

# **NATURJUWEL WALDVIERTEL - Professionelle Waldteichanlage 4,3 ha**



Ansicht Teich 2 - Pic 3

**Objektnummer: 7530/5163**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3860 Heidenreichstein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Lagerfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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

FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate

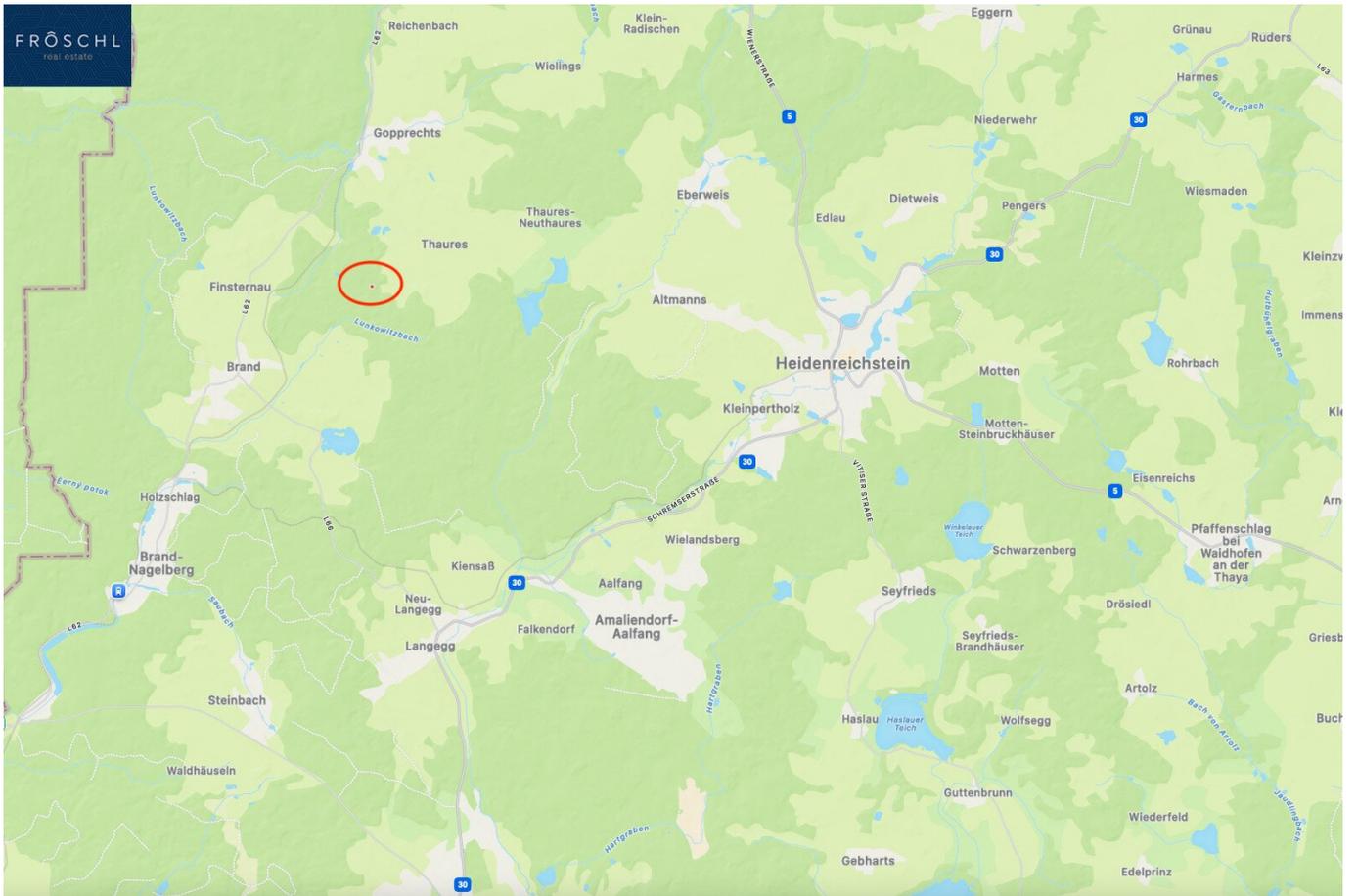


FRÖSCHL  
real estate

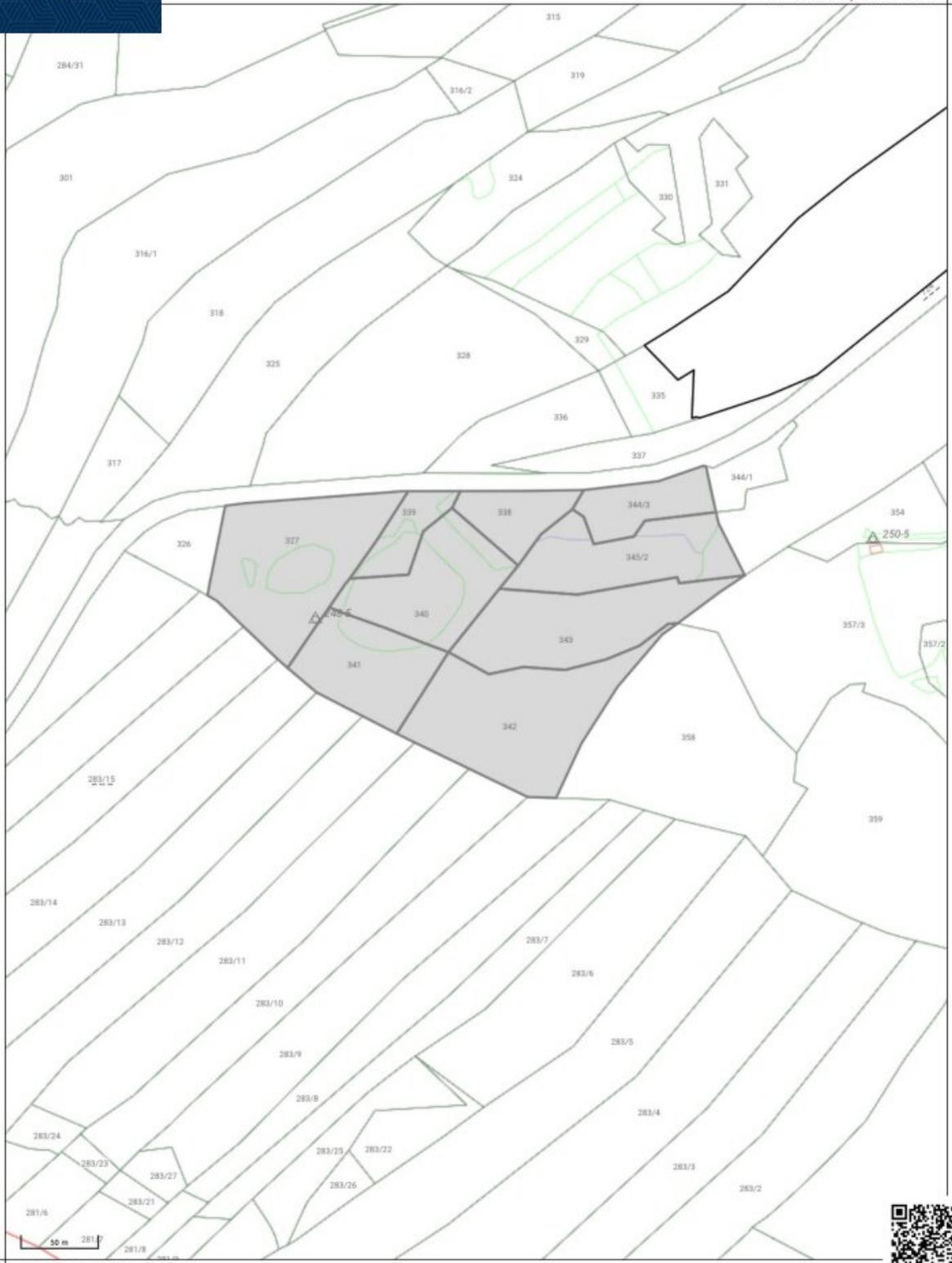


FRÖSCHL  
FISH OYSTERS









HW = 415573.3, RW = -95252.3

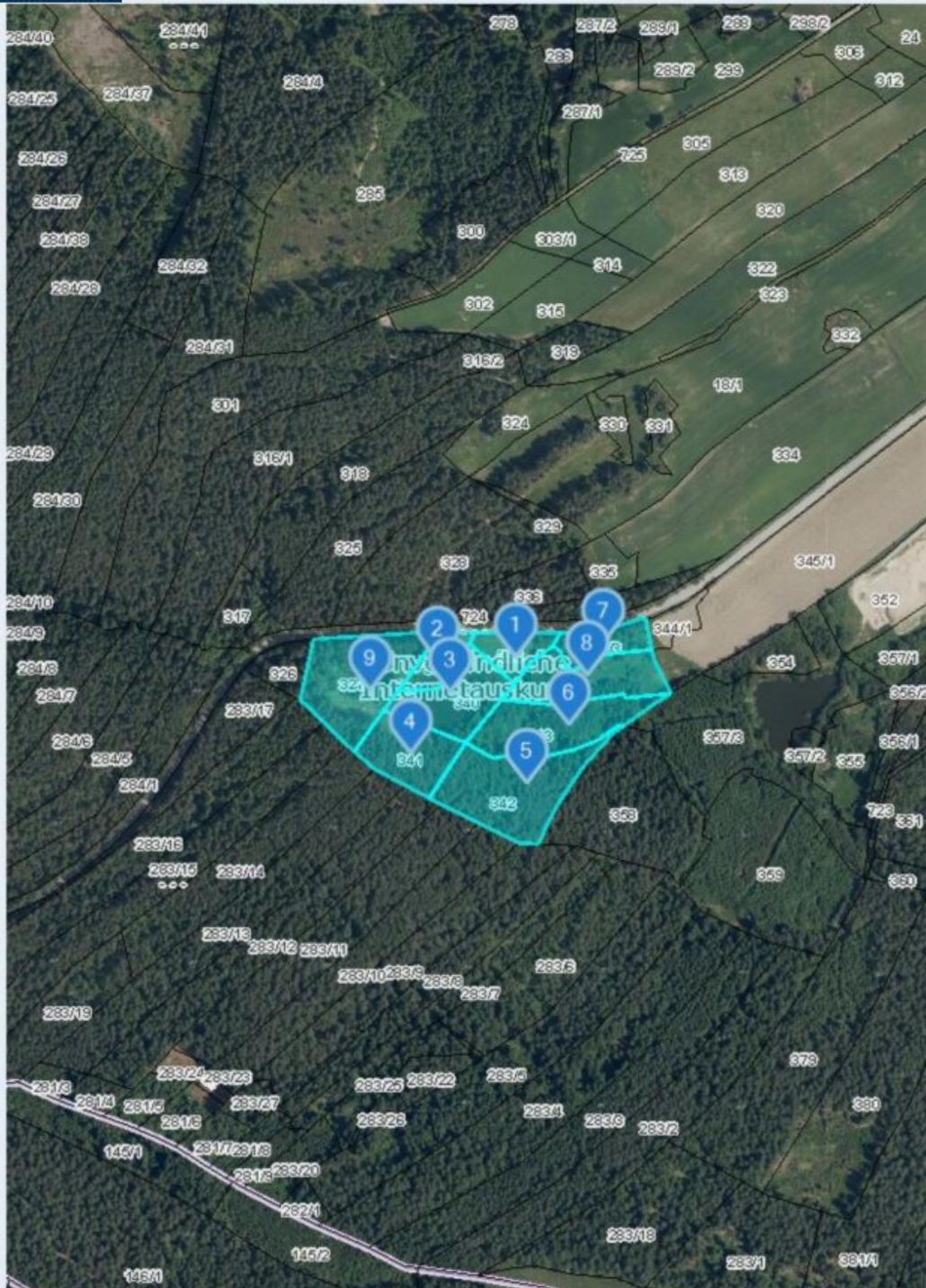
Niederösterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

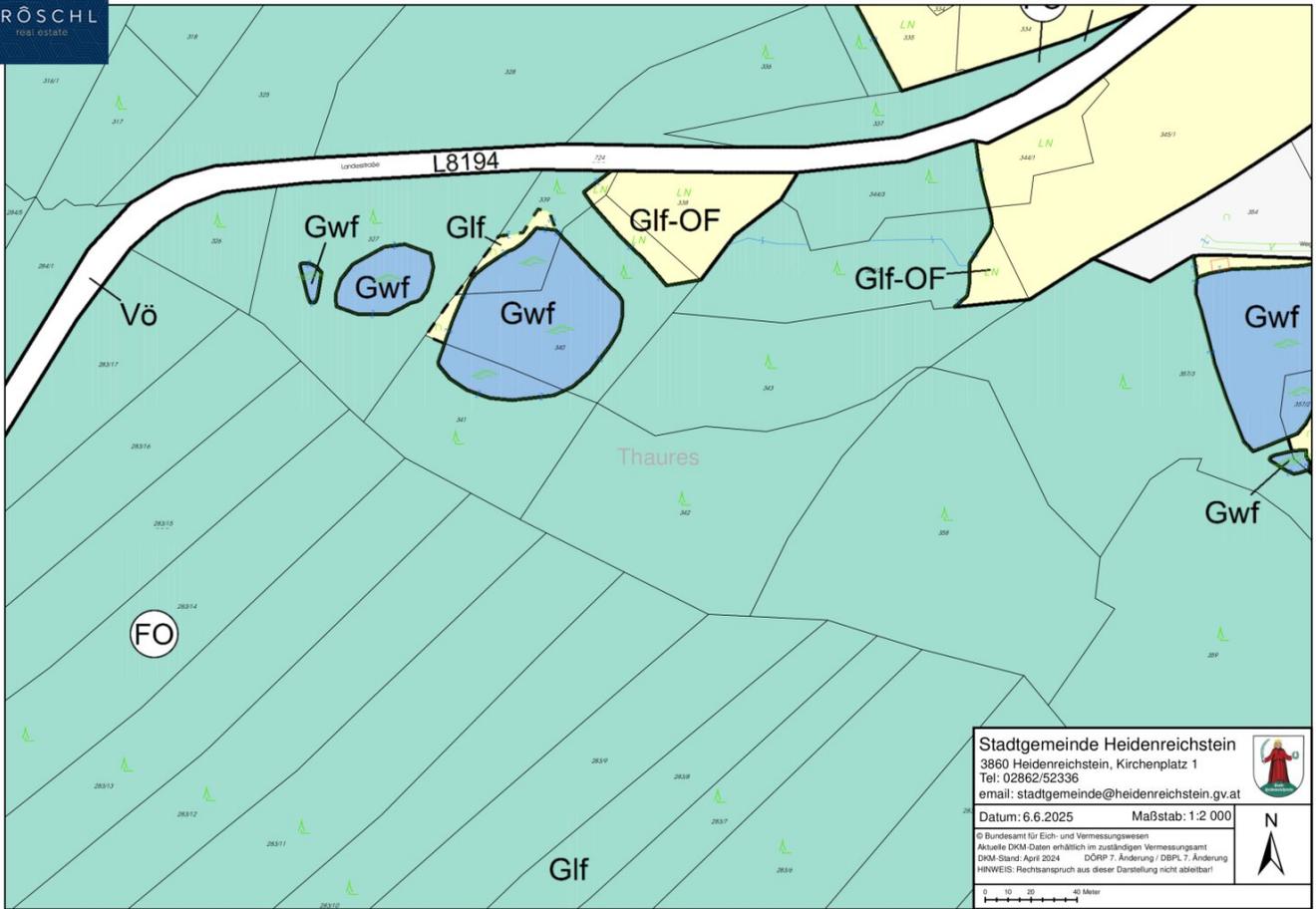
Druckdatum: 28.02.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.02.2025



Stadtgemeinde Heidenreichstein  
3860 Heidenreichstein, Kirchenplatz 1  
Tel: 02862/52336  
email: [stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at](mailto:stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at)



Datum: 6.6.2025 Maßstab: 1:2000

© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
Aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt  
DKM-Stand: April 2024 DÖRP 7, Änderung / DBPL 7, Änderung  
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



# Objektbeschreibung

## Einzigartige Waldteichanlage im nördlichen Waldviertel

Wir präsentieren Ihnen eine **außergewöhnliche Waldteichanlage** in malerischer Naturkulisse – eine perfekte Symbiose aus **Natur und Funktionalität**. Besonders beeindruckend sind die **herrlichen riesigen Granit-Findlinge**, die der Anlage einen einzigartigen Charakter verleihen. Diese professionell konzipierte Anlage richtet sich an **Naturliebhaber, Investoren und Aquakultur-Enthusiasten**.

**Rechtliche Sicherheit:** Die gesamte Teichanlage verfügt über eine **anlagenrechtliche Genehmigung**.

## Flächenaufteilung

- **Gesamtfläche:** 4,3 Hektar
  
- **Wasserflächen gesamt:** ca. 6.600 m<sup>2</sup>
  - Hauptteich: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Nebenteich: 1.000 m<sup>2</sup>
  
- **Wiesenflächen:** ca. 4.000 m<sup>2</sup>
  
- **Waldflächen** ca. 32.370 m<sup>2</sup>

## Wasserwirtschaftliche Ausstattung

### Professionelle Teichtechnik:

- **Betonierte Mönche** für optimale Wasserregulierung

- Durchdachtes Umlauf- und Überlaufsystem
- **Hälteranlage** mit vier fest überdachten Becken
- Komplette **Umzäunung** der Gesamtanlage

**Wasserversorgung:** Natürlicher Zulauf über ca. 200 m auf Eigengrund

### **Infrastruktur und Ausstattung**

**Geräteschuppen:** ca. 55 m<sup>2</sup> mit zwei praktischen Schiebetoren

**Maschinenpark** (separater Verkauf):

- 2 Traktoren für vielseitige Arbeiten
- Anhänger und Frontlader
- Schlägelmulcher für Landschaftspflege
- Heckmulde und Seilwinde (teilweise neu)
- Rasentraktor für Wiesenpflege
- Notstromaggregat für autonome Stromversorgung

### **Natürliche Umgebung**

Die Anlage ist harmonisch in einen **wunderschönen Misch- und Auwald** eingebettet, der nicht nur landschaftliche Schönheit bietet, sondern auch:

- **Natürlichen Windschutz** und Privatsphäre
- **Ökologisches Gleichgewicht** für die Teichanlage
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** der Wiesenflächen

## **INVESTMENT-POTENZIAL**

Diese einzigartige Waldteichanlage bietet **hervorragende Möglichkeiten** für:

- **Aquakultur und Fischzucht**
- **Naturnahe Freizeitgestaltung**
- **Ruheoase und Erholungsrefugium**

**Zusätzlicher Hinweis:** Maschinen und Geräte werden separat angeboten und sind nicht im Grundpreis inkludiert.

**Eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren, die eine naturnahe und funktionale Immobilie mit professioneller Ausstattung suchen.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

## **Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap