

Refugium im Waldviertel



Objektnummer: 6877

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3841 Lichtenberg
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	500,00 m ²
Nutzfläche:	3.000,00 m ²
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

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





















Objektbeschreibung

BIO-zertifizierter Betrieb

Nachhaltige Landwirtschaft nach höchsten biologischen Standards.

Direktvertrieb

Vermarktung hochwertiger landwirtschaftlicher Produkte an einen etablierten Kundenstamm mit nachhaltiger Nachfrage.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Das Anwesen bietet zahlreiche Entwicklungsperspektiven für engagierte Betreiber:

- **Reitbetrieb mit Reitunterricht und Einstellplätzen** – Ideal für eine professionelle oder familiäre Reitschule.
- **Kooperation mit einem Veterinärmediziner** – Die bestehende Ordination kann weitergeführt oder ausgebaut werden.
- **Möglichkeit zur Koizucht** – Der vorhandene Teich eröffnet zusätzliche Einnahmequellen.
- **Erweiterung des touristischen Angebots** – Die zwei Ferienwohnungen sind ideal für Reiturlauber oder Naturtourismus.
- **Pferdezucht oder spezialisierte Tierzucht** – Dank der vorhandenen Offenställe, Koppeln und Weideflächen sind vielfältige Zuchtkonzepte realisierbar.
- **Landwirtschaftliche Weiterentwicklung** – Der Betrieb kann in verschiedene Richtungen weitergeführt werden, etwa durch biologische Gemüseproduktion oder weitere Tierhaltung.

Grundstücksfläche:

- **Gesamtfläche:** 81.128 m²

- **Aufteilung:**

4,5 ha stabil umzäunte Koppeln, unterteilt in 7 Wiesenkoppeln

2,6 ha Heuwiese

ca. 1 ha rund ums Haus (Gärten, Reitanlage und Haus)

- **Zusätzlich:** 0,8 ha gepachtete Koppeln

Gebäude und Anlagen

- Betreiberwohnung (ca. 130 m²)
- Ganzjährig vermietete Wohnung (ca. 85 m²)
- **Zwei Ferienwohnungen** 56 m² und 34 m² für Gäste oder Tourismusprojekte
- **Kleine Veterinärordination** – ideal für Tierärzte oder alternative Tiertherapie
- **Büro** für Betriebsorganisation
- **Reiterstüberl** als geselliger Treffpunkt für Reitschüler und Einsteller
- Mehrere Büros und Mitarbeiterunterkünfte

- Sanitäranlagen, Lagerflächen und Futtersilos
- Verarbeitungsräume, Offenställe und Pferdeboxen
- Reithalle für wetterunabhängigen Betrieb 30 m x 18 m
- Großer, schöner gepflegter Naturschwimmteich mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Unterstützung in der Übergangsphase

Die aktuellen Eigentümer stehen beratend zur Seite und begleiten die Übergabe – insbesondere bei der Abwicklung von ÖPUL-Förderungen sowie der Einführung in das bestehende Kundennetzwerk.

Entwicklungspotenzial

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus landwirtschaftlichem Betrieb, touristischer Nutzung und professionellem Reitbetrieb. Die bestehende Infrastruktur ermöglicht eine **sofortige Betriebsübernahme** und lässt gleichzeitig Spielraum für eigene Konzepte und Expansionen.

Verfügbarkeit

Das Anwesen ist **ca. 6 Monate nach Vertragsabschluss** beziehbar.

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.