

**Ride - Eat - Sleep - Repeat!**



**Objektnummer: 7682**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2222 Bad Pirawarth
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 214,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 5,90
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elisabeth Großschartner

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

T 0664 / 750 51 510

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











**GUTSCHEIN**

Für eine kostenlose und unverbindliche Verkehrswertschätzung Ihrer Immobilie.

Im Fluss des Lebens bleiben mit 4immobilien!

4immobilien

## Objektbeschreibung

Viele Menschen träumen vom Leben mit den eigenen Pferden, auf einem kleinen eigenen Gestüt ..... aber nicht allen ist es möglich sich diesen Traum zu verwirklichen!

Hier aber ist der Stoff, aus dem Träume gemacht werden:

Pferdehof - 30km von Wien - 4ha Grünlandfläche - Reitplatz und vieles mehr....

Schon bei der Anfahrt über den kleinen Schotterweg spürt man, dass jetzt die Möglichkeit besteht in seiner eigenen kleinen, heilen Welt anzukommen - und man wird dann überrascht zu sich selbst sagen: Bin schon da!

Die Grünlandflächen sind arrondiert und von eben bis sanft hügelig garantieren diese sowohl ein gesundes Aufwachsen für Fohlen, als aber auch ideale Bewegungsanreize für Reitpferde. Diese sorgen für die physische und psychische Losgelassenheit aller Tiere! Wer ältere Tiere hält, kann diesen hier alles bieten was so ein Senior braucht.

Auf dem Areal befindet sich ein großer Stall mit 10 Boxen (ca. 15,5m<sup>2</sup>), Sattelkammer und Krafftutterkammer mit Ausgang auf den Heuboden. Ein Hoftruck für müheloses lagern von Heu und Stroh ist ebenfalls vorhanden.

Die Winterkoppeln mit Heuraufen und Fressplätzen sind in unmittelbarer Stallnähe. In diesem Abschnitt befindet sich auch die Düngestätte.

Die Pferde können auf dem Sandreitplatz trainiert und zusätzlich bewegt werden.

Weitere Möglichkeiten bietet eine Mehrzweckhalle. Ob Sie hier Maschinen, einen Pferdetransporter einstellen oder weiteres Futter lagern möchten, bleibt Ihnen überlassen.

Das Wohnhaus ist ein teilrenovierter Bungalow der zum Wohlfühlen einlädt.

Offener Wohnbereich mit Sonnenterrasse, 2 Bäder u 2 WC, drei Schlafzimmer, großer Vorraum von dem alle Räume zugänglich sind - keine Durchgangszimmer

Das Haus ist vollunterkellert mit integriertem Waschplatz/Untersuchungsraum für die Pferde. Dieser Abschnitt kann direkt vom Stall begangen werden.

Der Dachboden kann für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Für Selbstversorger ist als weiteres Highlight ein großes Gewächshaus vorhanden. Ein eigener Gartenbereich befindet sich vor dem Wohnhaus.

Aktuell ist der gesamte Hof als Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Entfernungen:

Wien Floridsdorf: 28km

Eibesbrunn: 18km

Mistelbach: 15km

Wenn Sie sich Ihren Traum vom eigenen Anwesen erfüllen möchten sind Sie hier richtig - greifen Sie zum Telefon und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Postadresse beantworten können!

Wenn auch Sie ein Objekt verkaufen möchten, egal ob Landwirtschaft oder Wohnhaus, berate ich Sie gerne kostenlos und unverbindlich!

Titelfoto "Vollblutaraberstuten im Schnee" mit freundlicher Genehmigung von Daria Beisteiner (pinkes Pony Fotografie) - DANKE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.