

# LUXURIÖSES WOHNEN MIT PFERD IN KÄRNTNER ALLEIN-LAGE



**Objektnummer: 7010**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9100 Völkermarkt
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2

## Ihr Ansprechpartner



### **Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

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

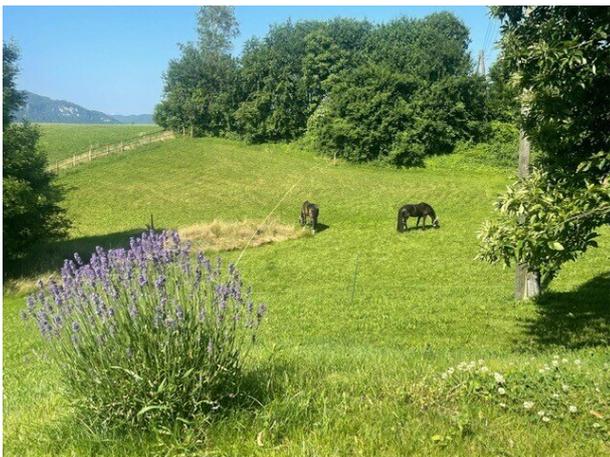


















# Objektbeschreibung

## LUXURIÖSES WOHNEN MIT PFERD IN KÄRNTNER ALLEIN-LAGE

### WOHNHAUS:

Gemütlich und geschmackvoll eingerichtetes Wohnhaus, ca. 350 qm Wohnfläche, ca. 890qm Nutzfläche mit einem Stockwerk und ausbaubarem Dachboden. Renovierung 2020, 28 kW Pelletsheizung und Holzöfen. Insges. 11 Zimmer, 3 Bäder, 4 WC, Verandabereich mit Swimmingpool.

**Parterre:** Bereich mit Bauernstube und Zugang zur Terrasse mit Pool Eingangsbereich, große geräumiger Garderobenraum, WC und Bad, Wohnküche ca. 50 qm, Fliesenboden (für Reiter!) mit Kamin. Bodentiefe Fenster mit Blick auf den Reitplatz. Überdachte Terasse mit Swimmingpool und herrlichem Ausblick auf die Koppeln und die Berge. Pool mit Wärmepumpe, PV-Anlage, Gegenstromanlage, Sonnendeck und Feuerstelle

**Keller- und Lagerraum:** Garage f. mind. 2 Autos derzeit als Wirtschaftsraum genutzt. Starkstromanschluss und Wasserabläufe (Industrie-Pferdewaschmaschine)

**1.Stock:** Wohnbereich mit Dachterrasse und offenem Wohnbereich 3m Raumhöhe großer Wohnsalon mit luxuriöser Küche (Kaminofen) Zugang auf die Dachterrasse mit Whirlpool und elektrischer Markise in XXL, unverwechselbarer Aussicht (Alleinlage) Eltern Schlafzimmer mit eigenem Bad und Schrankraum, Waschraum, 1 Kinderzimmer mit Spielzimmer und Bad/WC mit Dusche. 2 Kinderzimmer mit Schlafzimmer und Bad/WC mit Badewanne und Schrankraum gesamte Obergeschoss hat Jalousien und Insektenschutzgitter Überdachbarer komplett drainagierter Reitplatz etwas größer als 28 x 66 m, anschließend weitere 1.800 qm Bauland für weiterem Stallbau vorhanden. Derzeit drei sehr geräumige, luftige Paddockboxen mit Matten ausgelegt; Paddocks mit befestigtem Boden, Sattelkammer mit Option für 4. Box. Warmwasser im Stall, Begleitheizung für Wasserzuleitung zu Tränken. Überdachter und offener Putzplatz. Pferdesolarium mit Föhn. Befestigter Paddock mit Heuraufe und Tränken.

Derzeit 1,2 ha Koppelfläche unterhalb des Swimmingpools! 2 getrennte aber zusammenschließbare Koppeln mit Quellwasser-Versorgung. (Zusätzlich 4- 5 ha dazu erwerbbar. Grünland.) Am Eigengrund mit Parkplatz für mindestens 4 Autos ; Park- und Wendemöglichkeit für Pferdetransporter.

### BAUERNHAUS:

Ein altes Bauernhaus mit 120 qm Wohnfl. (1 Stock), größten Teils ausgebaut (2023 neues Dach, Fenster, Elektrik, 2 Kaminanschlüsse, Infrarotheizung) für Personal oder Gäste.

**Grundstücksgröße 12.500m<sup>2</sup>:**

Gartengestaltung durch Landschaftsgärtner. Beste Anbindung an die gängigen Kärntner Turnierstallungen. 500 m entfernt kleine private Reitanlage, wo man die 40 x 20 Reithalle, die man nach Absprache benützen darf. Herrliche Ausreitmöglichkeit!

Für Reiter, Ausbilder, Tierärzte und Therapeuten. Für Leute, die mit Pferden leben wollen ohne auf ihren Komfort zu verzichten!

1,89 Millionen Euro

- das Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap