

## OBJEKT Nr. 3021

### Achtung Pferdefreunde - Exquisites Landgut für Pferdehaltung!

#### Eckdaten:

🏠 Gesamt Wohnfläche:	286 m <sup>2</sup>
🌳 Gesamt Grundfläche:	11.389 m <sup>2</sup>
🏠 Wohnfläche Wohnhaus:	175 m <sup>2</sup>
🏠 Zimmer:	3
📏 S-Terrasse:	28 m <sup>2</sup>
📏 Indoor-Pool im Wintergarten	47 m <sup>2</sup>
🔥 Heizung:	Gas - Zentral
🌡️ HWB:	92
🍃 f <sub>GEE</sub> :	1,26
🏠 Wohnfläche Nebengebäude:	111 m <sup>2</sup>
🏠 Zimmer	1
📏 überdachte Terrasse	80 m <sup>2</sup>
📏 Erdkeller	55 m <sup>2</sup>
📏 Doppelgarage	65 m <sup>2</sup>
🔥 Heizung:	Schwedenofen
🌡️ HWB	127
🍃 f <sub>GEE</sub> :	1,41
🏠 Reitstall:	84 m <sup>2</sup>
🏠 Reithalle:	800 m <sup>2</sup>
🌳 Pferdekoppel:	3.587 m <sup>2</sup>
🌳 Garten- oder Koppel-Auslauf:	4.314 m <sup>2</sup>
📏 Großraum-Carport:	60 m <sup>2</sup>

uneinsehbare Liegenschaft mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> gepflastertem Innenhof, alarmgesichert mit Bewegungsmelder, Außensirene und Videoüberwachung mit 6 Kameras

### Kaufpreis: € 1.350.000,--

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Ihr Betreuer: Erwin Sedlacek

erreichbar unter: 0664/8836 1414



Innenhof Richtung Osten



Innenhof Richtung Westen



Wohnhaus



Küche und Essbereich EG



Indoor-Pool EG



Wohn-Lese-Schlafraum OG



Terrasse OG



Jagdhaus mit Doppelgarage



Wohnraum mit Küche



Küchenbereich



Reitstall



Reithalle



Pferdekoppel



Garten bzw. Koppelauslauf



Großraum Carport

## LANDGUT MIT NEBENGEBÄUDE, REITSTALL, REITHALLE, PFERDEKOPPEL BEI ASPERHOFEN/NEULENGBACH

Der Landsitz befindet sich im Ortsteil Siegersdorf der Marktgemeinde Asperhofen und liegt ungefähr auf halbem Weg zwischen Wien und St. Pölten am nordwestlichen Ende des Wienerwaldes.

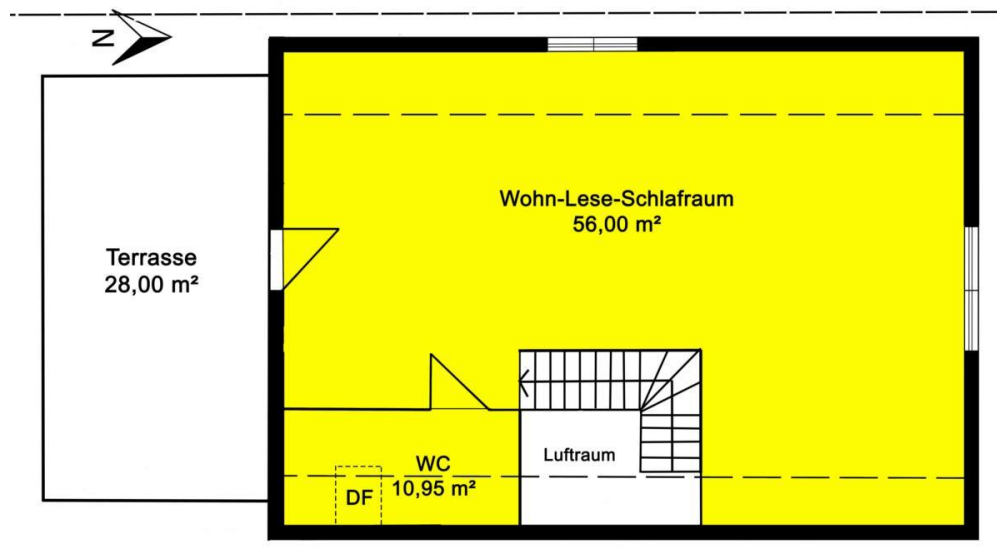
Das attraktive Anwesen von ca. 11.389 m<sup>2</sup> besteht aus sechs Grundstücken und bietet Pferdeliebhabern neben einem generalsaniertem Wohnhaus, ein Nebengebäude (Holzriegelhaus) mit überdachter Terrasse und Doppelgarage, einen Reitstall mit 4 beheizbaren Paddock-Boxen mit Innen- und Außenputzplätzen sowie eine lichtdurchflutete Reithalle (40 x 20 m).

Weiters stehen den neuen Eigentümern eine Koppel mit direktem Wasseranschluss, ein Garten- bzw. Weidebereich sowie ein großräumiges Carport für landwirtschaftliche Geräte zur Verfügung.

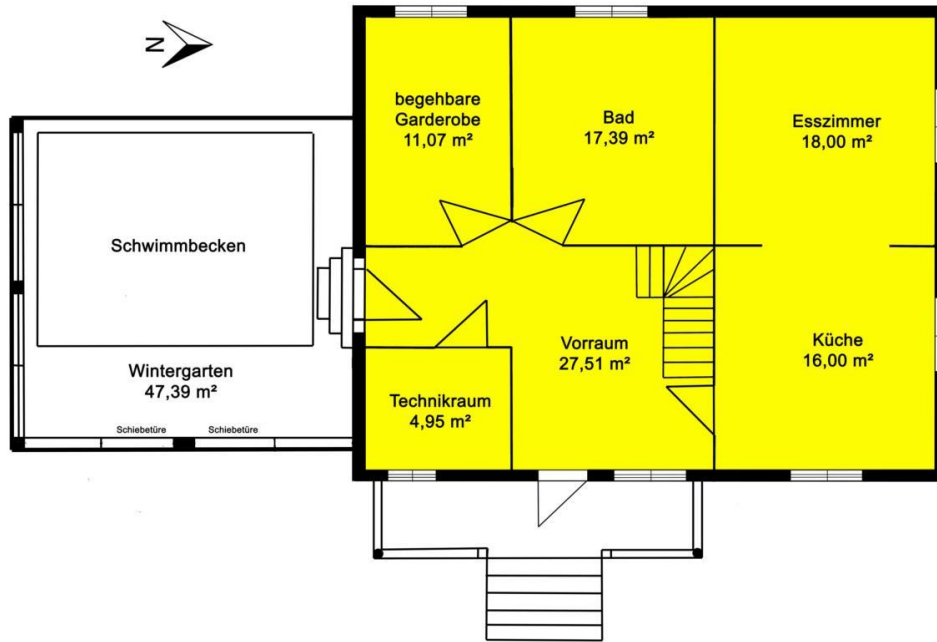
Das 1955 errichtete Wohnhaus wurde 2006 ausgebaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoß liegen Vorraum, begehbare Garderobe, Bad mit WC, Essbereich mit Durchgang zur Küche und ein Indoor-Pool im Wintergarten. Das Dachgeschoß bietet einen großflächigen Wohn-Schlaf- bzw. Leseraum, ein separates WC mit Waschtisch und eine Süd-Terrasse mit Blick in den Garten. Im Kellergeschoß ist noch ein Büroraum untergebracht.

Das 2002 gebaute Nebengebäude wird derzeit als Jagdhaus genutzt und verfügt über einen großzügigen Wohnraum mit integriertem Küchenbereich, einen Vorraum und ein Bad mit WC. Anschließend an das Gebäude befinden sich rechter Hand eine Doppelgarage und linker Hand eine überdachte Terrasse inklusive Sommerküche mit Zugang zum Erdkeller.

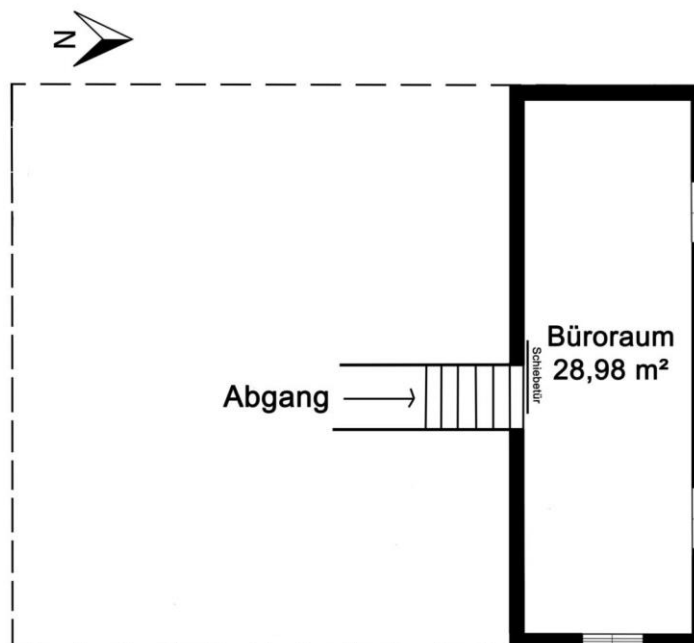
**Diese exklusive Liegenschaft eignet sich ideal,  
um Pferdesport und Wohnen miteinander zu verbinden!**



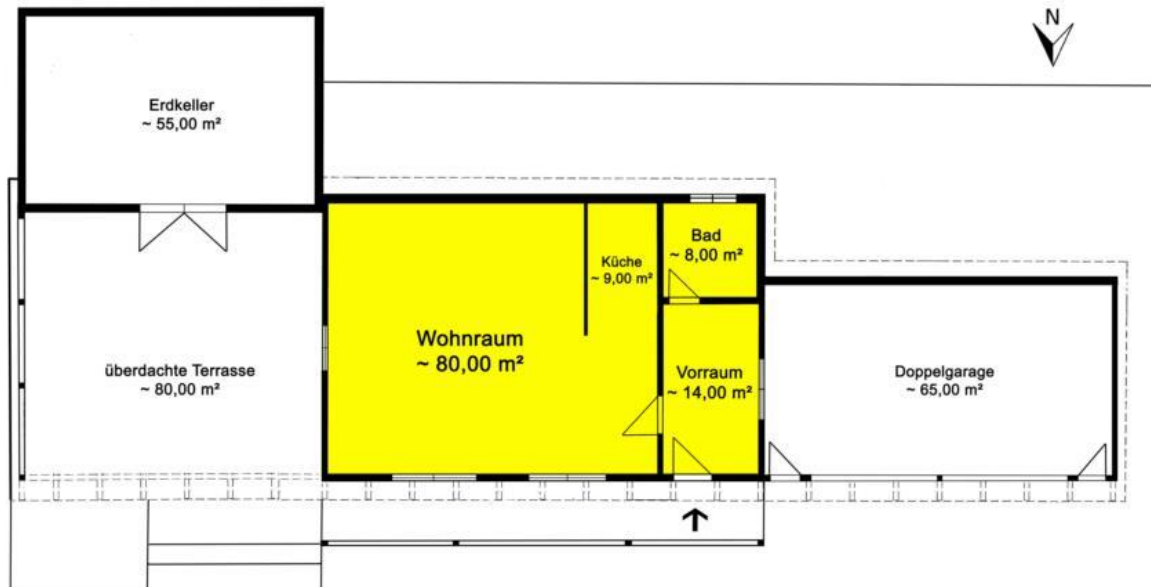
**Plan Wohnhaus DG**



**Plan Wohnhaus EG**



**Plan Wohnhaus UG**



### Plan Holzriegel- bzw. Jagdhaus

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.