

**"Für leidenschaftliche Pferdeliebhaber... !"**



0\_Titelbild

**Objektnummer: 1626\_24273**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Siegersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	342,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,83
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

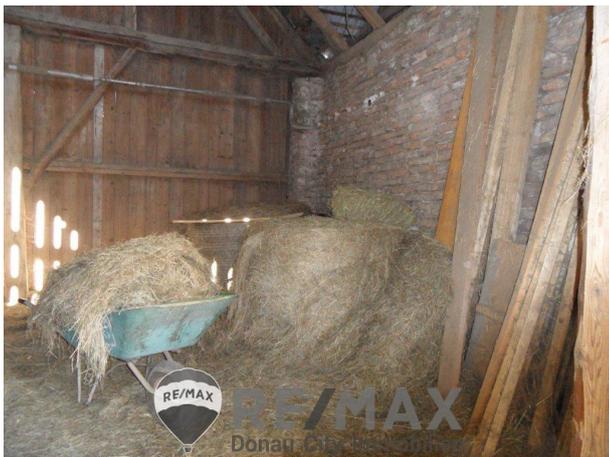


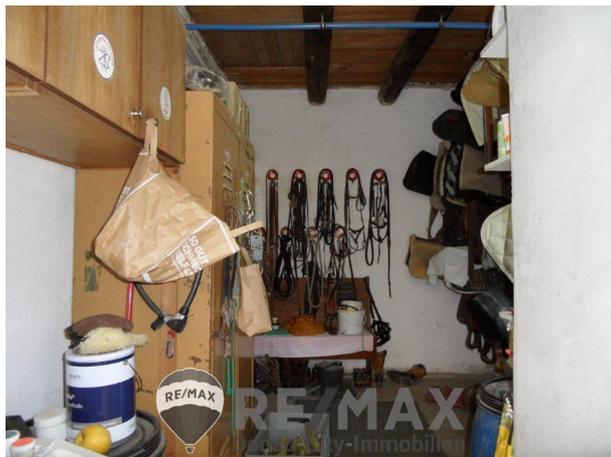
**Boban Radoicic**

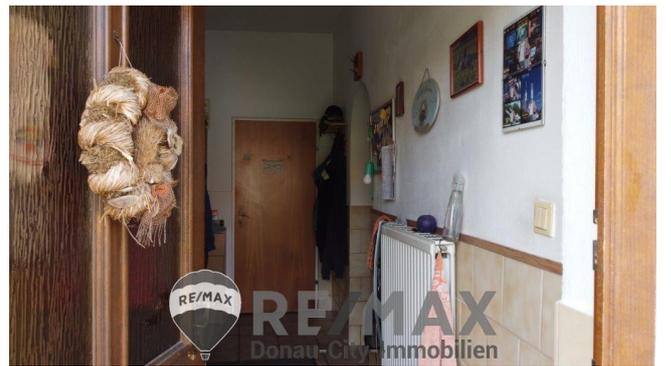
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 650 722 55 46



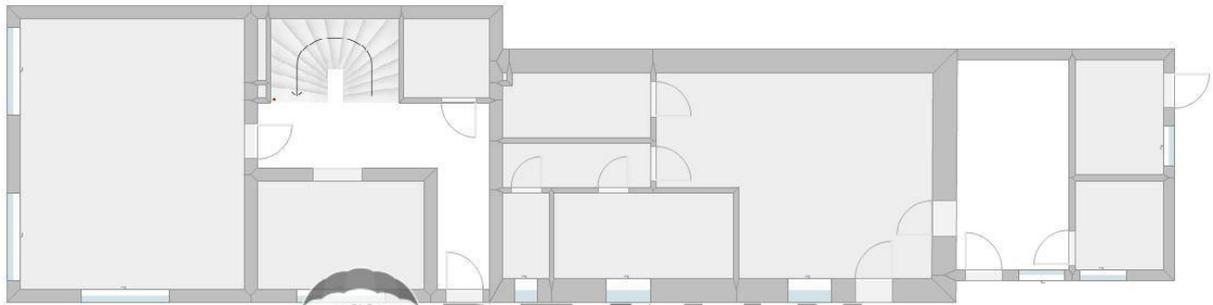




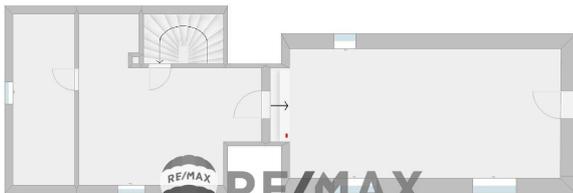








**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



**RE/MAX**  
zu Hause

Haushalts-/Eigentümerversicherung

Donau-City-Immobilien

GENERALI

WIR FEIERN



50 Jahre



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Ein Traum für Reiter...!"** Zum Verkauf steht ein moderner Reithof in idyllischer Lage von Siegersdorf (Pottendorf). Dieses einzigartige Anwesen verfügt über eine erstklassige Ausstattung und lässt nicht nur die Herzen von Pferdeliebhabern, sondern auch von Profis höher schlagen. Der Reithof befindet sich in Ortsrandlage und verfügt über eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Das Hauptgebäude umfasst mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup> großzügige Wohnräume, die praktisch eingerichtet sind. **Aktuelle Aufteilung vom Haus:**

**Erdgeschoß:** Durch den zentralen und offenen Vorraum gelangt man linker Hand in den hellen Wohnraum (ca. 31 m<sup>2</sup>), in die praktisch angelegte Küche (ca. 9,5 m<sup>2</sup>) mit einem Abstellraum (ca. 3,5 m<sup>2</sup>) und dem Ausgang zum Obergeschoß. Rechter Hand befindet sich das große Badezimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>), ein separates WC (ca. 2 m<sup>2</sup>), ein großer Arbeitsraum (ca. 26 m<sup>2</sup>), der Heizraum (ca. 5 m<sup>2</sup>). Ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Nassbereich sowie separatem Eingang runden das Angebot ab. **Obergeschoß:** Das Obergeschoß bietet aktuell Platz für einen großen Schrankraum (ca. 13,6 m<sup>2</sup>), einem Schlafzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>) sowie einem sehr großen Raum, welcher leicht auf mehrere Kinderzimmer aufgeteilt werden könnte (ca. 52 m<sup>2</sup>). **Aussenanlage:** Im hinteren Innenhof gibt es eine Art Gewölbe, welches ein tolles Reiterstüberl verbirgt. Der Vorgarten bietet ausreichend Platz für ein Gemüsebeet, eine schattige Pergola (ca. 16 m<sup>2</sup>) und die Zufahrt zu den Aussenräumen. Die Aussenräume beinhalten die Sattelkammer, eine Werkstatt, sechs Pferdeboxen mit Aussenfenster sowie Offenstall mit fünf überdachten Unterständen (einer davon gemauert mit Selbsttränker ). Hinter dem Innenhof folgen die Auslauflächen und die bereits genannten Unterstände der Pferde sowie eine große Reitfläche. Ein mit Flutlicht ausgestattete Reitviereck 20x40 m ermöglicht ein Reiten auch zu späten Stunden. Zusätzlich zum Stellplatz im Vorgarten besteht im hinteren Innenhof ausreichend Platz für weitere Autoabstellplätze. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich zusätzlich eine weitläufige Wiesenkoppel. **Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:** Ein Lageprofil mit allen Informationen zur Infrastruktur sende ich Ihnen gerne zu. Falls ich Ihr Interesse hiermit geweckt habe, freue ich mich auf Ihre Anfrage. **Kaufpreis auf Anfrage!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 121.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmD

ebedarf:

Faktor Gesamten 1.83

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeD

samtenergieeffizi

enz: