Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4363 Pabneukirchen | Land und Forstwirtschaft | Objektnummer: 2429/44

Traumanwesen für Pferdeliebhaber in Alleinlage mit ca. 13 ha - Wanderreiten im Pferdereich Mühlviertler Alm !!





Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Traumanwesen für Pferdeliebhaber in Alleinlage mit ca. 13 ha - Wanderreiten im Pferdereich Mühlviertler Alm !!





Lage

Dieser idyllische Reiterhof liegt in Oberösterreich, und besticht durch seine hervorragende Lage in der Nähe von Perg, Linz und Freistadt. Umgeben von malerischer Natur und sanften Hügeln, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Reit-Aktivitäten. Die gute Anbindung an die umliegenden Städte sorgt für eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit. Ein ideales Zuhause für Pferdeliebhaber und Naturliebhaber!

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Mühlviertler Alm, im Bezirk Perg in Oberösterreich, präsentiert sich dieser einzigartige Reiterhof als wahres Juwel für Naturliebhaber und Pferdefreunde. Mit direktem Anschluss an rund **700 km markierte Reitwege**, inklusive **Reitkarte und WANDI-App**, eröffnet sich hier ein Paradies für Wanderreiter und Erholungssuchende gleichermaßen.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint auf harmonische Weise **Wohnen, Ferienbetrieb und Reitsport** und bietet weit mehr als nur ein Zuhause – sie verkörpert ein Lebensgefühl im Einklang mit der Natur.

Der Reiterhof verfügt über ein **großzügiges Raumangebot**, das vielfältige Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten eröffnet. Die gepflegte Gesamtanlage überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung**, funktionale Raumkonzepte und liebevoll durchdachte Details.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Verwendung **natürlicher Materialien** gelegt: Die Gästezimmer aus edlem **Zirbenholz** schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre, fördern das Wohlbefinden und stehen zugleich für Nachhaltigkeit und Beständigkeit.

Ein absolutes Highlight ist der **atemberaubende Ausblick**: Genießen Sie den weiten Fernblick über sanfte Hügel, grüne Wiesen und die beeindruckende Berglandschaft. Großzügige Fensterflächen sowie sonnige

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Terrassen holen die Natur direkt ins Haus und machen jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Dieser Reiterhof ist nicht nur ein Paradies für Pferdeliebhaber, sondern auch ein **Ort der Ruhe, Freiheit und Erholung** für die ganze Familie. Weitläufige Wiesen laden zu ausgedehnten Ausritten ein, während Kinder die Natur spielerisch entdecken und unbeschwert aufwachsen können.

Ein Anwesen, das **Lebensqualität, Naturverbundenheit und Leidenschaft für das Reiten** auf einzigartige Weise vereint.

Fakten:

Appartement:

5 x Doppelzimmer mit Zirbenholz

2 x Dreibettzimmer

2 x Mehrbettzimmer

große Sonnenterrasse

Restaurant im Erdgeschoss

Baujahr 2016

Wohnhaus:

Wohnfläche ca. 262 m²

Nutzfläche ca. 130 m²

Baujahr 1983

Stallungen:

12 Boxen 3,2 x 3,2m

offen Stallungen

große Liegefläche

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Reitplatz 20mx40m

Kanalanschluss

eigener Brunnen

Glasfaseranschluss

Reitsport & Tourismuswidmung

Heizung Hackschnitzel

Für Investoren bietet dieses Objekt auch zahlreiche Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung oder als Ferienunterkunft für Naturliebhaber. Die Kombination aus Landwirtschaft und Freizeitgestaltung macht diesen Reiterhof zu einer wertvollen Investition in die Zukunft.

Mit einem Kaufpreis von 2.990.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Grundstück, sondern ein Stück Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Österreichs. Lassen Sie sich von der Idylle und dem Charme dieses Reiterhofs verzaubern.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieser Reiterhof könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Ihr Ansprechpartner : Hr. Kugler

e-mail : kugler@immobilien-kk.at

Tel.Nr. : +43 (0) 664 25 41 499

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 133.947 m²
Wohnfläche:	ca. 262 m²
Nutzfläche:	ca. 802 m²
Kellerfläche:	ca. 520 m²

Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Eigentumsform:	Alleineigentum
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Energieausweis:	
HWB:	B 24 kWh/m²a
fGEE:	A 0,81

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.990.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Weitere Fotos







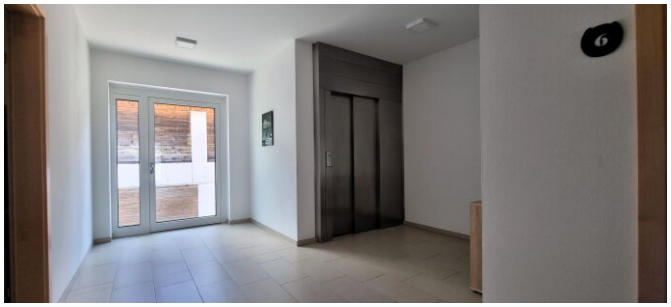






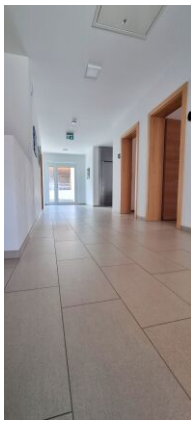
Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

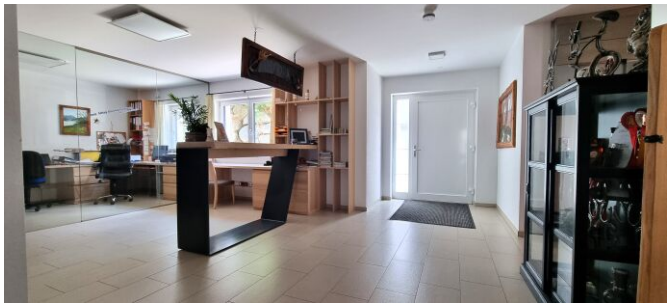
office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at
























Das Paradies für Wanderreiter

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at







Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4363 Pabneukirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	10.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.000 m
Bäckerei	2.000 m

Verkehr

Bus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	2.500 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	8.000 m
Polizei	10.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap