SONJAS RANCH - Pferdehof mit Teich und Haus auf Pachtgrund - KRITZENDORF



Objektnummer: 5747

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,12
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER




KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

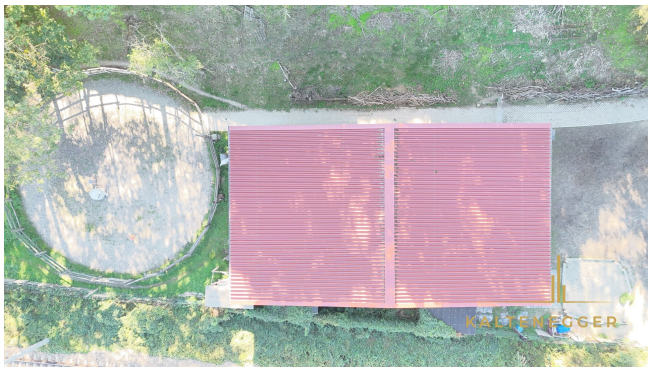

KALTENEGGER


KALTENEGGER

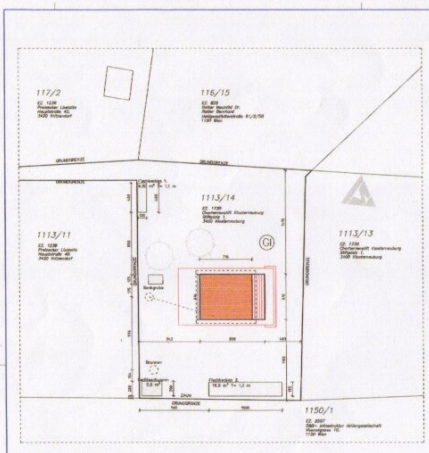

KALTENEGGER


KALTENEGGER

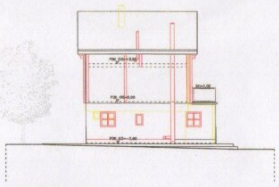

KALTENEGGER


KALTENEGGER

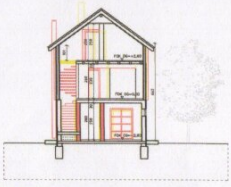

KALTENEGGER



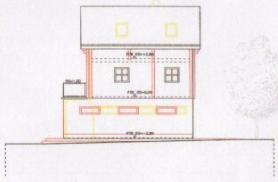
LAGEPLAN 1:200



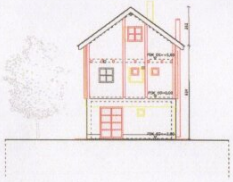
NORDOST ANSICHT



A-A SCHNITT



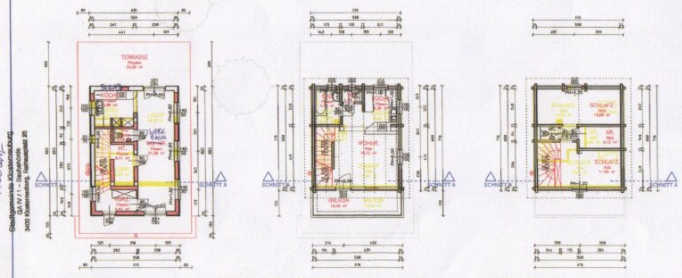
SÜDWEST ANSICHT



SÜDOST ANSICHT



NORDWEST ANSICHT



ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS DACHGESCHOSS

Grundlagen Bauwerber

Bewilligter Einreichplan vom 2006-05-26, Aufnahme vom 2011-05-12

Besprechungsnotizen vom 2011-05-12

Statik und Brandwiderstand lt. Zulassung

Bebaute Fläche: .....

Höhenangabe: FOK Erdgeschoß = dem Bestand angepasst

Legende

Bestand Abbruch Neuherstellung

Beton Ziegel Holz Gipskarton Außenwand Leichtbauweise

Hinweis ! Dieser Plan ist kein Ausführungsplan

EDV Z/0316/03/03.03/0316-301.dwg

EINREICHPLAN

Umbau einer Fischerhütte

Parte A / B / C / D / E / F

Adresse

Bremengasse/ Fischteich
3420 Kritzendorf

Planinhalt

Grundriss Erdgeschoß
Grundriss Obergeschoß
Grundriss Dachgeschoß
Schnitt A-A
Ansichten
Lageplan

DI Norbert Berger
DI Wolfhard Lenz
Zivilarchitekten

Architektenbüro
Leopoldsgasse 37 AB
3400 Klosterneuburg
t/f: 02243 26 054
m: office@berger-lenz.at
w: www.berger-lenz.at

Berger Lenz
Architekten

Einlagezahl	1730
Grundstücksnummer	1113/14
Katastralgemeinde	01705 Kritzendorf
Datum	2011-06-26
Behörde	

ERHALTGEMÄSS
KLOSTERNEUBURG
Do. 05. JUL 2011
a ..... Nur 4 Pläne

Planverfasser

DI Wolfhard Lenz

Bauwerber

Simone Lehner
Triesstraße 57/15
1200 Wien

Nicole Lehner
Dampfschiffstraße 12/2/33
1030 Wien

Grundstückseigentümer

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
3400 Klosterneuburg

Baumeister

Baufirma Gerhard Steindl
Tullnerstraße 84
3430 Tulln

Baubehörde

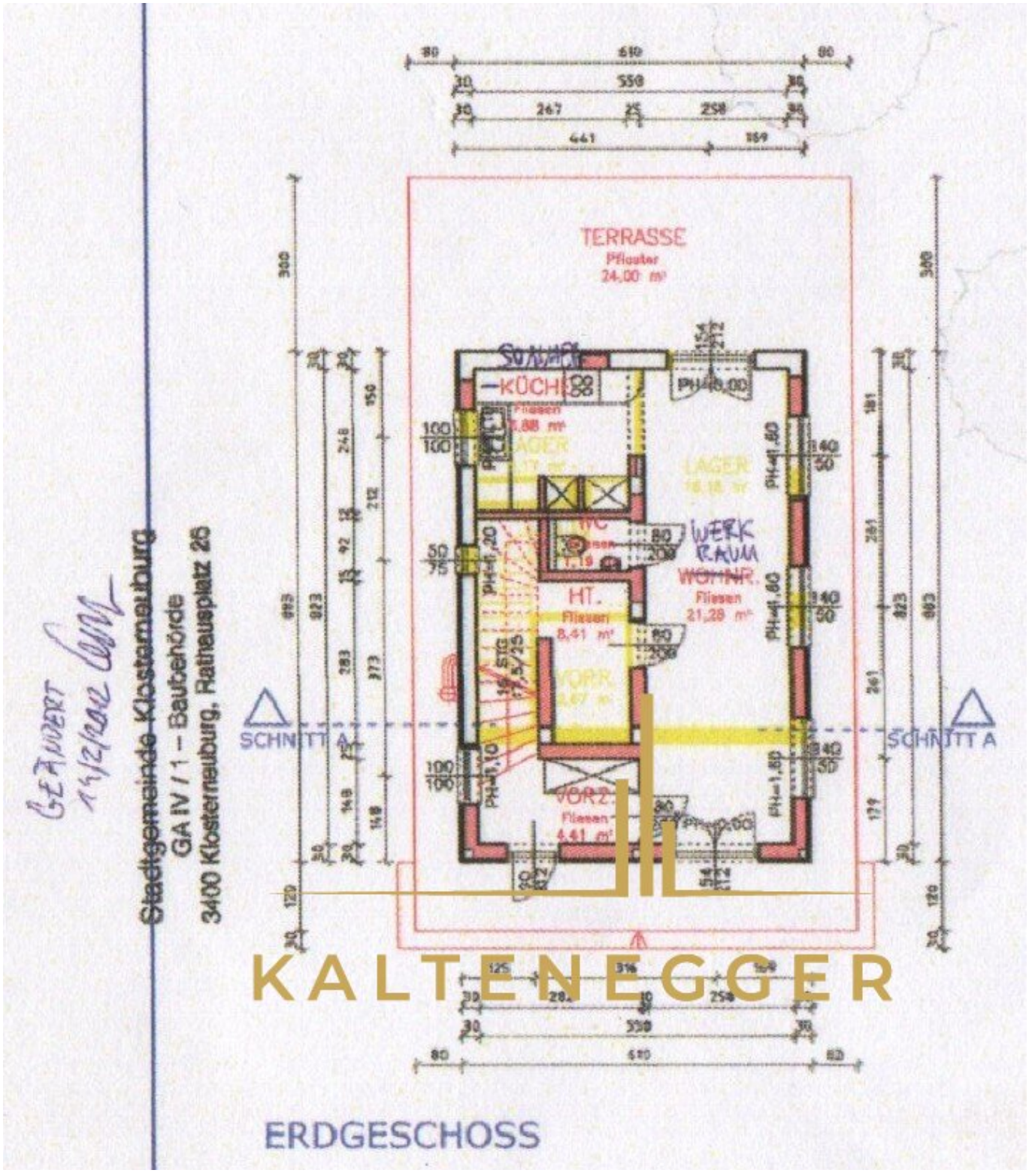
Herauf bezieht sich der Bescheid der Baubehörde Klosterneuburg vom 21.12.2006 Zahl 4182
Für die Stadtgemeinde Klosterneuburg

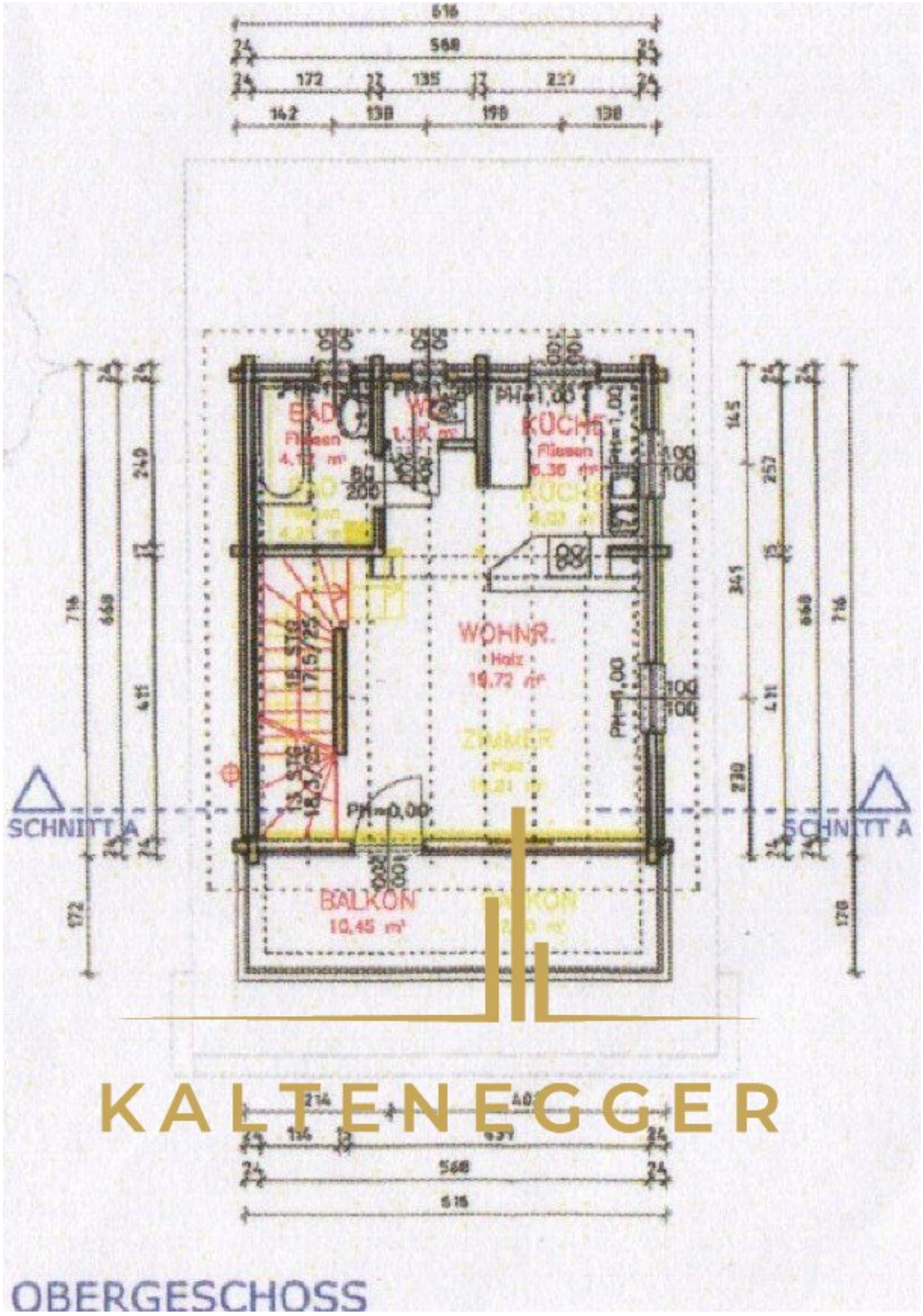
5. JULI 2011

Länge	0,9 m
Fläche	0,49 m²
Bearbeiter	HM
Maßstab	1:100
Projektnummer	0316
Plannummer	301-1

Bauführer

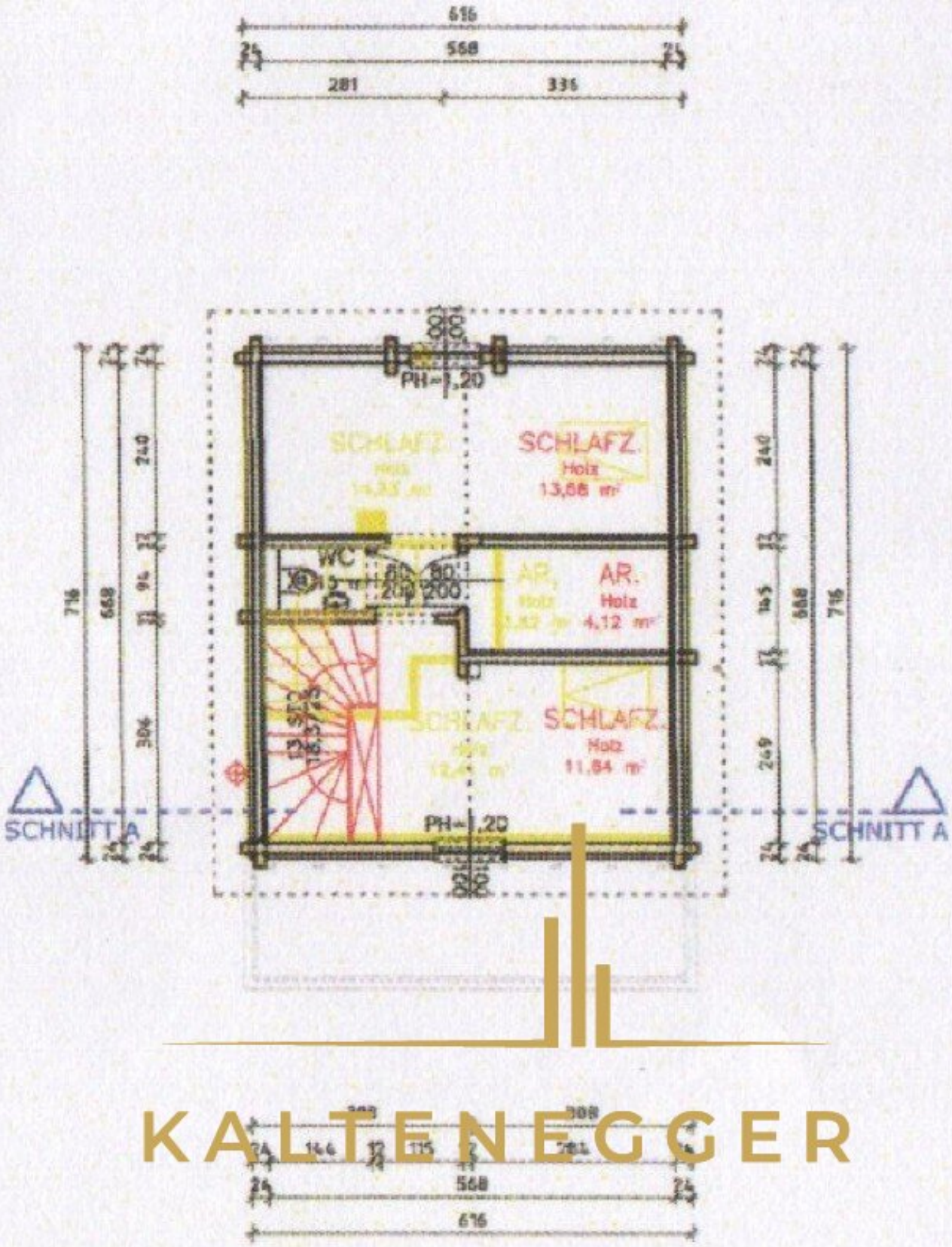
KALTENEGGER


TERRASSE
Pflaster
24,00 m²
KÜCHE
LAGER
LAGER
WC
WERK RAUM
WOHNR.
Fliesen
21,28 m²
HT.
Fliesen
8,41 m²
VOR.
VOR2.
Fliesen
4,41 m²
SCHNITT A
SCHNITT A
Stadtgemeinde Klosterneuburg
GA IV / 1 – Baubehörde
3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 26
GEÄNDERT
14/2/rau
KALTENEGGER
ERDGESCHOSS



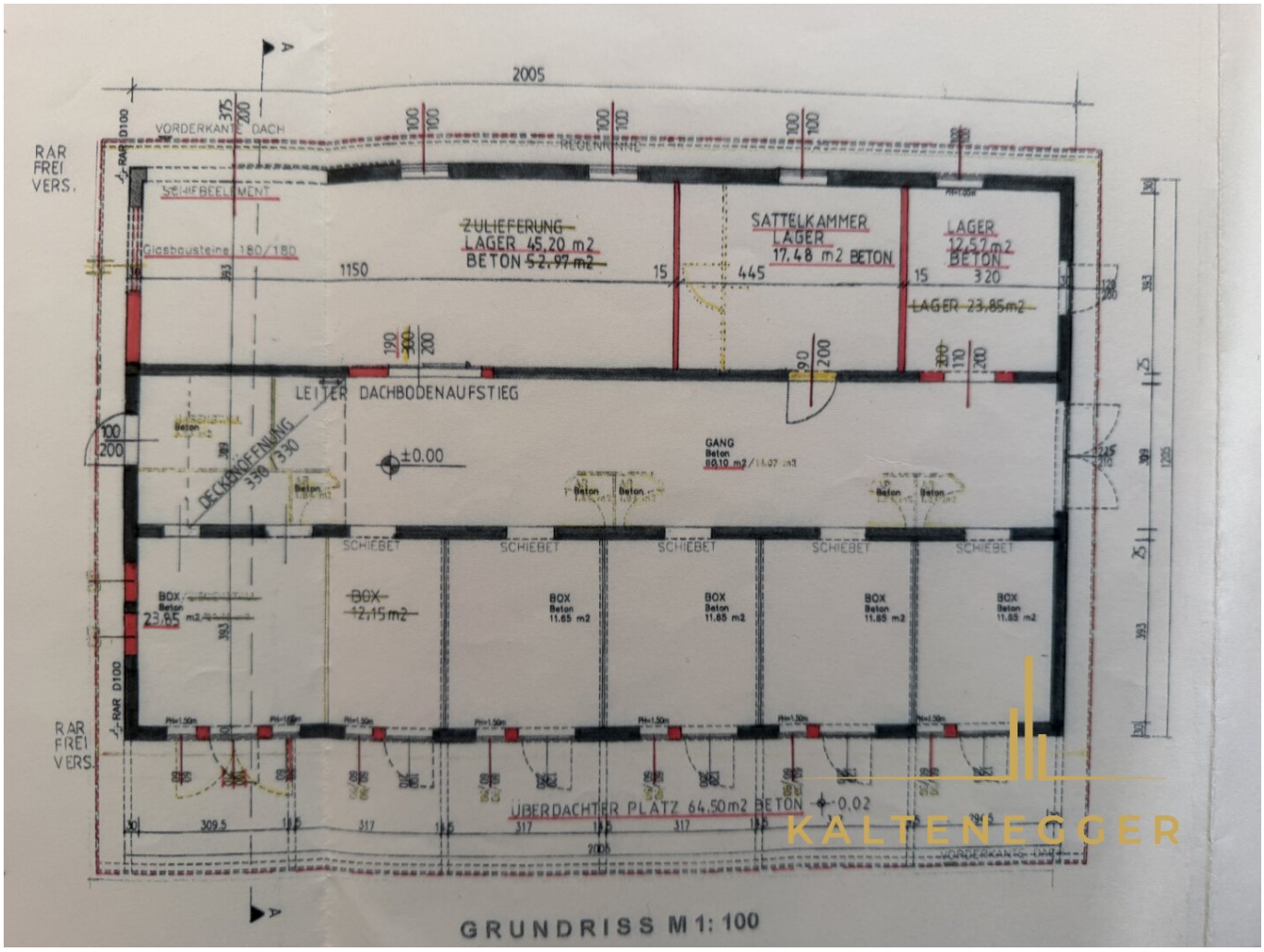
KALTENEGGER

OBERGESCHOSS

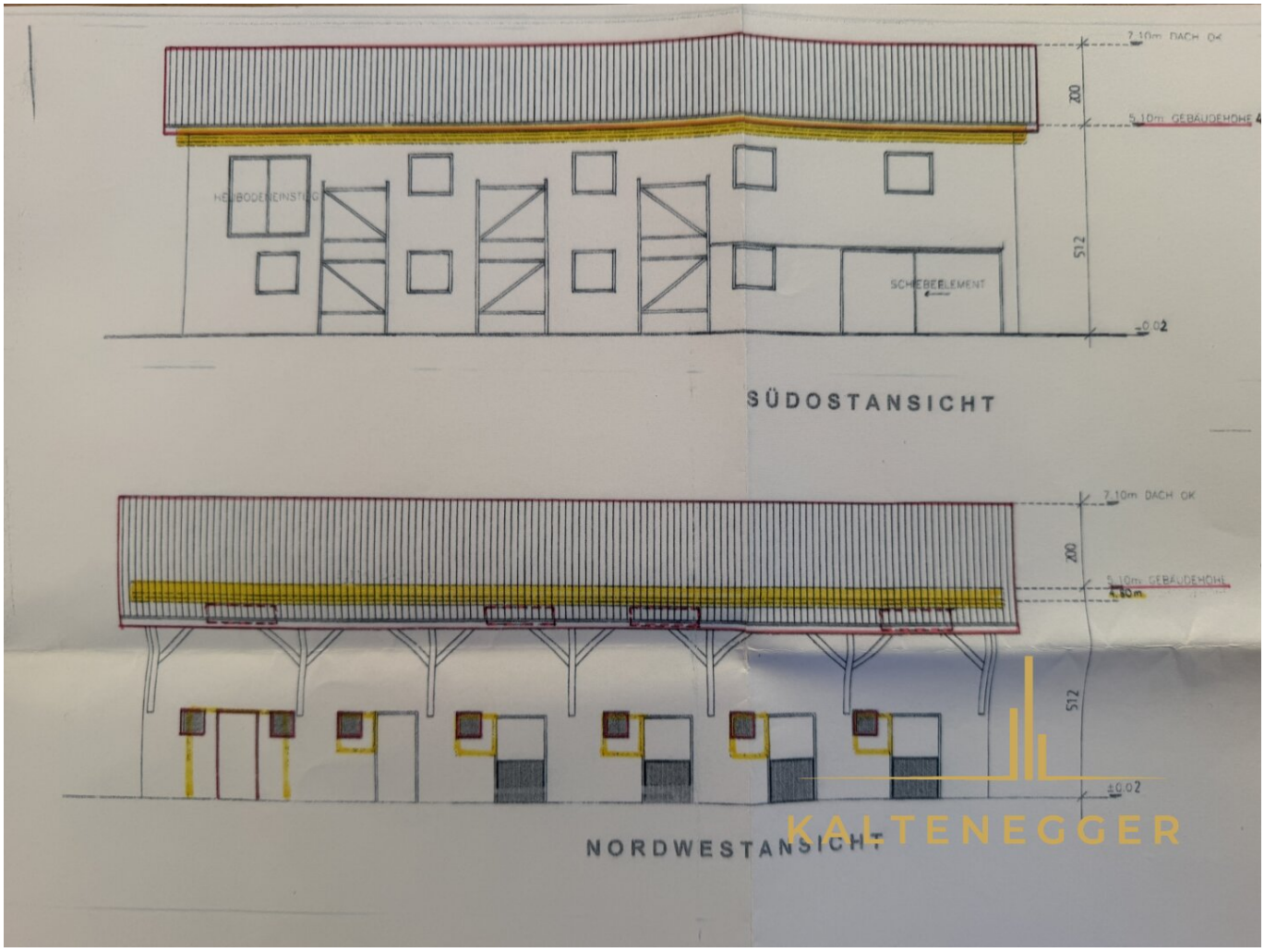


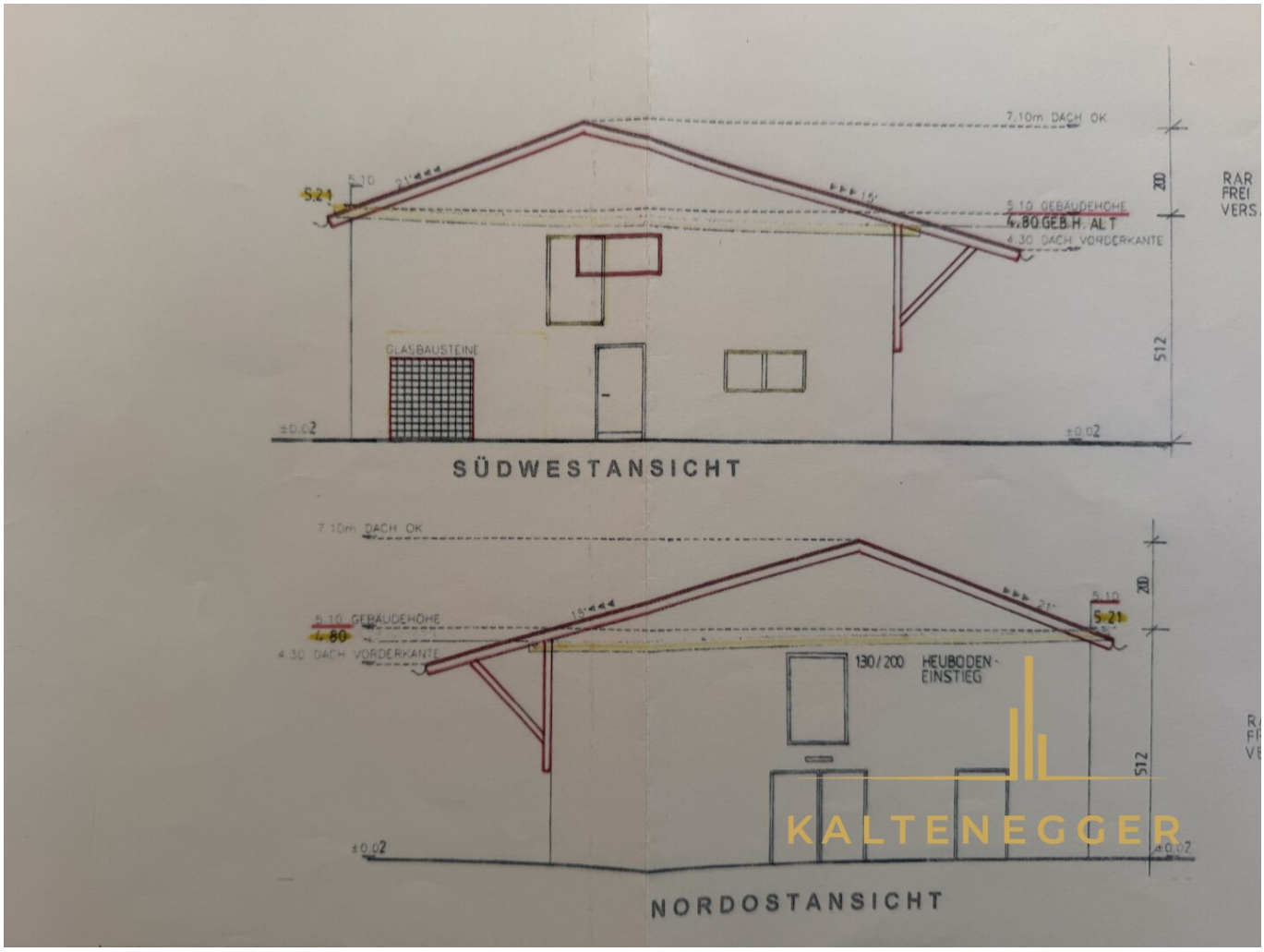
KALTENEGGER

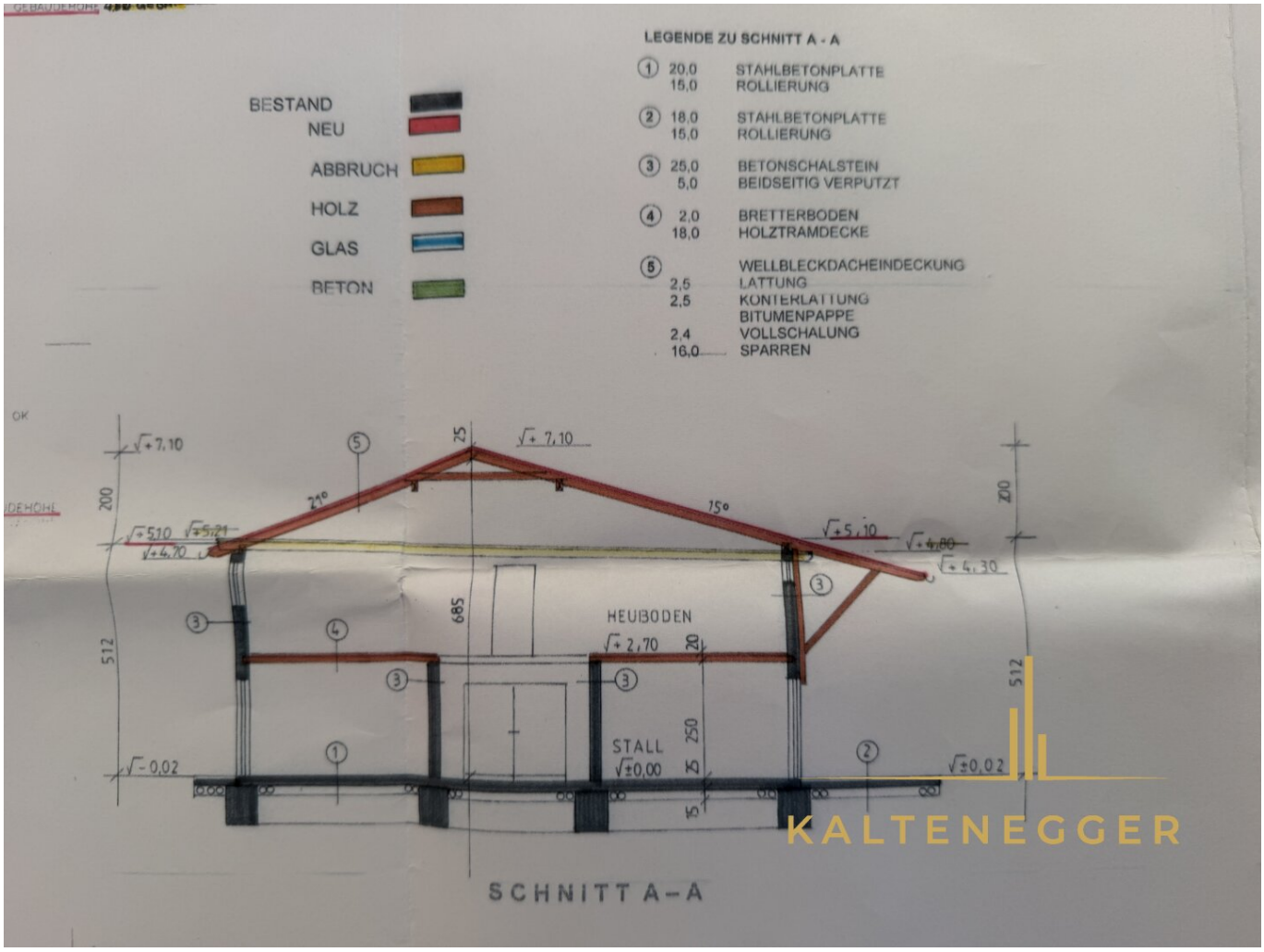
DACHGESCHOSS



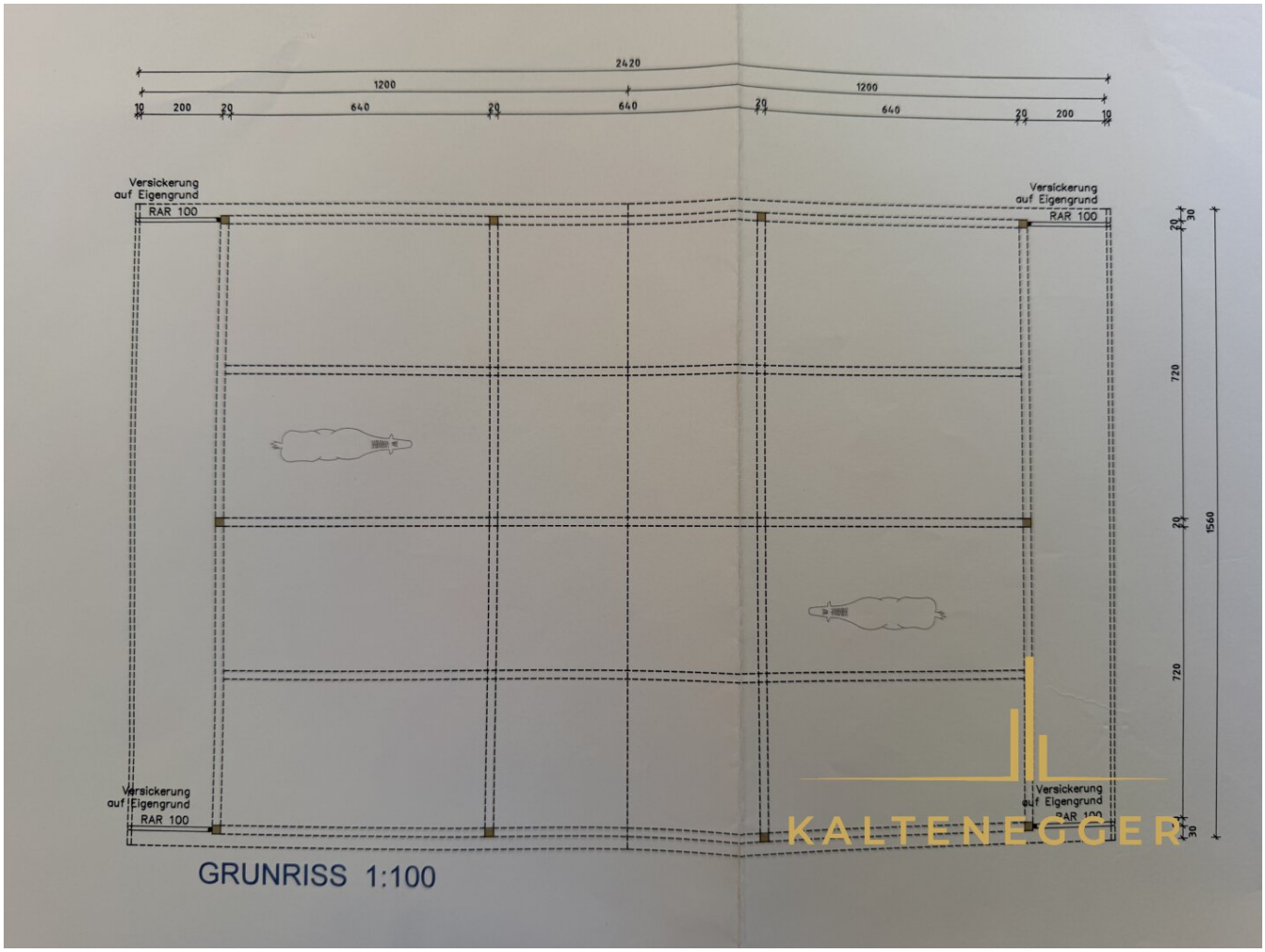
GRUNDRISS M 1:100


7.10m DACH OK
200
5.10m GEBÄUDEHÖHE
HEUBODENEINSTIEG
SCHIEBEELEMENT
512
±0.02
SÜDOSTANSICHT
7.10m DACH OK
200
5.10m GEBÄUDEHÖHE
512
±0.02
NORDWESTANSICHT

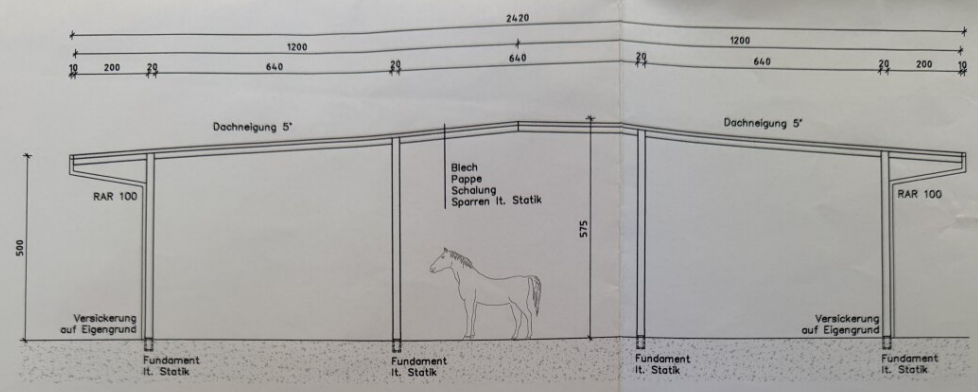

7.10m DACH OK
5.10
5.21
5.10 GEBÄUDEHÖHE
4.80 GEB.H. ALT
4.30 DACH VORDERKANTE
200
512
GLASBAUSTEINE
±0.02
±0.02
SÜDWESTANSICHT
7.10m DACH OK
5.10 GEBÄUDEHÖHE
4.80
4.30 DACH VORDERKANTE
5.10
5.21
200
130/200 HEUBODEN-EINSTIEG
512
±0.02
±0.02
NORDOSTANSICHT
KALTENEGGER



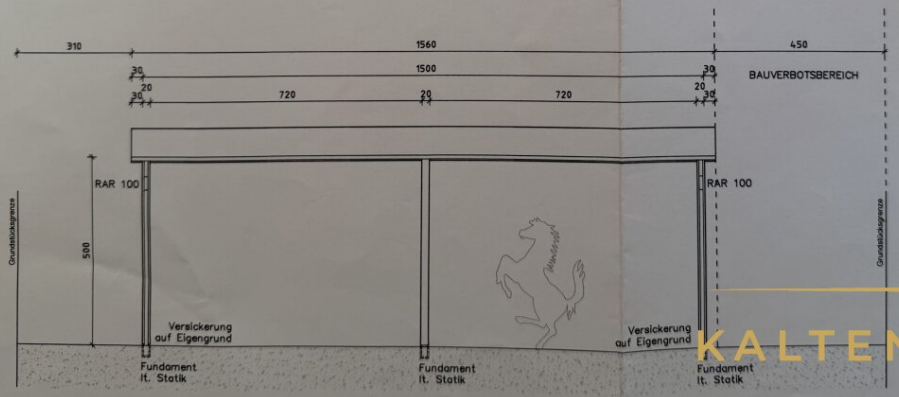
KALTENEGGER



GRUNRISS 1:100



ANSICHT SÜD-WEST 1:100



ANSICHT SÜD-OST 1:100

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen am Morgen die Tür, gehen hinüber zum Stall und werden vom vertrauten Schnauben Ihrer Pferde begrüßt. Der erste Kaffee wartet auf der Terrasse, der Blick wandert über das Wasser. **Ein neuer Tag beginnt dort, wo Sie am liebsten sind: bei Ihren Tieren**.

Sonjas Ranch verbindet diese besondere Nähe mit einem **ganzjährig bewohnbaren Holzblockhaus**, einer **vielseitigen Reitanlage** und einem **großzügigen Teich**. Hier kann aus der Sehnsucht nach einem Leben mit Pferden ein eigener Alltag werden.

Zum Verkauf steht eine **etablierte Reitanlage mit treuem Kundenstamm** und einer Ausrichtung auf Reitpädagogik, Reittherapie und pferdegestützte Förderung. Ein Hof, an dem Begegnungen zwischen Mensch und Pferd ihren Platz haben.

Für Pferdeliebhaberinnen und Pferdeliebhaber, Trainerinnen und Trainer sowie therapeutisch Tätige eröffnet sich die Möglichkeit, diesen **Standort weiterzuführen und ihm mit eigenen Ideen eine persönliche Zukunft zu geben**. Zahlende Einsteller und Pferde für die Reit und Erlebnisädagogik sowie Kuschelziegen können bei Bedarf nach Vereinbarung übernommen werden.

Natur erleben und Wien gut erreichen

Die Lage in **Kritzendorf** verbindet das naturnahe Umfeld mit der Nähe zu Klosterneuburg und Wien. Die Einbindung in das Netz der Franz-Josefs-Bahn mit der S40 und regionalen Busverbindungen unterstützt die öffentliche Anreise.

Die Bahnstrecke verläuft unmittelbar neben der Anlage; vorbeifahrende Züge gehören zum Umfeld des Hofes. Auch für Kundinnen und Kunden aus Wien ist der Standort attraktiv. **Zehn PKW-Stellplätze** auf dem Hof erleichtern die Ankunft mit dem Auto.

Die Infrastruktur von Kritzendorf und Klosterneuburg ergänzt das naturnahe Leben am Hof. So bleibt die Stadt erreichbar, während zu Hause die Pferde und der Blick ins Freie warten.

Das **Augebiet** lädt dazu ein, die Umgebung auch **vom Pferderücken** aus zu **entdecken**. Die zulässigen Wegstrecken für Ausritte sind mit der Forstverwaltung abzustimmen.

Ein Teich für besondere Momente

Der Teich ist ein besonderer Mittelpunkt des Hofes. Das Wasser begleitet den Blick vom Balkon und gibt der Terrasse ihre Atmosphäre. An warmen Tagen lockt eine Abkühlung, am Abend Zeit am Ufer – vielleicht nach einer gelungenen Trainingseinheit oder einem langen Tag

mit den Pferden.

Der **Teich misst rund 80 × 20 Meter und ist etwa 1,50 Meter tief**. Er besitzt einen **natürlichen Bachzulauf**, einen Ablauf und ein rundum begehbares Ufer. Kois und kleine Fische beleben das Wasser und unterstreichen den natürlichen Charakter dieses besonderen Platzes am Hof.

Das Holzblockhaus

Nach der Zeit im Stall nach Hause kommen, ohne den Hof verlassen zu müssen:
Die **2008/2009 errichtete Fischerhütte** mit **Grundmaßen von rund 6,20 x / 7,00 Meter** macht genau das möglich.

Auf **drei Ebenen** bietet sie Raum für gemeinsame Mahlzeiten, persönliche Rückzugsorte und den Alltag mitten bei den Pferden. Die Holzblockbauweise verleiht dem Haus eine warme, wohnliche Ausstrahlung; das Erdgeschoß ist in Ziegelmassivbauweise errichtet. **Terrasse und Balkon richten den Blick zum Teich** und verbinden das Wohnen mit dem Leben draußen.

Erdgeschoß

Die große Wohnküche bildet den geselligen Mittelpunkt des Erdgeschoßes. Hier ist Platz, um nach der Stallarbeit zusammenzukommen, den Tag zu besprechen oder bei einem Essen neue Pläne für den Hof zu schmieden.

Ein WC und ein Technikraum ergänzen die Ebene. Die großzügige Terrasse in Richtung Teich lädt dazu ein, das Leben bei schönem Wetter ins Freie zu verlagern.

Der vorhandene Wintergarten mit rund 3 × 6 Metern bietet zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte, gemeinsame Mahlzeiten und den Austausch nach einem Tag mit den Pferden – ein wertvoller Treffpunkt für die Hofgemeinschaft. Der Wintergarten ist nicht Bestandteil der Einreichpläne.

Obergeschoß

Im Obergeschoß öffnet sich die Wohnküche zum Balkon mit herrlichem Blick auf den Teich. Ein schöner Platz für den ersten Kaffee oder gemeinsame Stunden nach der Zeit im Stall.

Die Ebene ist über die innenliegende Treppe und zusätzlich über eine separate Außentüre zugänglich. Ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Waschtisch sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot.

Dachgeschoß

Im Dachgeschoß wird das Haus persönlicher: Ein Schlafzimmer, ein Schrankraum und eine offene Galerie bieten Raum für die private Nutzung.

Die Galerie lässt sich als Arbeitsbereich, Leseplatz oder Raum für eigene Ideen nutzen. Eine Abtrennung der Galerie zur Schaffung eines weiteren Zimmers kann in Betracht gezogen werden.

Ausstattung und Versorgung

- Ganzjährig bewohnbares Holzblockhaus mit massivem Erdgeschoß
- Kanalanschluss und Stromversorgung
- Trinkwasserbrunnen zur Versorgung des Hauses
- Holzheizsystem mit Pufferspeicher
- Photovoltaikanlage auf dem Hausdach
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Obergeschoß, Radiatoren im Dachgeschoß
- Zentralstaubsauger sowie Fliesen und Laminatböden

Durchdachte Räume für den Pferdealltag

Für Pferdemenschen liegt der Reiz eines eigenen Hofes auch in den kleinen, vertrauten Momenten: beim Füttern, Putzen und Beobachten, wenn Zeit miteinander entsteht.

Das **2009/2010 errichtete Stallgebäude in Ziegelmassivbauweise** bildet dafür die praktische Grundlage. Es erstreckt sich über zwei Ebenen; die angegebene Grundfläche beträgt rund 240 m² pro Ebene.

Ein **zentraler Mittelgang** erschließt die Boxen und weiteren Räumlichkeiten. **Großzügige Boxen mit Fenstern zum Mittelgang und zum offenen Freigelände** sowie **Selbsttränken** unterstützen die tägliche Versorgung.

Im Erdgeschoß ist **Platz für mindestens fünf Pferdeboxen** vorhanden; die Räumlichkeiten eignen sich auch für andere Tiere. Eine **Sattelkammer** und eine **große Futterkammer** bieten Raum zur Aufbewahrung von Reitzubehör und Futtermitteln.

Abstellflächen für Maschinen und Zubehör sowie eine voll ausgestattete Werkstatt ergänzen den Stall.

Im **Obergeschoß** befindet sich der **Heuboden mit einer Öffnung zur Beladung**. Hier ist auch ein großzügiger **Kinderspielbereich** eingerichtet, der den jüngsten Gästen Raum zum Spielen und Entdecken bietet.

Bewegung und Begegnung im Freien

Draußen eröffnet sich Raum für Bewegung, gemeinsames Arbeiten und die Freude daran, die Pferde im Freigelände zu beobachten. **Wiesen, weitläufige Ausläufe und ein Offenstall mit zwei Heuraufen und drei Unterständen** prägen diesen Teil der Anlage.

Der **natürliche Griebenbach** fließt nahe den Stallungen durch das Grundstück und versorgt die Tiere im **Sommer wie im Winter** mit **Frischwasser**. Befestigte Wege unterstützen die Abläufe auf dem Hof.

Der **2019 errichtete, überdachte Reitplatz mit etwa 20 × 15 Metern und Windschutz** bietet einen geschützten Rahmen für Training und reitpädagogische Einheiten.

Ein Longierzirkel beziehungsweise **Roundpen mit rund 18 Metern Durchmesser** und Sandboden sowie ein kleiner Trail-Parcours erweitern die Möglichkeiten für Bodenarbeit, Bewegung und abwechslungsreiche Aufgaben mit dem Pferd.

- Offenstall mit zwei Heuraufen und drei Unterständen
- Überdachter Reitplatz mit Windschutz, ca. 20 × 13 m
- Roundpen mit Sandboden, ca. 18 m Durchmesser
- Wiesen, großzügige Auslaufflächen und kleiner Trail-Parcours
- Befestigte Wege, WC und Umkleidekabine im Freigelände
- Parkplatz für rund zehn PKW

Einen bestehenden Standort weiterführen

Sonjas Ranch bietet die Möglichkeit, an einem bestehenden Standort etwas Eigenes wachsen zu lassen. Der treue Kundenstamm und die Ausrichtung auf Reitpädagogik, Reittherapie und pferdegestützte Förderung geben dem Hof ein klares Profil.

Hier können Kinder Zutrauen zum Pferd entwickeln, Erwachsene ihr Können vertiefen und Einsteller die Zeit mit ihren Tieren genießen. Wer Freude daran hat, Menschen und Pferde zusammenzubringen, findet Raum für persönliche Konzepte und eine lebendige Hofgemeinschaft.

Die Übernahme bestehender Einsteller und geeigneter Pferde wird individuell vereinbart.

Die Pachtverhältnisse

Die Anlage befindet sich auf Pachtgrundstücken. Gegenstand des Verkaufs sind die baulichen Anlagen; die Grundstücke werden nicht mitverkauft. Die Übernahme beziehungsweise der Neuabschluss der Pachtverhältnisse erfolgt nach Maßgabe der jeweiligen Verträge und der Vereinbarungen mit den Bestandgebern.

Stift Klosterneuburg als Bestandgeber der Kernflächen

Der 2013 abgeschlossene Bestandsvertrag liegt zur Einsicht vor. Nach den Angaben besteht seitens des Bestandgebers ein 60-jähriger Kündigungsverzicht sowie ein Eintrittsrecht in den bestehenden Vertrag.

Die verbleibende Dauer des Kündigungsverzichts beträgt im Jahr 2026 rund 47 Jahre. Der jährliche Pachtzins beträgt rund € 5.960,58.

- **1113/12:** überdachter Reitplatz und Roundpen
- **T1113/13:** Teich
- **1113/14:** als Fischerhaus bezeichnetes Wohnhaus
- **T1113/8:** Parkplatz

Stift Klosterneuburg als Bestandgeber zusätzlicher Auslaufflächen

Die Teilflächen T1113/6, T1113/7 und T1114/3 dienen als zusätzliche Wiesen und Pferdeausläufe.

Der Pachtvertrag besteht auf unbestimmte Dauer und kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 31. Oktober eines jeden Jahres aufgekündigt werden.

Der jährliche Pachtzins beträgt rund € 300.

Private Bestandgeberin beziehungsweise privater Bestandgeber

Das Grundstück 1113/11 mit den Stallungen sowie die zugehörigen Wiesenflächen im Bereich der Grundstücksnummer 117/1 und 117/2 werden von einer Privatperson verpachtet.

Für die neue Pächterin beziehungsweise den neuen Pächter ist ein Vertrag auf unbestimmte Zeit vorgesehen. Der jährliche Pachtzins beträgt rund € 600.

Hinweis zum geplanten Bahnausbau Kritzendorf

Laut Auskunft der ÖBB-Infrastruktur AG ist im angrenzenden Bahnbereich die Errichtung zusätzlicher Gleise vorgesehen. Das Projekt befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren. Nach aktuellem Planungsstand ist ein Baubeginn frühestens 2029 bei einer Bauzeit von rund drei Jahren vorgesehen. Im Zuge der Arbeiten soll die bestehende Böschung zur Liegenschaft durch eine Stahlbetonmauer ersetzt werden.

Für die Umsetzung werden Teilflächen der zur Anlage gehörenden Pachtgrundstücke vorübergehend sowie dauerhaft benötigt. Der genaue Flächenumfang und die vertraglichen Regelungen einschließlich einer allfälligen Entschädigung sind noch zu klären. Während der Bauzeit ist mit Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Die schriftliche Auskunft der ÖBB wird Interessenten gerne zur Verfügung gestellt.

Alle Flächen und Maße sind Circaangaben auf Grundlage der übermittelten Informationen.