

**Burgenländischer Streckhof mit Pferdehaltung, Reitplatz,  
Reithalle und 3 Koppeln Nähe Eisenstadt**



**Objektnummer: 1643/47**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7052 Müllendorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	145,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	566,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040

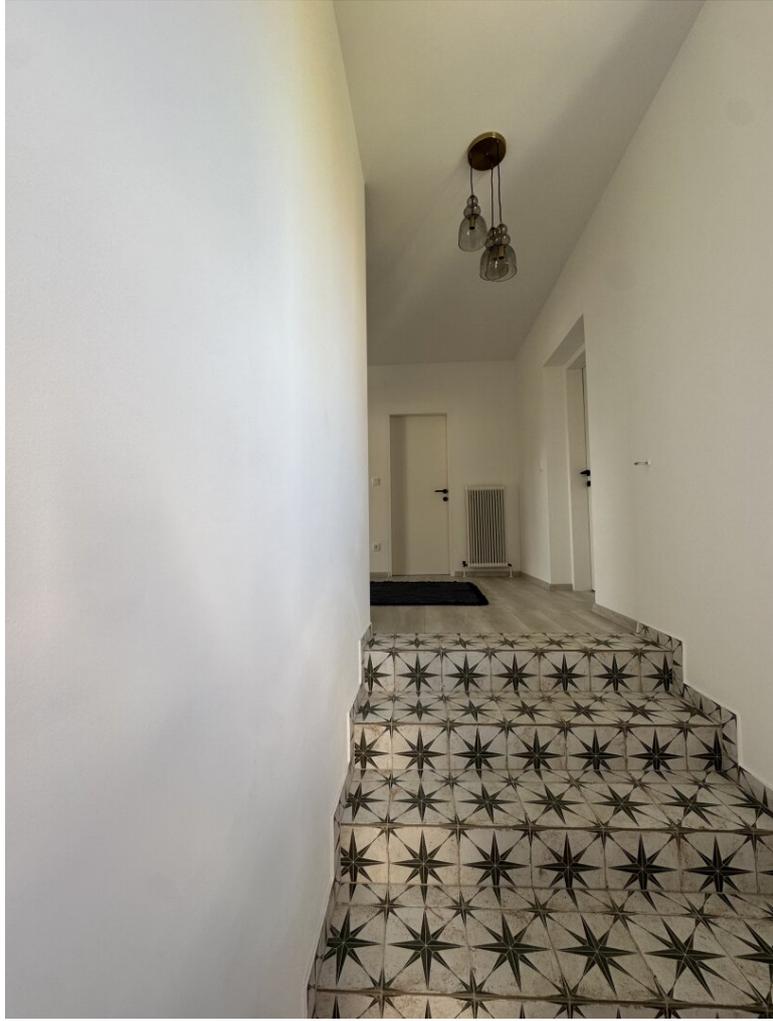




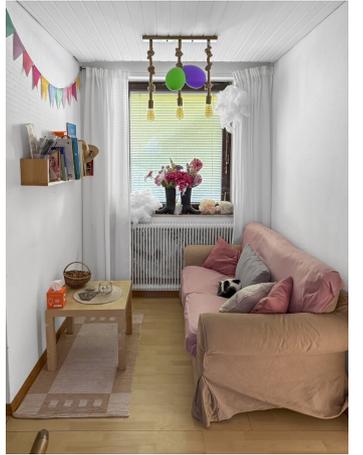
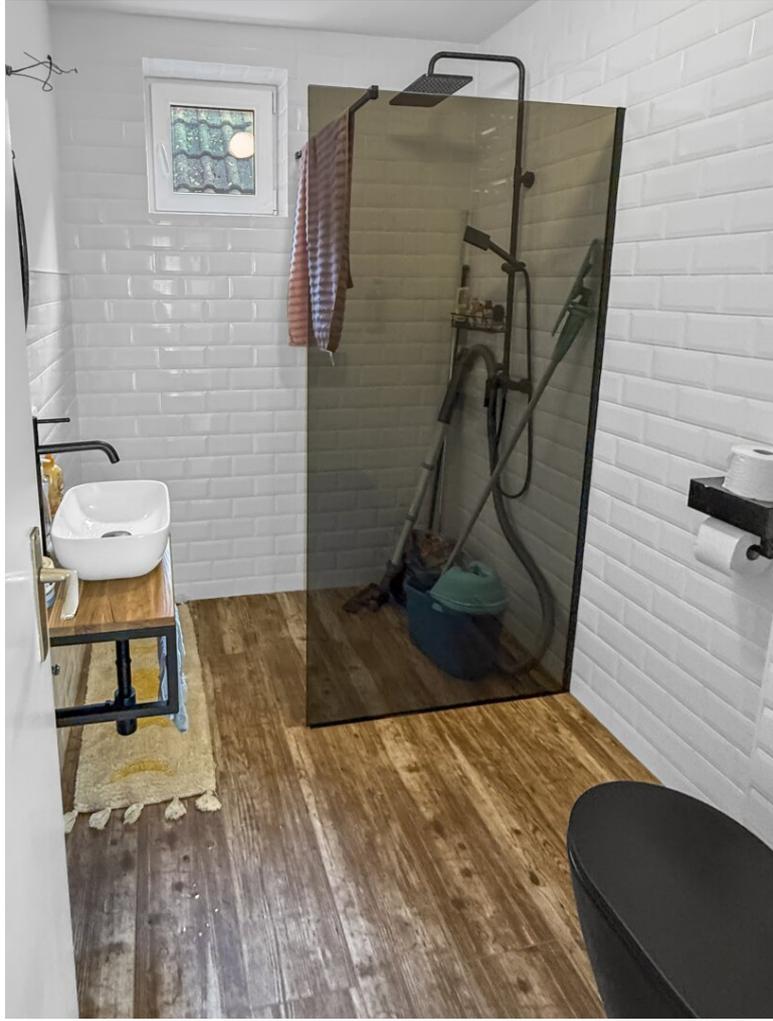






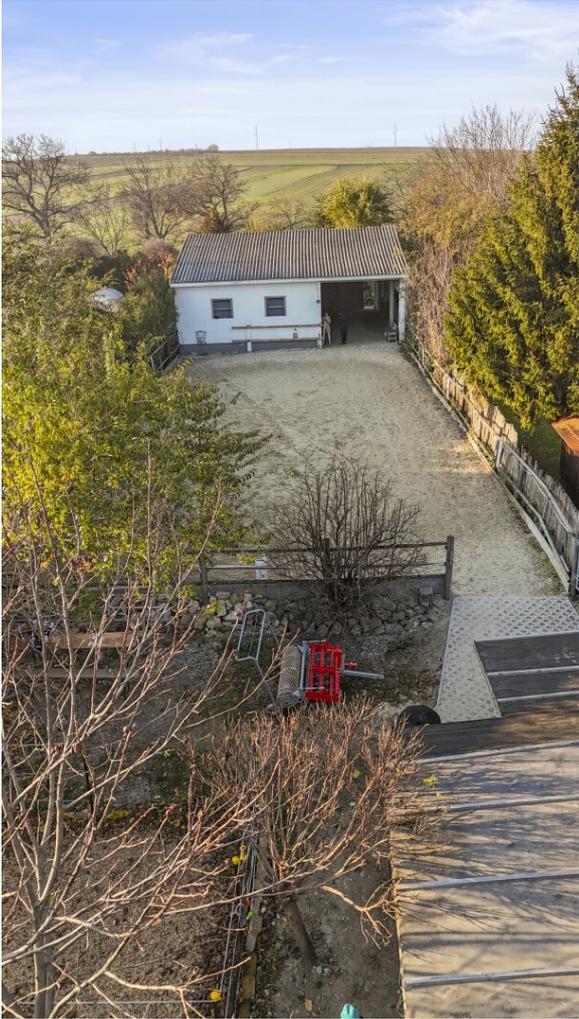
















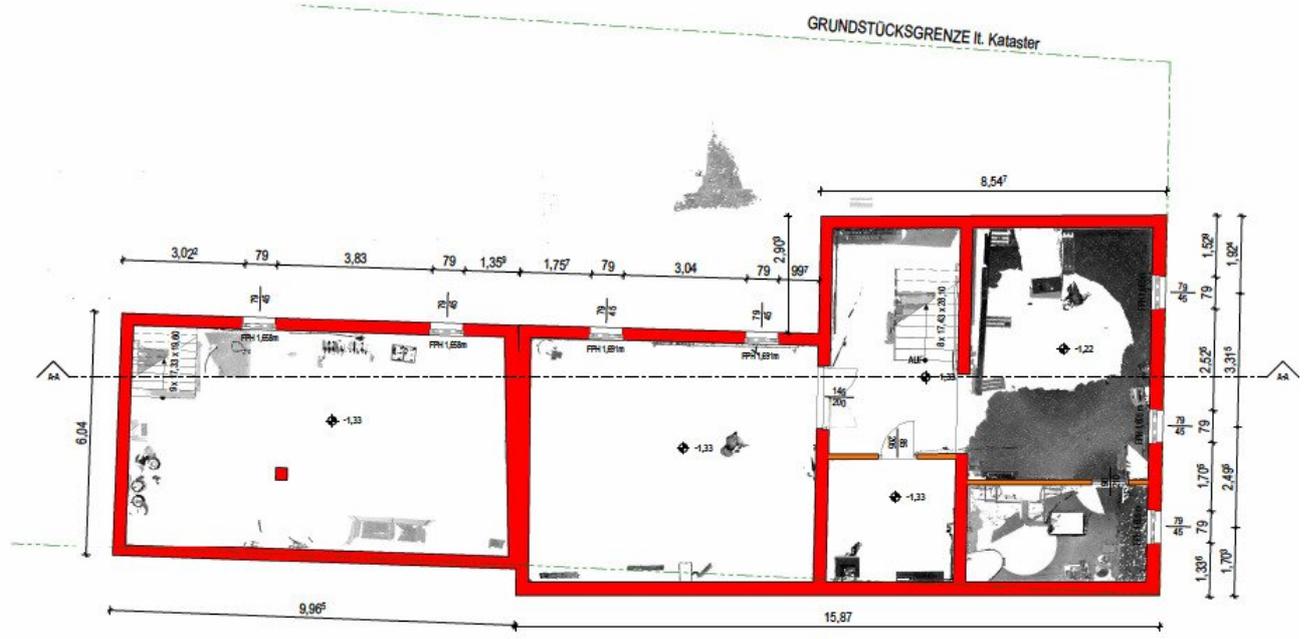












## Objektbeschreibung

### **Burgenländischer Streckhof mit Pferdehaltung, Reitplatz, Reithalle und 3 Koppeln Nähe Eisenstadt**

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer absoluten Ruhelage im Burgenland, unweit von Eisenstadt, Wien und dem Neusiedler See. Die Lage vereint das Beste aus beiden Welten: Hier genießen Sie Natur pur und absolute Privatsphäre, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu städtischer Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Autobahn profitieren.

Das Besondere an diesem Sonderobjekt ist, dass es in dieser Region, aufgrund der Fläche und der damit verbundenen Genehmigungen, nahezu einzigartig ist. Der burgenländische Streckhof bietet eine ideale Kombination aus luxuriösem Wohnen, Pferdehaltung und Reitmöglichkeiten – eine Rarität in dieser Lage.

### **Grundstück und Außenbereiche**

Die Grundstücke umfassen eine großzügige Fläche von 4.125 m<sup>2</sup> plus 8.000 m<sup>2</sup> Pachtgrundstücke. Davon sind 1.444 m<sup>2</sup> Bauland, auf denen sich das Wohnhaus, der Pferdestall, die Reithalle und der Reitplatz befinden. Die weitere Fläche von 2.861 m<sup>2</sup> ist landwirtschaftlich genutzte Fläche und gehören zu zwei großen Pferdekoppeln, während die restliche Fläche der zwei Koppeln gepachtet wurde sowie ein weiteres Grundstück für eine zusätzliche Koppel als Pachtgrundstück genutzt wird.

Der gesamte Außenbereich ist äußerst gut durchdacht und bietet alles, was das Herz eines Pferdeliehabers höher schlagen lässt. Die Pferdehaltung wird durch hochwertige Stallungen, Reitmöglichkeiten und die Weitläufigkeit der Koppeln optimal unterstützt. Hier ist nicht nur Platz für Ihre Pferde, sondern auch für eine Vielzahl an anderen Tieren, wie Hasen und Katzen, die hier ebenfalls ein Zuhause gefunden haben und bei Bedarf mit übernommen werden können.

### **Streckhof mit modernem Wohnkomfort**

Der Streckhof wurde 2024 umfangreich und geschmackvoll renoviert und entspricht modernsten Standards. Ein absoluter Vorteil: die 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche können als eine Wohneinheit oder als 2 separate Wohneinheiten genutzt werden. Aktuell wird der vordere Teil des Hauses mit knapp 100 m<sup>2</sup> erfolgreich über Airbnb vermietet. Der hintere Teil mit ca. 50 m<sup>2</sup> dient als Reitstüberl und Wochenenddomizil. Die beiden Wohneinheiten haben je einen separaten Eingang, sind aber auch über eine Tür zwischen den Schlafzimmern miteinander verbunden.

Der vordere Teil des Streckhofes mit ca 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet einen großzügigen Vorraum, der den Zugang zu einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich ermöglicht. Die voll ausgestattete Küche mit Speisekammer lädt zu kulinarischen Genüssen ein und ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde.

Das moderne Badezimmer ist mit einer großen Dusche ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt. Vom Vorraum aus gelangen Sie zu den Schlafräumen:

- Schlafzimmer 1 ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet.
- Schlafzimmer 2 verfügt über einen Nebenraum, der aktuell als Schlafmöglichkeit für Kinder genutzt wird mit einem Stockbett.

Die zweite Wohneinheit, die über einen eigenen Eingang zugänglich ist besteht aus einem Schlafzimmer, einem Vorraum, einer Küche und einem Esszimmer, sowie einem weiteren Badezimmer mit Dusche und WC.

Beheizt wird der Streckhof über eine Zentralheizung mit Holz, Kohle und Gas. Für die Wasserversorgung ist das Grundstück an das öffentliche Wassernetz angeschlossen.

## **Keller mit Ausbaupotential**

Das gesamte Wohnhaus ist unterkellert, was 150 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche bietet. Der Keller ist über 3 Eingänge zugänglich, einmal über das Wohnhaus und über zwei Eingänge vom Hof. Die großzügigen Räumlichkeiten verfügen über viel Potenzial zur weiteren Nutzung. Hier lässt sich ein Wellnessbereich, ein Weinkeller oder sogar ein Partykeller einrichten – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

## **Pferdehaltung und Stallungen**

Der Pferdestall ist 2020 saniert worden und hochwertig ausgestattet. Es gibt 6 Stallboxen, davon 4 Paddockboxen, alle mit Gummimatten für zusätzlichen Komfort, Heuraufen, neuen Tränken (mit Wärmepumpe für den Winter) Der Reitplatz ist mit hochwertigem Aufbau, Matten und einem Spezialboden versehen, der beste Bedingungen für Reitstunden und Trainings schafft. Zusätzlich befindet sich auf dem Anwesen eine Reithalle, die ideal für das Training bei jedem Wetter ist.

3 großzügige Koppeln gehören zum Anwesen, ein Teil davon ist im Eigentum und die restliche Fläche mit 8.000 m<sup>2</sup> ist für eine Jahrespacht von 1.600,- unter Berücksichtigung der jährlichen Inflation unbefristet dazu gepachtet.

Der Pferdebetrieb auf diesem Anwesen wird derzeit erfolgreich von einer erfahrenen Reitpädagogin geführt, die sich um alle täglichen Aufgaben kümmert. Aktuell umfasst der Betrieb 6 Pferde, 2 Hasen und 4 Katzen, die liebevoll betreut werden. Neben der Pferdehaltung werden auch Reitstunden angeboten sowie Geburtstagsfeiern für Kinder organisiert, Reitcamps, Mentaltraining mit Pferden etc angeboten. Sollten Sie kein Interesse daran haben, sich selbst um den Betrieb zu kümmern, kann die bestehende Organisationsstruktur gerne übernommen werden. So können Sie den Betrieb nahtlos weiterführen und von der bereits etablierten Kundenbasis profitieren, ohne zusätzlichen Aufwand betreiben zu müssen.

Das Anwesen bietet zusätzliches Potenzial für die Haltung von weiteren Pferden. Dank des Offenstall-Potentials können Sie die bestehenden Stallungen erweitern, um Platz für zusätzliche Tiere zu schaffen. Diese flexible Möglichkeit erlaubt es, den Betrieb nach Bedarf auszubauen, sei es durch die Haltung eigener Pferde oder durch das Einstellen von Pferden. Mit den großzügigen Koppeln und den bereits bestehenden Paddockboxen bieten die Grundstücke ideale Bedingungen für eine erweiterte Pferdehaltung. So lässt sich der Betrieb problemlos skalieren, um noch mehr Pferden ein komfortables Zuhause zu bieten oder zusätzliche Einkommensmöglichkeiten durch die Einstellhaltung zu erschließen.

## **Außenbereich und Nutzungsmöglichkeiten**

Neben den Stallungen und dem Reitplatz gibt es auf dem Grundstück noch ca. 30 m<sup>2</sup> Grünfläche, die aktuell als Hasenstallbereich genutzt wird und mit Pflanzen und Sträuchern begrünt ist. Hier lässt sich jedoch auch eine kleine Gartenoase oder ein gemütlicher Aufenthaltsbereich für die Familie oder Gäste gestalten.

## **Umbau- und Erweiterungspotenzial**

Für das Anwesen existieren Einreichpläne für einen Umbau des Streckhofs, sowie die Erweiterung und Aufstockung der Reithalle, was dem Objekt noch zusätzliches Entwicklungspotenzial verleiht.

## **Fazit**

Dieses Anwesen ist eine absolute Rarität und bietet eine einzigartige Kombination aus Luxuswohnen und Pferdehaltung auf einem großzügigen Grundstück in unmittelbarer Nähe zu Eisenstadt. In nur 25 Fahrminuten erreichen Sie die Stadtgrenze Wien und in 20 Minuten sind Sie am Neusiedler See und können dort die Natur genießen. Der Streckhof und die damit verbundenen Pferdeeinrichtungen bieten eine exzellente Grundlage für eine professionelle Pferdehaltung oder für ein Reitgeschäft, können aber auch einfach als private Oase für Pferdeliebhaber genutzt werden. Die Nähe zu städtischen Zentren und gleichzeitig die absolute Ruhelage machen dieses Anwesen zu einem perfekten Rückzugsort mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Ein einzigartiges Angebot – für all diejenigen, die Ruhe, Natur und Pferdehaltung mit modernem Wohnen auf einem Streckhof kombinieren möchten.

## **Mein Service**

Ich lade Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap