bachlauf sowie **automatische Bewässerungs- und Beleuchtungssysteme**

- rund **7.824 m² landwirtschaftliche Fläche und 6.503 m² eigener Wald**

- außergewöhnliche Verbindung aus **Ruhe, Weite, Natur und Tierhaltung**

Wohnen & Rückzug

- **ca. 190 m² Wohnfläche** mit historischem Charakter und hochwertiger Ausstattung

- großzügige **Landhausküche** als Herzstück des Hauses

- **lichtdurchflutete Wohnräume**, warme Hölzer und außergewöhnliche Materialien

- besondere Details wie der **Steinboden aus einem indischen Tempel** und Gestaltungselemente nach Feng-Shui-Prinzipien

- **Swimmingpool mit Gegenstromanlage** und automatisch verschiebbarer Terrasse

- **Whirlpool, Außendusche** und **Fasssauna mit Blick auf die Pferde** und ins Grüne

Die Ankunft

Schon die Zufahrt auf das Anwesen verändert die Stimmung.

Über eine **sanfte Bergstraße** führt der Weg hinauf durch die Natur. Mit jeder Kurve entsteht mehr Distanz zum Alltag, bis sich schließlich das Tor öffnet und den Blick auf dieses besondere Landgut freigibt. **Das Haus vor Augen, die eigenen Pferde auf den umliegenden Weideflächen und dahinter Wald und Natur** - schon bei der Ankunft zeigt sich, was dieses Anwesen so besonders macht: **Hier gehören Zuhause, Tiere und Landschaft zu einem gemeinsamen Lebensraum.** Ein Rückzugsort voller Ruhe, Weite und Atmosphäre.

Wasser, Licht und natürliche Materialien prägen diesen Ort und schaffen eine **besondere Verbindung zwischen Haus und Landschaft**. Bereits im Eingangsbereich trifft Sonnenlicht auf warmes Holz, Glasflächen und die elegante Metalltreppe. Der außergewöhnliche Steinboden aus einem indischen Tempel verleiht dem Haus zusätzliche Tiefe, während Vorraum und Stiegenaufgang nach **Feng-Shui-Prinzipien** gestaltet wurden.

Ein Anwesen, das Ruhe ausstrahlt, Balance schafft und auf eine ganz eigene Weise erdet.

Ein Landgut, das Charakter und Eleganz vereint

Auf **rund 190 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein Zuhause, das Rückzug und gemeinsames Leben auf besondere Weise miteinander verbindet. Über Jahrzehnte hinweg wurde das **Landgut behutsam modernisiert** und mit hochwertigen Details ergänzt, ohne dabei seinen authentischen Charakter zu verlieren.

Heute verbindet das **Anwesen historische Substanz mit warmer Architektur**, großzügigen Räumen und **natürlichen Materialien**, die dem gesamten Haus eine außergewöhnlich **ruhige und hochwertige Ausstrahlung** verleihen. Licht, Holz und die bewusst gestaltete Raumwirkung schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen offen, harmonisch und geborgen wirkt.

Im Mittelpunkt des **Erdgeschosses** befindet sich die **großzügige Landhausküche** - offen, einladend und geschaffen für gemeinsame Zeit. Der große Esstisch bildet das Herzstück der Küche und schafft Raum für lange Abende, Gespräche, gutes Essen und Menschen, die einem wichtig sind. Direkt dahinter ergänzt eine **separate Speis** beziehungsweise

Vorratsraum den Küchenbereich auf besonders stilvolle Weise. Ein Rückzugsort, um in Ruhe vorzubereiten, zu arbeiten oder Gäste mit kleinen Details und besonderen Momenten willkommen zu heißen.

Auch das **Badezimmer im Erdgeschoss** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. **Zwei Handwaschbecken**, **Walk-in-Dusche, WC** und natürliche Materialien schaffen eine Atmosphäre, die weniger an klassischen Wohnraum erinnert, sondern vielmehr an ein **privates Boutique-Retreat**.

Im **Obergeschoss** setzen sich Ruhe und Großzügigkeit fort. Hier befinden sich **zwei großzügige Schlafzimmer**, die jeweils ihren ganz eigenen Bezug zur umliegenden Natur haben. Eines der **Schlafzimmer** öffnet sich zu **zwei Balkonen mit Blick ins Grüne** und auf das **leise plätschernde Bächlein** - zwei geschützte Plätze, um den Morgen draußen zu beginnen oder den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen.

Das **zweite Schlafzimmer** wird durch **große Dachfenster mit viel Tageslicht** erfüllt und verfügt über einen **maßgefertigten Arbeitsbereich aus steirischer Nuss**. Von hier führt ein **direkter Ausgang auf die Terrasse mit Whirlpool**, wodurch Innen- und Außenbereich beinahe fließend ineinander übergehen.

Ein **separates WC** sowie ein **diskret integrierter Abstellraum** ergänzen das Obergeschoss auf elegante Weise.

Die Pferde dort, wo auch das eigene Zuhause ist

Für **PferdehalterInnen** bekommt dieses Landgut noch einmal eine ganz andere Bedeutung. Denn der eigentliche Luxus liegt hier nicht nur in der Ruhe, der Architektur oder der Weite, sondern darin, **die eigenen Pferde unmittelbar am eigenen Anwesen halten zu können**.

Bis zu **fünf Pferde** finden hier Platz. **Zwei großzügige Weideflächen** sind vollständig mit **Elektro-Weidezäunen** eingefriedet, die zugehörigen Weidezaungeräte sind vorhanden. **Drei beheizbare Tränken**, ein **elektrisch verstellbares Pferdesolarium**, die **beheizte Sattelkammer** und der ca. **30 × 15 m große, mehrschichtig aufgebaute Reitplatz** schaffen eine Infrastruktur, die auf das tägliche Leben mit Pferden ausgerichtet ist. Ein **durchdachter Bodenaufbau mit Drainage sowie eingearbeitetem Magnesiumchlorid** unterstützt die **ganzjährige Nutzbarkeit** und trägt dazu bei, die Tretschicht auch bei winterlichen Temperaturen länger bereitbar zu halten.

Dazu kommen ein **Weidezelt** sowie die großzügige **Scheune**, die wertvollen **Platz für Heuballen, Equipment und Landmaschinen** bietet. Auch der im Kaufpreis enthaltene **Teleskoplader T4512** fügt sich in diese durchdachte Bewirtschaftung ein.

Damit eröffnet sich eine seltene Freiheit: keine täglichen Wege zum Einstellstall, keine Einstellkosten für mehrere Pferde und vor allem die **Möglichkeit, Haltung und Versorgung**

nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auch der Wunsch nach einer **kleinen eigenen Pferdezucht** findet hier interessante Voraussetzungen - vorbehaltlich der dafür erforderlichen behördlichen Rahmenbedingungen.

Ein Zuhause, bei dem das Leben mit Pferden nicht daneben stattfindet, sondern dazugehört.

Der Außenbereich - Rückzug mit Blick auf die eigenen Tiere

Mit dem ersten **Schritt hinaus aus dem Haus** verändert sich die Atmosphäre erneut. **Wasser, Natur und Architektur** verschmelzen zu einem Außenbereich, der hochwertig gestaltet ist und trotzdem selbstverständlich in die Landschaft eingebunden wirkt.

Der **2021** errichtete **Swimmingpool mit Gegenstromanlage** bildet gemeinsam mit **Whirlpool**, Außendusche und **Fasssauna** einen **privaten Rückzugsbereich** mitten im Grünen. Ein besonderes architektonisches Detail ist die **automatisch verschiebbare Terrasse**, die sich elegant über den Pool bewegen lässt und Design mit Funktion verbindet.

Und vielleicht zeigt sich gerade **von der Fasssauna aus** besonders schön, was dieses Anwesen ausmacht: **Der Blick reicht hinaus ins Grüne und zu den eigenen Pferden oder Alpakas. Wohnen, Natur, Tiere und Rückzug** liegen hier nicht an verschiedenen Orten, sondern gehören zu ein und demselben Zuhause.

Automatische Bewässerungs- und Beleuchtungssysteme fügen sich beinahe unsichtbar in das Gesamtbild ein. **Hochbeete, Obstbäume, landwirtschaftliche Flächen, eigener Wald** und das leise plätschernde Bächlein vervollständigen diesen außergewöhnlichen Außenraum.

Eigene Quelle und durchdachte Wasserversorgung

Eine Besonderheit des Anwesens ist die **eigene Quelle auf Eigengrund**, die das Landgut mit **Wasser in Trinkwasserqualität** versorgt. Das **Quellwasser** wird zunächst in einem **Vorratsbecken** gesammelt und anschließend in ein weiteres, rund 30 Meter höher gelegenes **Speicherbecken** gepumpt. Von dort gelangt es durch den **natürlichen Eigendruck** zurück **zum Anwesen** und versorgt unter anderem das **Wohnhaus sowie die Tränken und weitere Bereiche** der Tierhaltung.

Ergänzt wird dieses System durch eine **rund um das Anwesen geführte Ringleitung**, über die die Wasserführung innerhalb des Grundstücks gesteuert wird. An mehreren Bereichen - unter anderem im Bereich der Weiden – bestehen bereits Anschlussmöglichkeiten. Damit ist eine Infrastruktur vorhanden, die auch für **zukünftige Nutzungen oder Erweiterungen** des Anwesens interessante Möglichkeiten eröffnet, ohne dafür das Grundstück großflächig neu erschließen zu müssen.

Die **automatische Bewässerung der Außenanlagen** wird davon unabhängig betrieben:

Hierfür wird **Wasser aus dem eigenen Bachlauf** mittels Pumpen entnommen und für die **Bewässerung der Grünflächen** genutzt. Die Quelle selbst bleibt damit der Versorgung mit Wasser in Trinkwasserqualität vorbehalten.

Viel Raum für ein Leben mit Tieren

Auch abseits der Pferde bietet das Landgut Raum für ein Leben, in dem Tiere selbstverständlich dazugehören. **Hunde, Katzen, Alpakas, Ziegen oder Hühner** finden hier ebenso ihren Platz; Teile der großzügigen Scheune wurden zuletzt für eine Katzenzucht genutzt. Die Kombination aus **Alleinlage, zwei eingefriedeten Weiden, landwirtschaftlichen Flächen, eigenem Wald, Scheune, Wasser und vorhandener Infrastruktur** macht aus diesem Anwesen weit mehr als ein schönes Haus am Land.

Es ist ein **Ort für Menschen**, die **hochwertig wohnen möchten** und gleichzeitig davon träumen, **ihre Tiere und insbesondere ihre Pferde ganz nah bei sich zu haben.**

Ein Ort, der bleibt

Nicht jedes Zuhause hinterlässt ein Gefühl.

Dieses Landgut schon.

Vielleicht sind es die **warmen Sommerabende**, die **farbenprächtigen Herbsttage**, die **verschneite Ruhe des Winters** oder der **blühende Frühling**. Vielleicht ist es aber auch die besondere Freiheit, **das Leben mit Pferden unmittelbar mit dem eigenen Zuhause zu verbinden**.

Ein Anwesen für Menschen, das Freiheit schenkt, Balance schafft und bleibt.

Mein Service

Dieses Landgut entfaltet seine besondere Wirkung erst beim persönlichen Erleben. Gerne begleite ich Sie bei einer **Besichtigung** durch dieses außergewöhnliche Anwesen und zeige Ihnen jene Details und Stimmungen, die sich kaum in Worte fassen lassen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Die Lage - Ruhe inmitten der Natur, verbunden mit urbaner Erreichbarkeit

Trotz der außergewöhnlich **ruhigen Lage inmitten der steirischen Natur** überzeugt dieses Landgut mit einer sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Städte und Infrastruktur.

Die **Grazer Innenstadt sowie der Flughafen Graz** sind jeweils in **rund einer Stunde mit dem Auto** erreichbar. Der **Flughafen Wien liegt etwa 1 Stunde und 45 Minuten** entfernt. Auch Kapfenberg und Bruck an der Mur befinden sich ungefähr eine Autostunde entfernt.

Kindergärten, Schulen sowie die alltägliche Infrastruktur des täglichen Lebens befinden sich **direkt in und rund um Birkfeld**. Nahversorger wie Billa, Ärzte, Apotheke sowie weitere **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind innerhalb von rund **zehn Minuten mit dem Auto** erreichbar und verbinden naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Die Region rund um Birkfeld zählt zudem zu den besonders naturverbundenen Gegenden der Oststeiermark und eröffnet **zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **mehrere familienfreundliche Skigebiete** wie die Hochwechsellifte Mönichwald, St. Jakob im Walde, Hauereck – St. Kathrein am Hauenstein oder die Almblicklifte Strallegg.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Post <3.500m
Geldautomat <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap