Exklusiver Gutshof mit Pferdegestüt in idyllischer Lage!

Objektnummer: 2289

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5143 Feldkirchen bei Mattighofen
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	280,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	170,00 m²
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	41,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gerhard Pichler

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe
Getreidegasse 21
5020 Salzburg

T +43 660 49 28 858

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

HARGASSNER
HACKGUT-HEIZUNG
www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

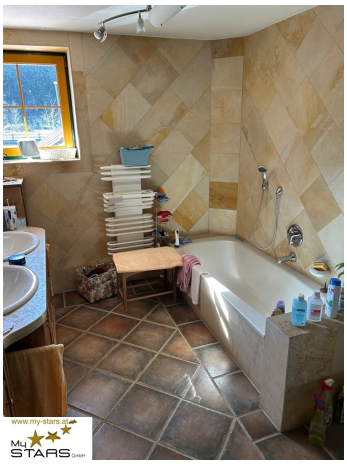
www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

MEHL
ZUCKER
GRIES
KAFFEE
REIS
TEEGEBÄCK
www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

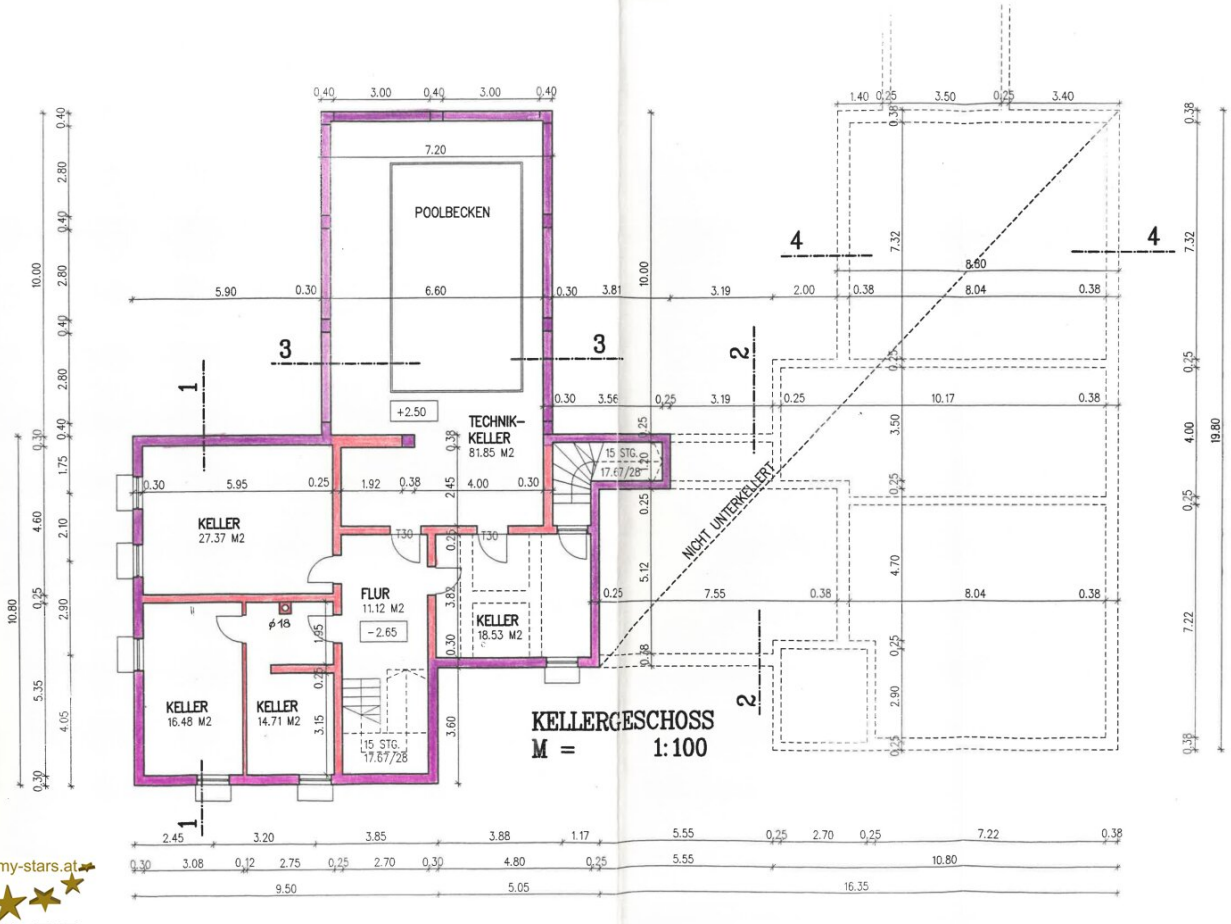

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

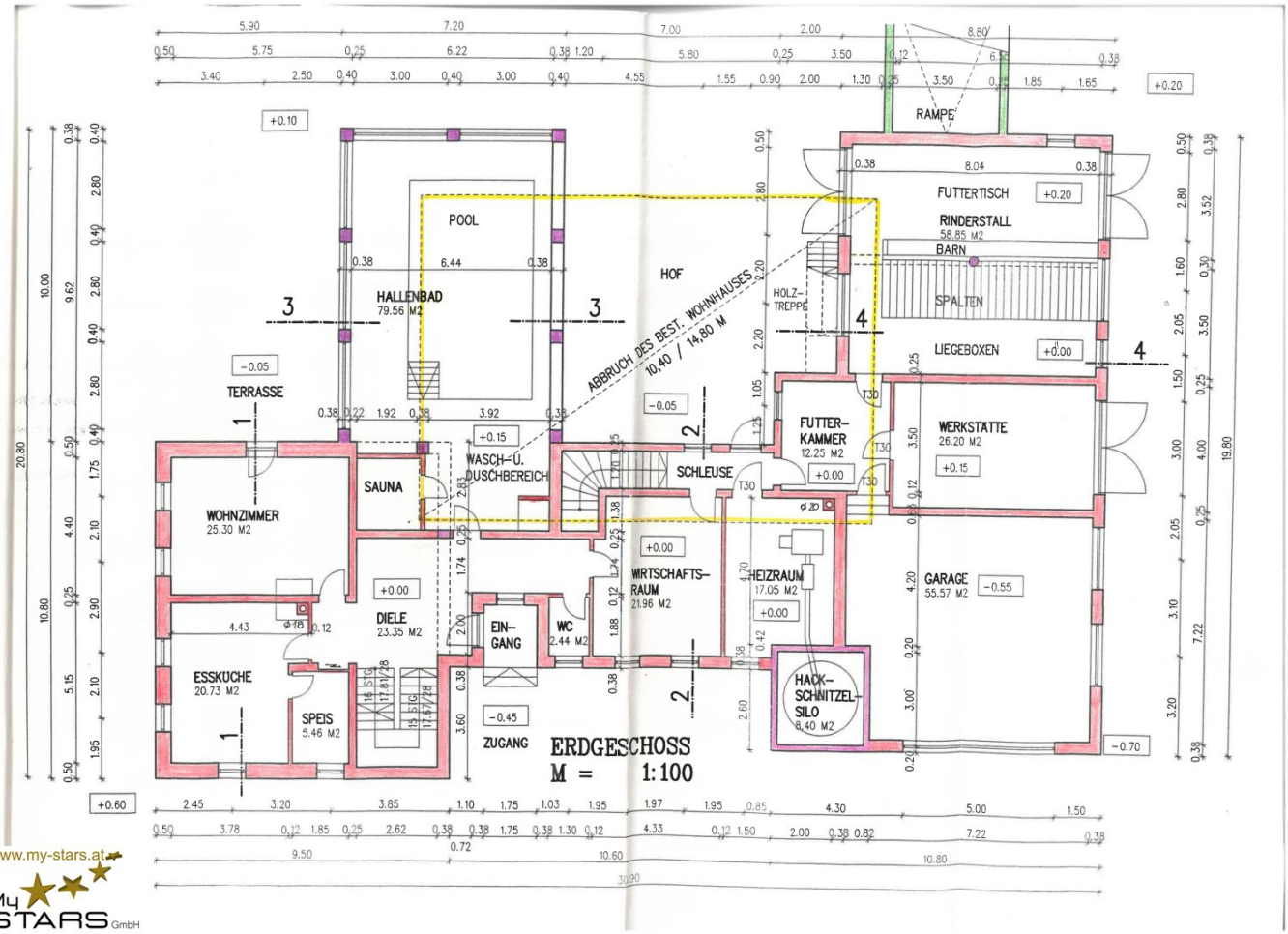
www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

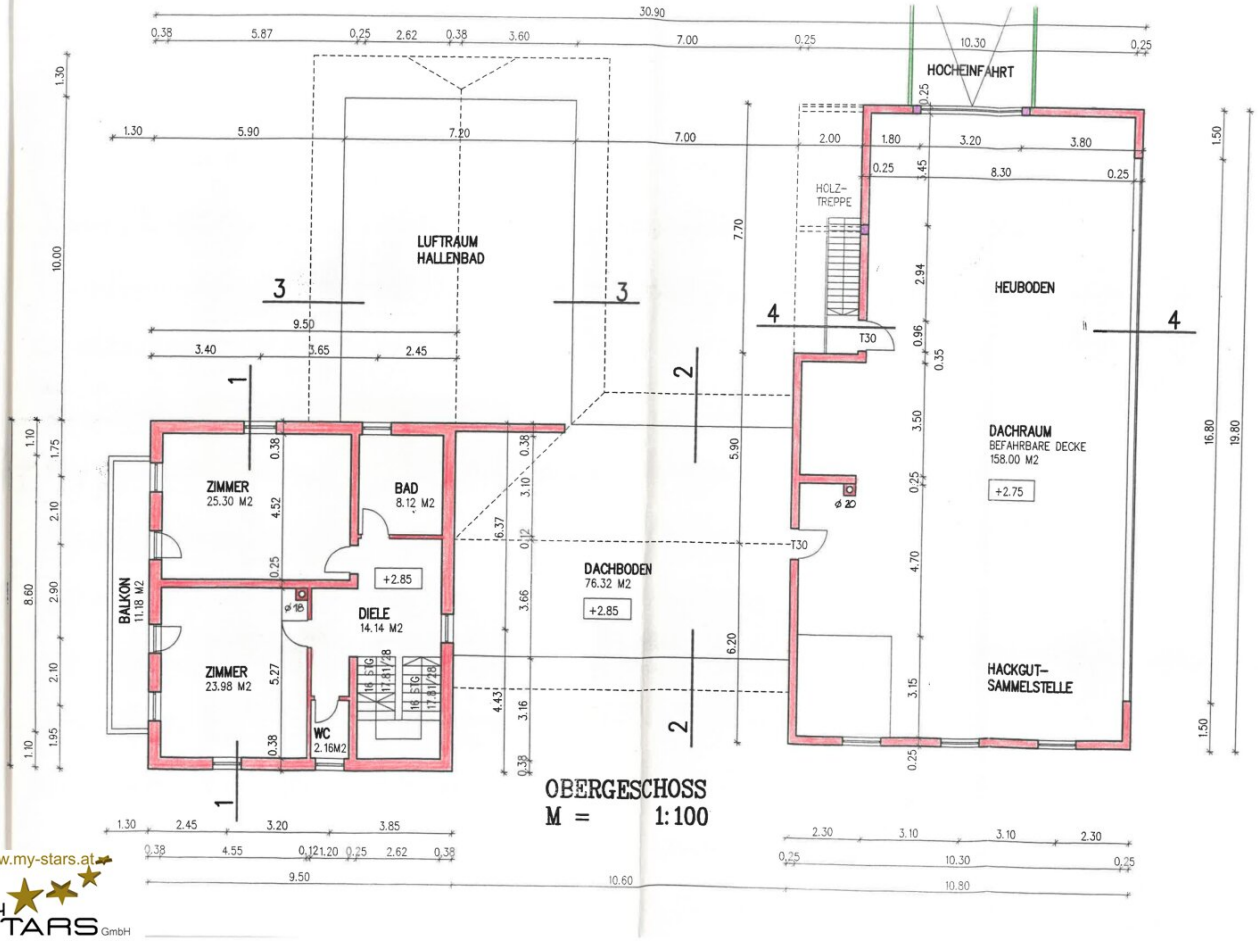
www.my-stars.at
My STARS GmbH



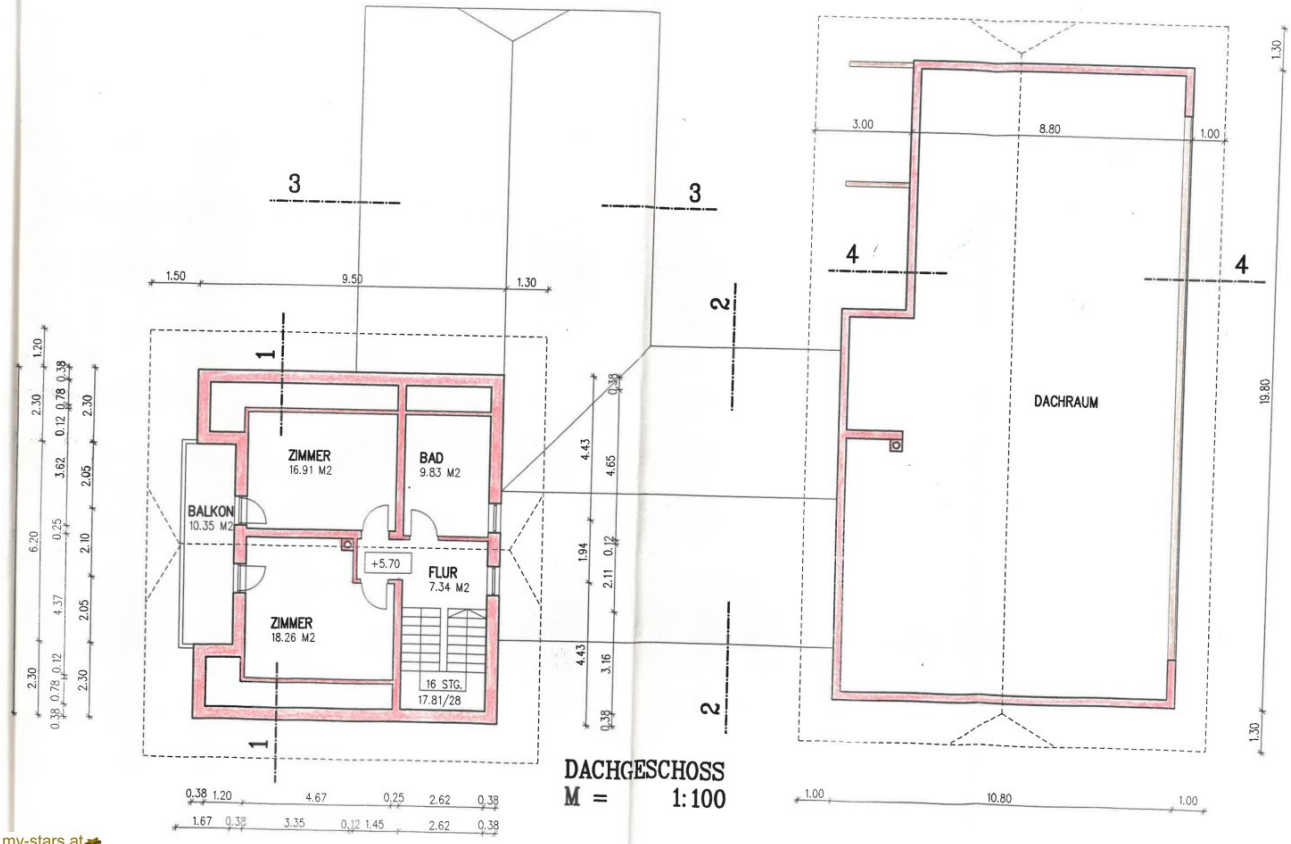
www.my-stars.at
My STARS GmbH



www.my-stars.at
MY STARS GmbH

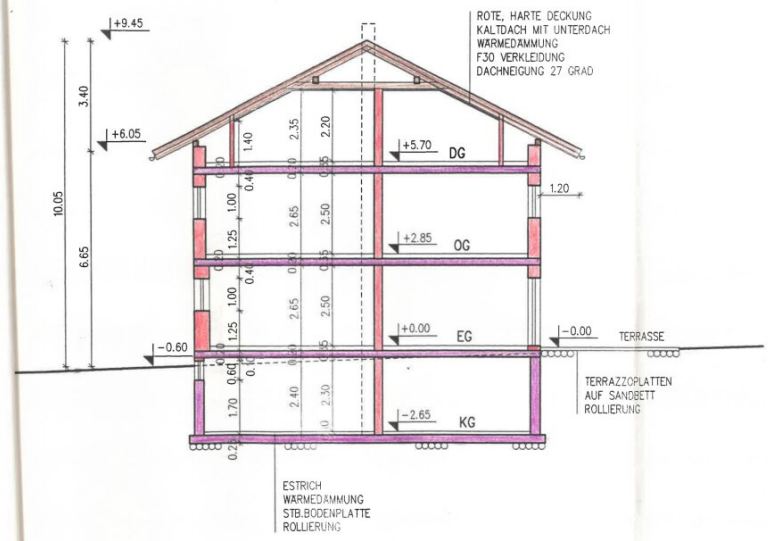


www.my-stars.at
My STARS GmbH

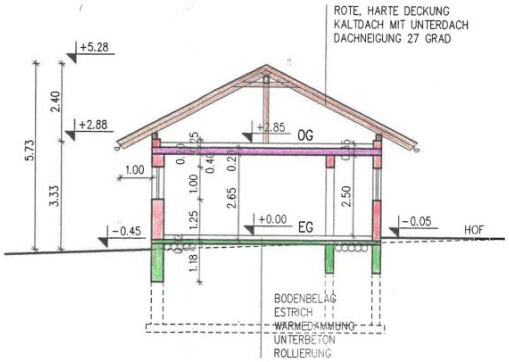


DACHGESCHOSS
M = 1:100

www.my-stars.at
My STARS GmbH

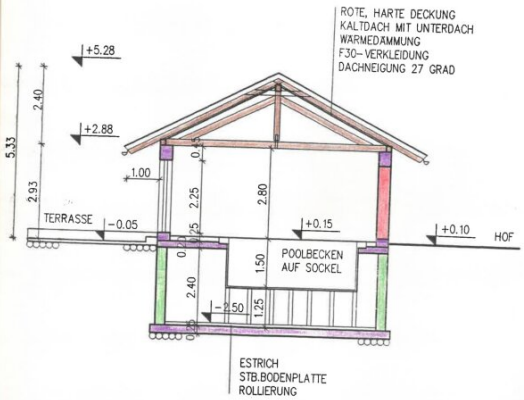


SCHNITT 1 - 1

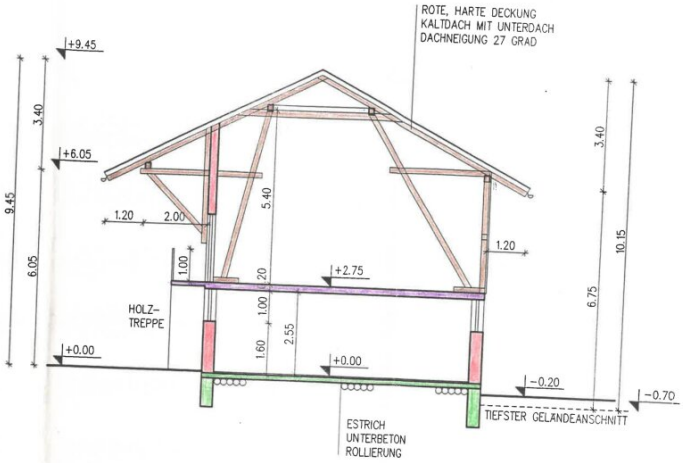


SCHNITT 2 - 2

www.my-stars.at
My STARS GmbH



SCHNITT 3 - 3



SCHNITT 4 -4

www.my-stars.at
My STARS GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der malerischen Gemeinde nahe Mattighofen, Oberösterreich!

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen nicht nur Raum und Komfort, sondern auch die Möglichkeit, in einer der schönsten Regionen Österreichs zu leben.

Ein Traum für Pferdeliebhaber und Naturfreunde – Dieser wunderbare Gutshof verbindet traditionelle Landhaus-Architektur mit modernster Ausstattung für professionelle Pferdehaltung auf ca. 4,2 Hektar Eigengrund.

Das Haupthaus

Das ca. 1995 erbaute und kontinuierlich revitalisierte Haupthaus befindet sich in einem sehr gutem Zustand und bietet eine **Wohnfläche von ca. 280 m² zzgl. Garagen, Keller und mehreren Stallungen.**

Die hochwertige Bauqualität mit massiver Bauweise und erstklassigen Materialien entspricht dem Landhausstil. Die gemütliche Atmosphäre mit der sehr schönen Kücheneinrichtung lädt zu geselligem Beisammensein ein.

Ausstattungsmerkmale:

- **Einbauküche** – hochwertig und vollausgestattet
- **Keller** – großzügige ca. 170 m² Lagerflächen
- **Garage** – für 3 Fahrzeuge
- **Abstellraum** – praktische Nebenflächen
- **2 Balkonen** – mit Blick ins Grüne
- **Garten** – gepflegt und weitläufig

- **Terrasse** – ideal für Sonnentage
- **Teilmöbliert** – optional
- **Parkplatz** – ausreichend vorhanden

Professionelle Reitanlage

Diese ansprechende Immobilie verfügt mit einer **Gesamtfläche von ca. 42.000 m²** über genügend Kapazität, um Ihren Pferden ihr eigenes Heu zu erwirtschaften.

Stallungen & Reitanlagen:

Longierhalle / Remontenhalle

- Durchmesser: 20 m
- Eingezäunt und jederzeit auf Springgröße erweiterbar
- Entspricht den heutigen Standards für Reitplatzbau

Freiführanlage

- Durchmesser: 15 m
- Mit Hufschlagüberdachung
- Für 4 Pferde ausgelegt

Drainagierter Reitplatz

- 20 x 60 m
- Professionelle Drainage

Pferdestallungen

- 5 Pferdeboxen
- Moderne, helle Stallungen mit hohen Decken
- Praktische Einstreu-Lagerung
- Mehrere Laufställe mit direkter Verbindung auf die Weiden

Weitere Infrastruktur

- Aussenwasch- und Putzplätze
- Solarium
- Wiesenkoppeln und Schlechtwetterpaddocks (ca. 30.000 m²)
- Eigener ca. 80 m tiefer Brunnen mit hervorragender Wasserqualität
- Abstellplätze für PKW und LKW

Zusammenstellung Stall-/Boxenangebot:

- **5 große Einzelboxen**

- Kapazität: **5 Pferde**

- **1 Ponylaufstall**

- Kapazität: **3 Ponys**

- **2 große Doppelboxen**

- Kapazität: **insgesamt bis zu 4 Pferde** (je nach Größe / Belegung)

- **1 großer Freilaufstall (Jungpferde)**

- Kapazität: **6 junge Pferde**

- **Paddocks**

- **Einige** der Boxen verfügen über **Paddocks** (nicht bei allen).

Gesamtkapazität (je nach Belegung der Doppelboxen):

- **Pferde:** 5 (Einzelboxen) + bis zu 4 (Doppelboxen) + 6 (Jungpferde) = **bis zu 15 Pferde**

+ **Ponys:** **3 Ponys**

+ Eine Genehmigung für eine neue Reithalle mit 20x40m und zusätzlichen Pferdeboxen lag bereits vor, ist zwar mittlerweile abgelaufen, kann jedoch jederzeit wieder beantragt werden!

Glashaus & Besonderheiten

Das zusätzlich errichtete, **sehr große Glashaus** kann zu verschiedensten Zwecken genutzt und verwendet werden, u.a. wurde ein beheizbares Becken z.B. für eine **KOI-Fischzucht** eingebaut.

Es steht Ihnen natürlich alles offen!

Optional: Ein umfangreicher Werkzeug- und Maschinenpark (Gesamtwert ca. € 100.000,-) kann gegen Aufpreis erworben werden.

Lage & Infrastruktur

Dieses Anwesen liegt nur ca. **7 km außerhalb von Mattighofen**, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur Stadt **Salzburg (ca. 40 min)** und möglichen Turnierstallungen wie **Lamprechtshausen (ca. 18 min)** und **Ranshofen (ca. 25 min)** profitieren.

Erreichbarkeit:

- **Mattighofen:** ca. 7 km
- **Salzburg:** ca. 40 Minuten
- **Lamprechtshausen:** ca. 18 Minuten
- **Ranshofen:** ca. 25 Minuten

Die Infrastruktur ist als **sehr gut** zu bezeichnen. Im nahen Mattighofen ist für ausgiebige Einkäufe des täglichen Bedarfs gesorgt. Tierärzte sind ebenfalls rasch erreichbar.

Die Eindrücke, die man bei einem Rundgang über die weitläufige Anlage mitbekommt, sind schwer wiederzugeben. Das Gut ist nicht nur irgendeine Immobilie, **es ist pure Emotion**. Soviel an Gefühl ist hier vorhanden, wenn Sie über das Gelände schlendern. Die kleinen und feinen Details, die man in den Fotos nicht wiedergeben kann, muss man daher persönlich entdecken.

Widmung: Landwirtschaft

Hinweis: Die Widmung dieser exklusiven Immobilie ist "Landwirtschaft". Ein Ankauf und die Erfüllung der Grundverkehr-Bestimmungen erfolgt ausschließlich mit der vorgeschriebenen Befähigung zur Führung einer Landwirtschaft.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen!

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Dieses Exposé ist eine unverbindliche Objektbeschreibung und stellt keine vertragliche Zusicherung dar. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://my-stars.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.500m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap