

**Neuer Preis! Pferde, Golf und Thermenwellness -
Landhaus mit perfekter Lage**



Objektnummer: 199397093

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7551 Stegersbach
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	350,00 m²
Nutzfläche:	700,00 m²
Zimmer:	9
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























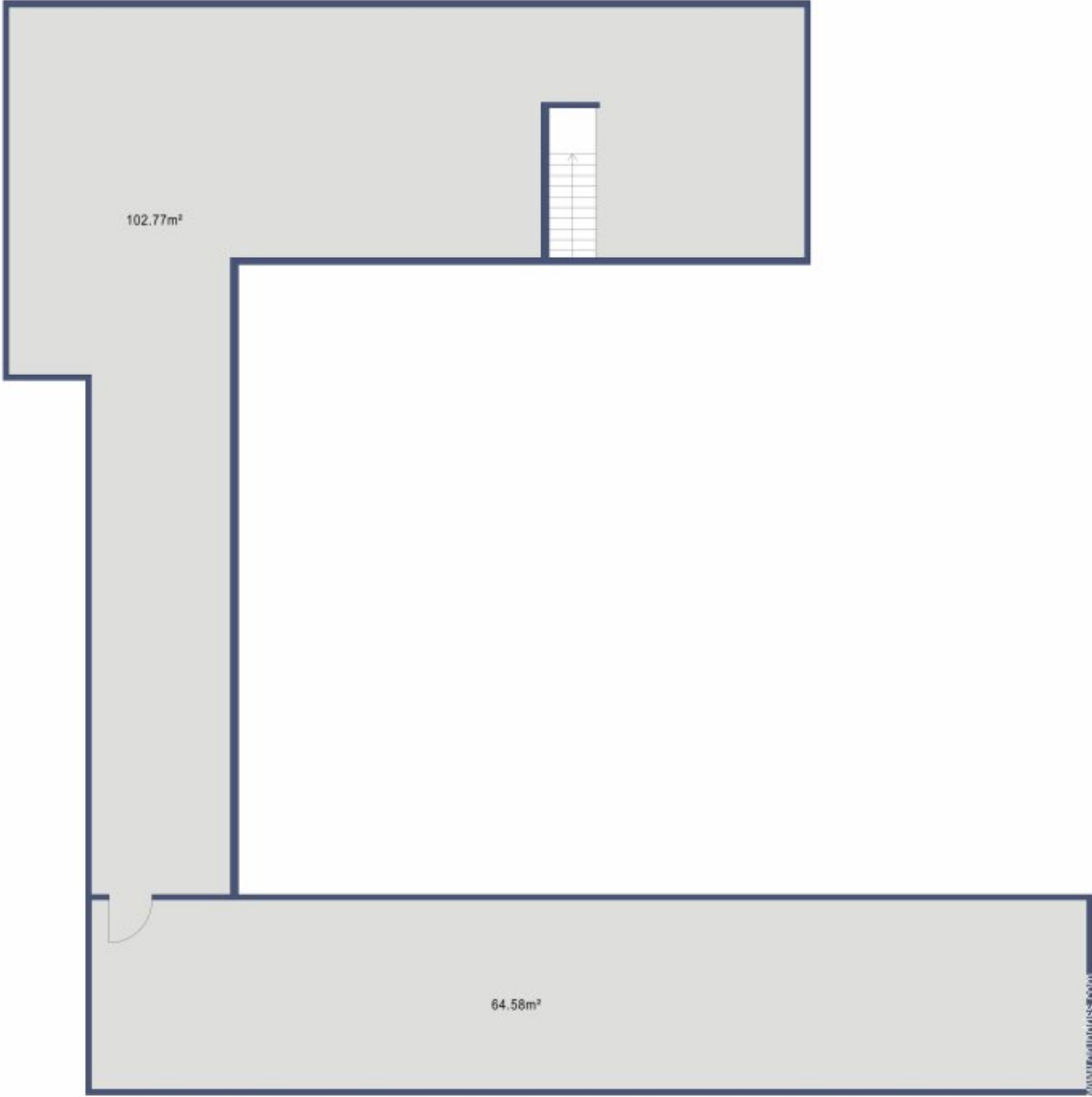










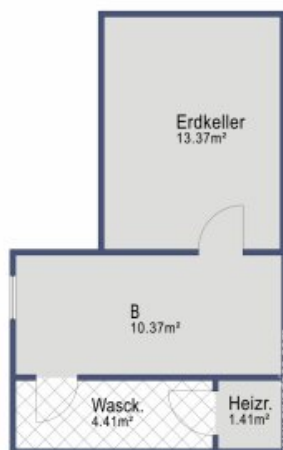












Objektbeschreibung

EIN JUWEL FÜR PFERDEFREUNDE

Neuer Top Preis! Einzigartiges 2-Hektar-Anwesen in Stegersbach – Luxus, Natur & Tradition vereint

Dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie; es ist eine Verwirklichung von jedem Pferdeliebhaber, Hobbygolfer und Thermengenießer.

Auf einem weitläufigen Areal wurden zwei Gebäude zu einem Ensemble geformt, das österreichische Baukunst auf höchstem Niveau repräsentiert. Jedes Detail wurde vor 6 Jahren im Zuge einer kompromisslosen Kernsanierung mit exklusiven Materialien veredelt.

Bei dem neuen Preis handelt es sich um einen Fixpreis.

DER INNENHOF – DAS MEDITERRANE HERZ

- **Atmosphäre:** Ein weitläufiger, sonnenverwöhnter Innenhof, der die beiden Gebäude harmonisch verbindet.
- **Design:** Die Kombination aus alten Mauern, hochwertigem Naturstein und massivem Holz erzeugt ein authentisches Flair.
- **Ausrichtung:** Die perfekte Positionierung fängt die warme Nachmittagssonne ein und macht den Hof zum idealen Ort für Empfänge oder private Ruhemomente.

HAUS 1 – ARCHITEKTUR & WELLNESS (HAUPTHAUS)

- **Erdgeschoss:** Offenes Wohnraumkonzept mit fließenden Übergängen zwischen der Highend-Küche, dem einladenden Essbereich und dem behaglichen Wohnzimmer. Zudem gibt es ein Master-Bedroom sowie ein stilvolles, modernes Badezimmer.

- **Outdoor-Living:** Eine großzügige Terrasse, die keine Wünsche offen lässt: Integrierte **Außenküche**, weitläufige Lounge-Area und ein **Premium-Whirlpool** mit Blick ins Grüne.
- **Dachgeschoss:** Ein ausgebauter Spitzdachboden, der als Rückzugsort dien, beinhaltet ein weiteres Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer und ein großzügiges, lichtdurchflutetes **Atelier** für kreative Entfaltung.

HAUS 2 – TRADITION & FLEXIBILITÄT (GÄSTE/BUSINESS/STALL)

- **Wohn- & Arbeitsräume:** Ein imposanter Hauptraum, nutzbar als großzügiges Wohnzimmer oder professionelles Studio/Büro. Zudem ein separates Gästezimmer, ein privates Büro und eine charmante, hauseigene **Weinbar**.
- **Kulinarik-Heritage:** Eine vor ca. 6 Jahren im authentischen Bauernstil neu errichtete Küche mit funktionaler **Räucherammer** und traditionellem **Brotbackofen**.
- **Ausbaureserve:** Der riesige Dachboden ist bereits für einen weiteren Ausbau vorbereitet (z.B. für weitere Gästeapartments).
- **Stallungen:** Im Nebentrakt befinden sich ländlich-romantische Stallungen mit liebevoll erhaltenen Holztoren und Natursteinmauern – ideal für die Tierhaltung direkt am Haus.

DAS GRUNDSTÜCK – 20.000 m² FREIHEIT

- **Fläche:** Mehr als 2 Hektar Eigengrund, die ein Höchstmaß an Privatsphäre und Weite garantieren.
- **Pferdehaltung & Sport:** Das Anwesen ist ein Paradies für Reiter, inklusive eines eigenen **Reitplatzes** und weitläufigen, gepflegten Koppeln mit ca. 1,5 Hektar.
- **Tierhaltung** Sie haben die Möglichkeit Ihren eigenen kleinen Streichelzoo zu gestalten: Schafe, Ziegen, Schweine, Hühner uvm.

- **Selbstversorgung:** Reichlich Platz für Obstbau, Gemüsebeete oder eine autarke Lebensführung.
- **Landschaft:** Ein Wechselspiel aus offenen Sonnenflächen und schattigen Plätzen unter altem Baumbestand.

EXTRAS & INFOS

- **Einstellplatz für 3 Pferde plus Paddock sowie Offenstall als Teil der Koppel!**
- **Golfschaukel Stegersbach in 5 Minuten zu Fuß erreichbar!**
- **Thermen in unmittelbarer Nähe!**
- **Generalsanierung 2020:** Das Anwesen ist komplett saniert. Es wurden ausschließlich Top-Materialien verwendet; die Substanz ist neuwertig. Inklusive neuem Dach und sämtlicher Wasserleitung & Elektroinstallation! Zusätzliche thermische 10cm Isolierung.
- **Fenster & Böden:** Doppelverglasung und sehr hochwertige Echtholzboden.
- **Keller:** Die Gebäude sind teilunterkellert und bieten massig Stauraum und Technikfläche.
- **Ready to Move In:** Alle Systeme funktionieren einwandfrei. Einzug ist sofort möglich.
- **Möblierung:** Die hochwertigen Möbel können nach individueller Vereinbarung übernommen werden.
- **Heizung:** Fußbodenheizung mit Ölkessel und Infrarot Paneele. Umrüstung von beiden Häusern auf Fernwärme möglich - Straßenseitiger Anschluss ist bereits vorhanden.

- **Optionale Betreuung der Pferde:** Professionelle Pflege für zirka 500 Euro im Monat.
- **Betriebskosten:** ca. 200 Euro pro Monat (Kanal, Grundsteuer, Gemeindeabgaben, Versicherung)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap