Wohnen & Pferdehaltung vereint – Haus mit 2–3 Pferdeplätzen in Gnas



Objektnummer: 2202/2457

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8342 Gnas
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,84 m²
Nutzfläche:	222,60 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

17.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Wagner

MeGa-Immobilien
Schillerstrasse 20
8200 Gleisdorf




















KI-bearbeitet





























































































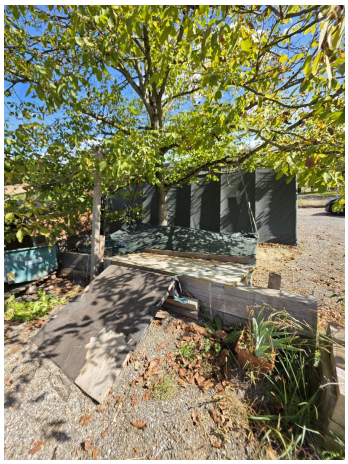


















Objektbeschreibung

Gepflegtes Wohnhaus mit großzügigem Grundstück und der Möglichkeit zur professionellen Pferdehaltung

In idyllischer Lage in **Raning bei Gnas, 8342**, befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. **3.682 m²**. Die Liegenschaft verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit viel Platz und bietet durch die vorhandene Ausstattung ideale Voraussetzungen für Pferdehaltung, Tierhaltung oder einfach viel Freiraum für die ganze Familie.

Das Wohnhaus verfügt über rund **110 m² Wohnfläche** und befindet sich in einem **sehr guten und gepflegten Zustand**. Der Bau wurde ursprünglich im Jahr **1973 begonnen und 1989 fertiggestellt**. Anschließend wurde das Haus überwiegend als Wochenend- bzw. Freizeitwohnsitz genutzt und dementsprechend nur selten bewohnt. Erst in den vergangenen rund fünf Jahren wurde das Haus regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzt.

Ein besonderes Plus ist der großzügige **voll verflieste Keller mit ebenfalls rund 110 m² Nutzfläche**, der viel Platz für Lagerung, Hobby, Werkstatt oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Großzügiges Ausbaupotenzial im Obergeschoss

Das Obergeschoss bzw. der Dachboden wurde bereits für einen späteren Ausbau vorbereitet. **Die erforderlichen Anschlüsse sind bereits verlegt**, wodurch sich hier zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche schaffen lässt. Je nach individuellen Vorstellungen bietet dieser Bereich somit noch erhebliches Entwicklungspotenzial.

Angenehmes Raumklima

In nahezu jedem Raum befinden sich moderne **LED-Deckenleuchten mit integriertem Ventilator**. Diese sorgen insbesondere in den Sommermonaten für eine angenehme Luftzirkulation und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei.

3.682 m² Grundstück – viel Platz und freie Gestaltungsmöglichkeiten

Das großzügige Grundstück mit ca. **3.682 m²** bietet viel Raum, Privatsphäre und einen schönen Blick ins Grüne. Die Fläche wurde bisher überwiegend für die Pferdehaltung genutzt und ist entsprechend vorbereitet und ausgestattet.

Die vorhandene Pferdeinfrastruktur umfasst unter anderem:

- offenen Stall für ca. **2–3 Pferde**
- befestigten Boden mit darunterliegenden Matten und Sandauflage
- Pferdetrail
- Stallbereich
- Paddock
- Weidezelt mit **5 Jahren Garantie**
- Heuraufe
- Pferdeanbindestange
- zusätzliche Grün- und Weideflächen
- weitere Einrichtungen für eine artgerechte Pferdehaltung

Die Anlage wurde mit Blick auf eine praktische und artgerechte Pferdehaltung gestaltet und bietet Pferdehaltern eine sehr gute Ausgangsbasis, ohne dass umfangreiche Adaptierungen notwendig sind.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine kleine Hütte, die bisher als **Hühnerstall** genutzt wurde. Sie lässt sich mit überschaubarem Aufwand auch zu einem **Spielhaus für Kinder, Gartenhaus oder Hobbyraum** umgestalten.

Für Pferdehalter besonders interessant: Ein **Heulieferant, Hufschmied und Tierarzt befinden sich in unmittelbarer Nähe**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei Interesse eine angrenzende bzw. passende **Pachtwiese zu übernehmen**, wodurch die Weideflächen noch erweitert werden könnten.

Auch ohne Pferde vielseitig nutzbar

Wer keine Pferde hält oder dies zukünftig nicht möchte, kann die vorhandene Pferdeinfrastruktur **problemlos zurückbauen bzw. anders nutzen**. Die befestigten Bereiche und Einrichtungen können entfernt werden, sodass wieder großzügige Wiesen- bzw. Gartenflächen entstehen.

Damit eignet sich die Liegenschaft nicht nur für Pferdeliebhaber, sondern ebenso für Familien,

Naturliebhaber, Selbstversorger oder Personen, die einfach **viel Platz, Ruhe und ein großzügiges Grundstück im Grünen** suchen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Lage:** Raning bei Gnas, 8342
- **Wohnfläche:** ca. 110 m²
- **Keller:** ca. 110 m², voll verfliest
- **Grundstück:** ca. 3.682 m²
- **Bau begonnen:** 1973
- **Fertigstellung:** 1989
- **Obergeschoss/Dachboden:** für Ausbau vorbereitet, Anschlüsse bereits vorhanden
- **Pferdehaltung:** ausgelegt für ca. 2–3 Pferde
- **Offener Stall, Paddock, Pferdetrail und Weidebereich**
- **Weidezelt mit 5 Jahren Garantie**
- **Heuraufe und Pferdeanbindestange**
- **Hühner-/Gartenhütte vorhanden**
- **Heulieferant, Hufschmied und Tierarzt in unmittelbarer Nähe**
- **Pachtwiese bei Interesse zusätzlich übernehmbar**

Eine besondere Liegenschaft für Menschen, die großzügiges Wohnen, Natur und viel Platz schätzen – und gleichzeitig die Möglichkeit einer professionell vorbereiteten Pferdehaltung zu schätzen wissen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

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

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <7.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap