

## **Bauernhaus mit Reitplatz in Oberbierbaum**



1.) Drohnfoto

**Objektnummer: 1644\_3007**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3454 Oberbierbaum
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Schlögl**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

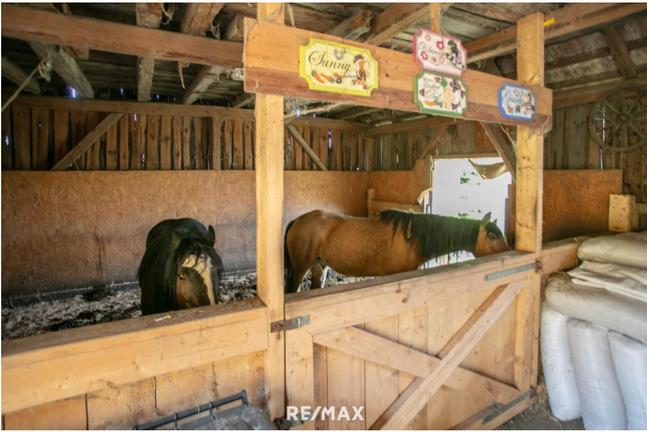
H +43 699/181 19 904



RE/MAX



RE/MAX

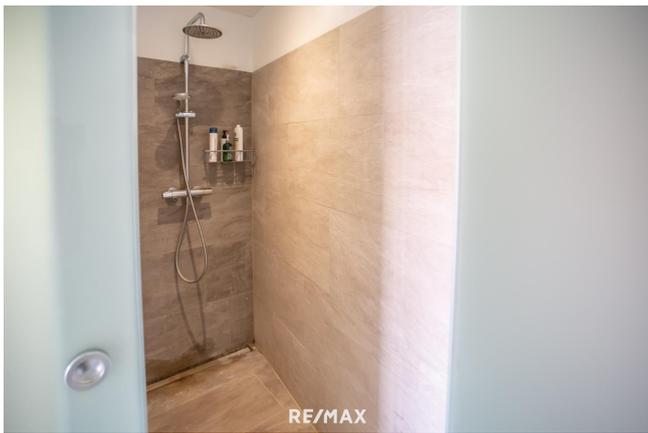


RE/MAX













## Objektbeschreibung

**Pferdefreunde und Tierliebhaber aufgepasst! Renoviertes Bauernhaus mit Stall und Reitplatz!** Sie sind auf der Suche nach einem Haus mit genug Platz, um auch Ihren Pferden oder Tieren ein Zuhause bieten zu können? Dann darf ich Ihnen diese Immobilie empfehlen - ein Ort zum Wohlfühlen für Mensch und Tier! Die Liegenschaft liegt im idyllischen Ort Oberbierbaum, nur 20 Autominuten von Tulln entfernt. Das wahrscheinlich um 1920 erbaute Bauernhaus wurde komplett renoviert. Es überzeugt durch ein liebevoll renoviertes Haupthaus, dem uneinsehbaren Innenhof und einem erst 2021 fertig gestellten Zubau. Das Wohnhaus verfügt über ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich wie folgt: Ein zentraler Gang- bzw. Dielenbereich (ca. 20,38 m<sup>2</sup>), drei Zimmer (ca. 18,82 m<sup>2</sup>, ca. 11,48 m<sup>2</sup>, ca. 16,20 m<sup>2</sup>), ein erst 2020 renoviertes Badezimmer mit großer Dusche und WC (ca. 12,71 m<sup>2</sup>), ein Abstellraum (ca. 3,20 m<sup>2</sup>) und schließlich das Herzstück: ein heller, offener Wohn-Essbereich (ca. 46,47 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit geölten Echtholzböden. Die ALNO-Tischlerküche mit hochwertigen Elektrogeräten werden Sie lieben! An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage im Wohnbereich für angenehme Temperatur. Über den Ess-Koch-Wohnbereich gelangt man in den Technikraum und ein zusätzliches WC. Der Technikraum wird als „Schmutzschleuse“ für die Stallkleidung genutzt. Für die Pferde stehen ein Offenstall sowie eine große Eingewöhnungsbox zur Verfügung. Natürlich ist auch eine Sattelkammer und genügend Platz für die Heulagerung vorhanden. Ein Reitplatz rundet das Pferdeangebot ab. Die Möglichkeit weitere Grünflächen im Ort dazu zu pachten ist gegeben! Im Jänner 2021 wurde der ca. 20 m<sup>2</sup> große Zubau im Hof fertig gestellt. Dieser verfügt über Lehmputzwände und gliedert sich in einen kleinen Eingangsbereich, ein WC, einen Duschbereich sowie ein Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse, die mit handgemeißeltem italienischen Marmor ausgestattet ist. Lassen Sie den Alltag hinter Ihnen und genießen Sie hier an einem lauen Sommerabend ein Gläschen Wein! Der uneinsehbare Innenhof lässt viel Gestaltungsspielraum offen – Privatsphäre wird hier großgeschrieben! Diese Immobilie zu besichtigen ist ein MUSS für alle Pferdefreunde, die ihre 4-beinigen Lieblinge gerne direkt zu Hause haben bzw. mit den Tieren leben und arbeiten möchten. Natürlich ist die Immobilie auch ohne Pferde interessant, da der Stall auch gut als Schuppen, Werkstatt etc. genutzt werden kann. Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Immobilie zu besichtigen! Ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 75.5 k

rmebed Wh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 0.89

Gesamt

energie

effizien

z:  
Klasse B  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizien  
z:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!