

**PFERDERANCH IN DER GRÜNEN STEIERMARK! Ihr  
Paradies auf dem Land: Charmanter Reiterhof in  
traumhafter Lage!**



**Objektnummer: 285084**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8570 Stallhofen
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436642540410

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





**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**3D Grundriss**  
**35 Plattformen**  
**Social Media**  
**Home Staging**  
**Wohnungs- und Häuservideos**  
**Infrastrukturbericht**  
**Top Fotos**  
**Qualitätssiegel**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND  
QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)











**Legende:**

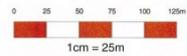
-  Grundstücke (Gst)
-  Nutzungslinien
-  Landwirtschaft
-  Wald
-  Wiese
-  Streuwiese
-  Hutweide
-  Weingärten
-  Gebäude
-  Fst aus ganzen Gst
-  Fst aus Gst-Teilen
-  Bearbeitete Fst

1 Feldstücksnummer

Fst = Feldstücke  
DB = Digitalisierungsbedarf

Nr.	Fläche	DB
2:	0.31 ha	<input type="checkbox"/>
6:	0.42 ha	<input type="checkbox"/>
7:	3.08 ha	<input type="checkbox"/>
9:	0.06 ha	<input type="checkbox"/>

Luftbilddat.: 17.06.2012  
 Invekos Datenbestand: JUL-2013  
 Förderart: GIS-HA2013



DKM Datenkopie vom: OKT-2011  
 © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen



Koordinaten:  
 Links Oben:  
 x: 540379.4; y: 351963.6  
 Rechts Unten:  
 x: 541259.4; y: 351376.6  
 Projektion: Lambert

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung und Vermögensaufbau.

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

## Objektbeschreibung

# PFERDERANCH IN DER GRÜNEN STEIERMARK! Ihr Paradies auf dem Land: Charmanter Reiterhof in traumhafter Lage!

### Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Reiterhof!

Der weitläufige Hof verfügt über großzügige Stallungen, weitläufige Koppeln und gepflegte Weideflächen – ideale Voraussetzungen für Pferdliebhaber, Züchter oder all jene, die das Landleben in vollen Zügen genießen möchten. Die liebevoll gestalteten Außenanlagen bieten viel Platz für Mensch und Tier, während das Wohnhaus mit seinem charmanten Ambiente zu einem Rückzugsort zum Wohlfühlen schafft.

Die durchdachte Architektur des Hofes ermöglicht eine optimale Nutzung der Flächen und eine komfortable Bewirtschaftung. Zudem sorgen gepflegte Annehmlichkeiten für ein Wohn- und Arbeitskomfort. Die Nähe zu einer Busverbindung gewährleistet eine schnelle Anbindung an umliegende Orte, während die Bezirkshauptstadt Voitsberg sowie Graz in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.

Ob als Reitbetrieb, landwirtschaftliches Anwesen oder privates Paradies für Tierliebhaber – dieser einzigartige Hof eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten.

### Highlights:

- **Bebaute Fläche:** Das Wohnhaus hat eine bebaute Fläche von ca. 162 m<sup>2</sup>, das Wirtschaftsgebäude ca. 252 m<sup>2</sup> und die Stallungen ca. 140 m<sup>2</sup>, die zusammen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.
- **Wohnhaus mit historischem Charme:** Das ca. 100 Jahre alte Wohnhaus bietet eine charmante Atmosphäre und könnte mit ein paar Sanierungsmaßnahmen zu einem gemütlichen Zuhause werden.
- **Gewölbekeller:** Das Wohnhaus verfügt über einen wunderschönen Gewölbekeller, der teilweise als Erdkeller gestaltet ist und zusätzlichen Stauraum oder eine besondere Atmosphäre bietet.
- **Dachbodenausbau möglich:** Der Dachboden des Hauses bietet Potenzial für einen Ausbau, der zusätzliche Wohnfläche für Ihre Bedürfnisse schafft.
- **Heizung:** Das Wohnhaus wird derzeit mit einer Etagenheizung beheizt, kann jedoch

durch Modernisierungen auf eine zeitgemäße Heiztechnik umgestellt werden.

- **Eigenes Wasser:** Das Anwesen verfügt über einen eigenen Brunnen, der eine unabhängige Wasserversorgung für den gesamten Betrieb sicherstellt.
- **Kanalanschluss:** Ein Kanalanschluss wurde Ende 2024 hergestellt, wodurch die Entsorgung und Infrastruktur des Hofes weiter optimiert wurde.
- **Reitplatz:** Auf dem Anwesen befindet sich ein großzügiger Reitplatz, der ideal für Reitsportbegeisterte ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- **Ausreitmöglichkeiten:** Das Grundstück grenzt an wunderschöne Naturgebiete und ermöglicht unvergessliche Ausritte in die umliegende Landschaft.
- **Stallungen:** Zwei Stallungen mit insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für Tiere oder die Möglichkeit zur tiergestützten Nutzung.
- **Wirtschaftsgebäude:** Das Wirtschaftsgebäude mit 252 m<sup>2</sup> bebaute Fläche bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Lagerung, Werkstätten oder landwirtschaftliche Nutzung.
- **Großzügige Grundstücksfläche:** Das Anwesen erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 43.203 m<sup>2</sup> – genügend Platz für landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung oder ein weiteres Ausbaupotenzial.
- **Zentrale Lage mit naturnaher Umgebung:** Die Liegenschaft befindet sich in einer hervorragenden Lage, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an nahegelegene Städte bietet.
- **Historisches Flair:** Die Kombination aus dem historischen Wohnhaus und den modernen Einrichtungen schafft ein einzigartiges Flair, das sich ideal für Liebhaber von charmanten und ursprünglichen Anwesen eignet.
- **Perfekte Nutzungsmöglichkeiten:** Ob als landwirtschaftliches Anwesen, Reiterhof oder private Rückzugs-Oase – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hofes lassen keine Wünsche offen.

**Lassen Sie sich von der Schönheit der Umgebung und den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung

Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap