

**Renoviertes Haus plus 2 Apartments, Pferdestall mit  
Paddocks mit großem Reitplatz vor den Toren von  
Klagenfurt - Traumhaft schöner Landsitz**



Reitplatz

**Objektnummer: 228**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9131 Grafenstein
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	316,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	890,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

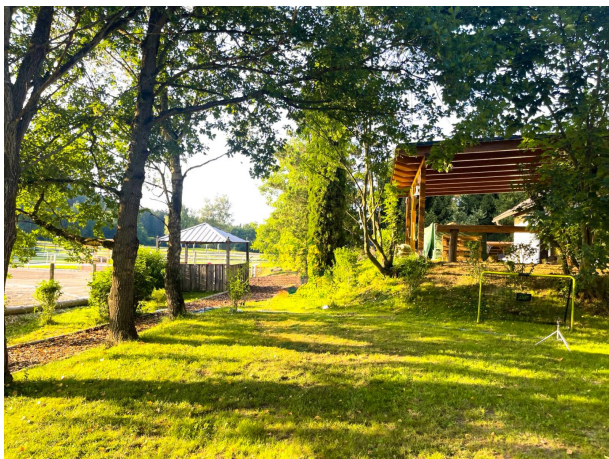








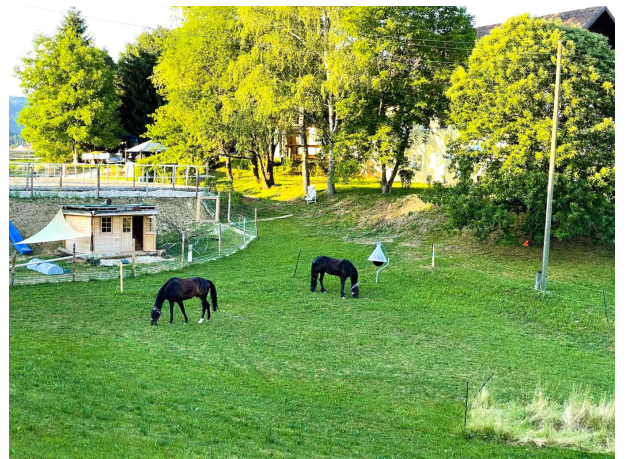




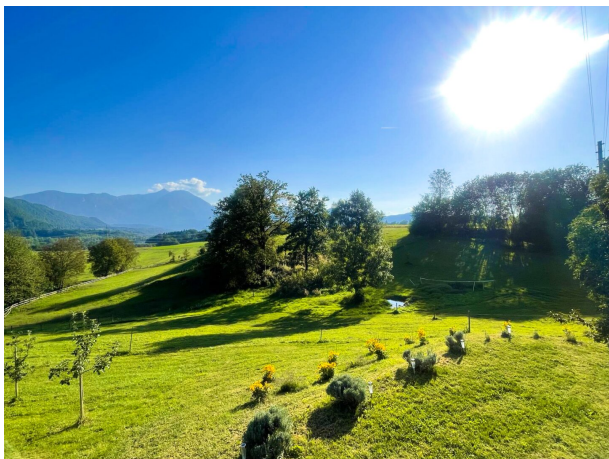




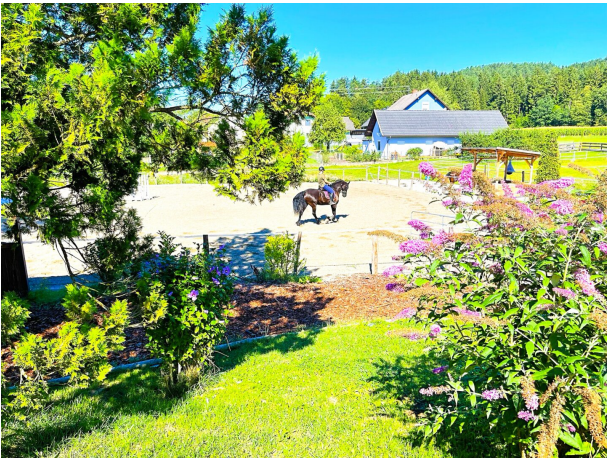






































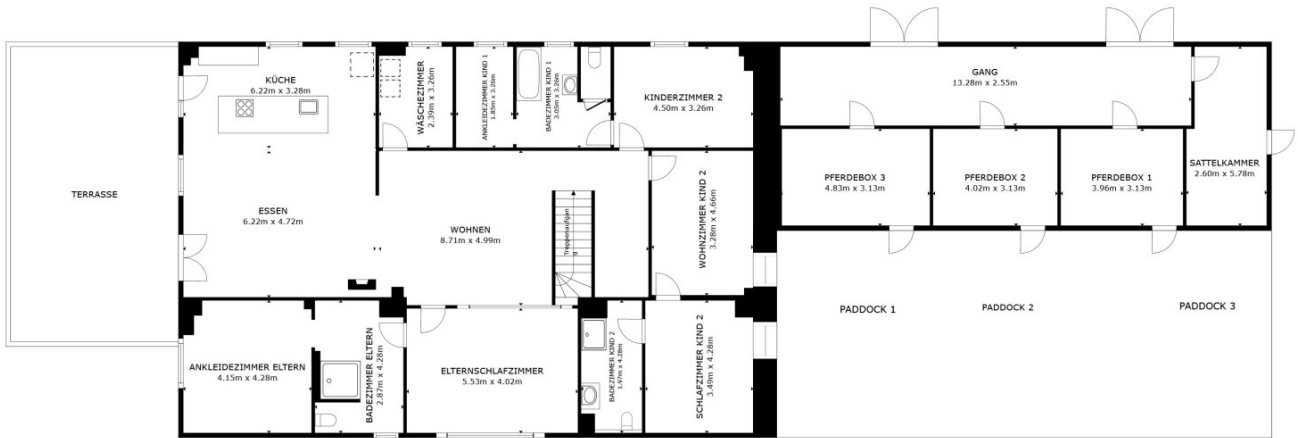


ERDGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 ERDGESCHOSS 218.7 m<sup>2</sup> OBERGESCHOSS 329.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 44.2 m<sup>2</sup> POOL 91.3 m<sup>2</sup> TERRASSE 51.7 m<sup>2</sup> Paddock 2  
 106.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 548.3 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





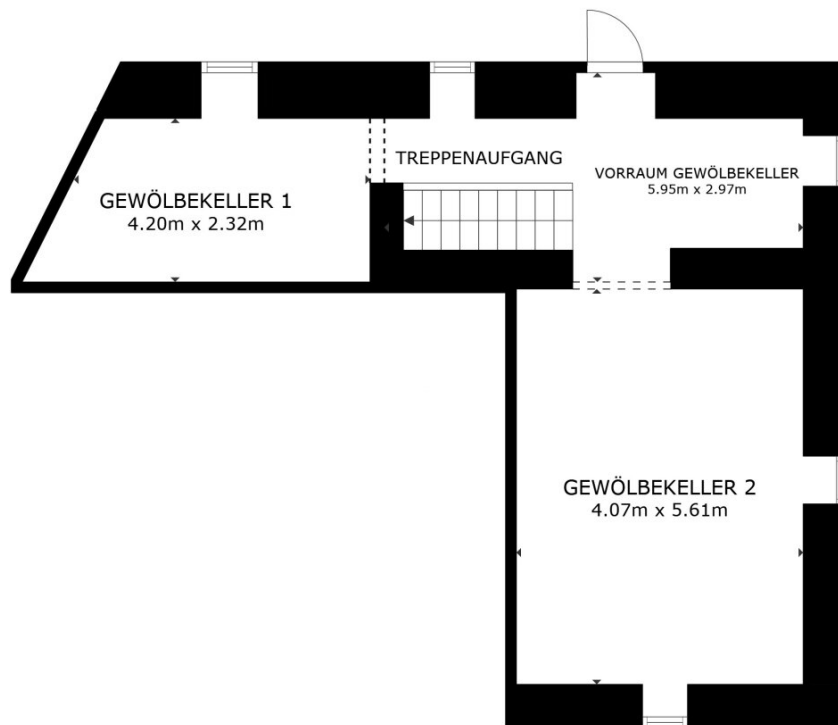


## OBERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 ERDGESCHOSS 218.7 m<sup>2</sup> OBERGESCHOSS 329.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 44.2 m<sup>2</sup> POOL 91.3 m<sup>2</sup> TERRASSE 51.7 m<sup>2</sup> PADDOCK 2  
 106.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 548.3 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





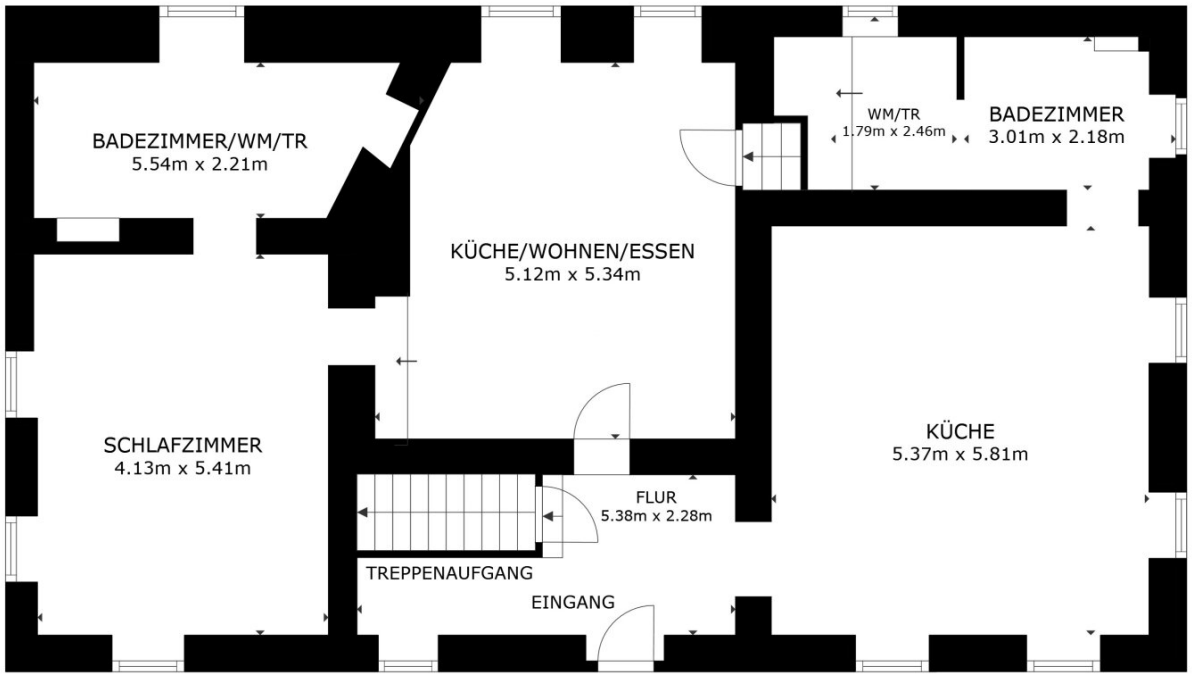


## GEWÖLBEKELLER

BRUTTOINNENRAUM  
 GEWÖLBEKELLER 60.2 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 150.2 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSS 131.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 26.7 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 342.0 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





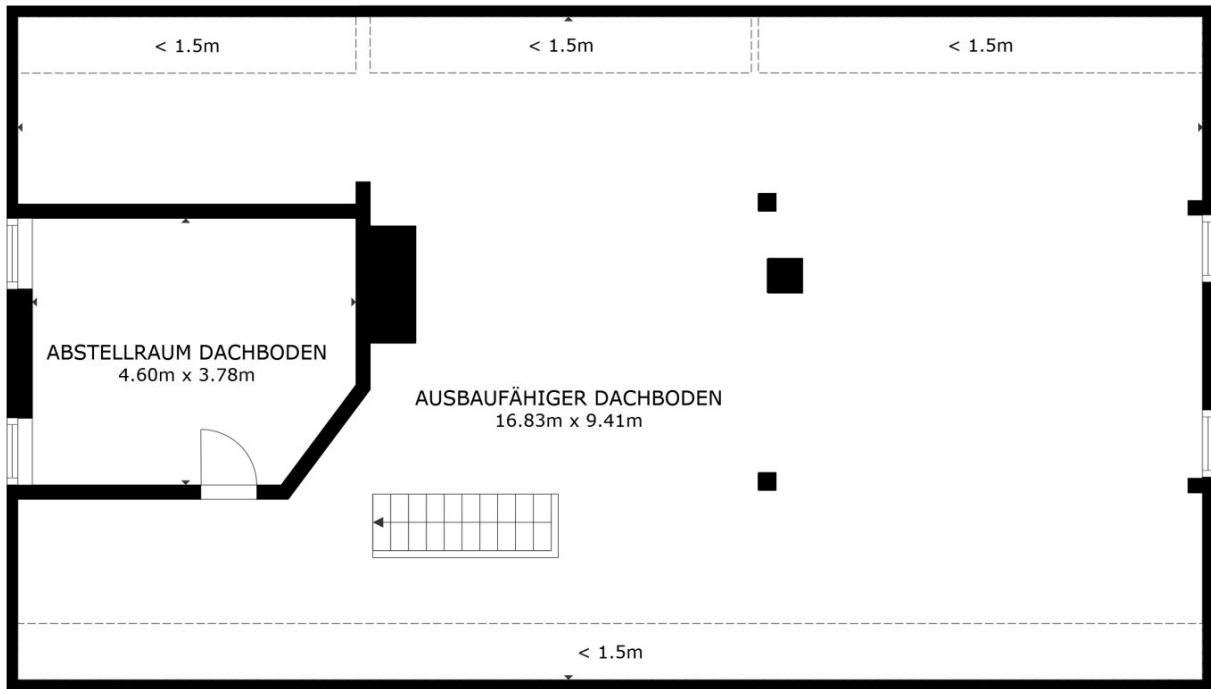


ERDGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 GEWÖLBKELLER 60.2 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 150.2 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSS 131.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 26.7 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 342.0 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR







DACHGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM  
 GEWÖLBKELLER 60.2 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS 150.2 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSS 131.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 26.7 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 342.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem persönlichen Paradies für Pferdeliebhaber in Grafenstein, Kärnten – eine außergewöhnliche Gelegenheit, die sich Ihnen mit diesem einzigartigen Anwesen bietet. Hier verschmelzen Geschichte, Moderne und die Liebe zu Pferden zu einem harmonischen Gesamterlebnis.

**Herrenhaus mit Reiterstube:** Das Herzstück dieses Anwesens ist ein historisches Herrenhaus, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1700 zurückreichen. In den letzten Jahren wurde es liebevoll saniert und modernisiert, wobei hochwertige Materialien wie Eichenparkett, Muschelkalkfliesen und Echtholz Türen Verwendung fanden. Die großzügige Reiterstube, durchflutet von natürlichem Licht, bietet nicht nur einen holzbefeuerten Kamin, sondern auch direkten Zugang zur Terrasse und zum Pool – ein perfekter Ort, um nach einem Tag voller Pferdeleidenschaft zu entspannen. Das Obergeschoss beeindruckt mit einer offenen Küche, einem Wohn- und Essbereich sowie einem Balkon mit Blick auf das malerische Drautal bis zu den majestätischen Karawanken. Die Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer und Ankleidezimmer, vervollständigen diese Oase des Komforts.

**Pferdestall:** Der professionell ausgestattete Pferdestall bietet 89m<sup>2</sup> Platz für drei Pferde. Jeder Stall verfügt über einen Paddock mit direktem Zugang zu den Koppeln und dem Reitplatz. Mit einer ganzjährigen Wasserversorgung, Pferdesolarium mit Lift und Videoüberwachung setzt dieser Stall neue Maßstäbe für Pferdehaltung und Sicherheit.

**Appartementhaus:** Mit einer Gesamtfläche von 342m<sup>2</sup> auf drei Etagen präsentiert sich das Appartementhaus als vielseitiges Juwel. Im Kellergeschoss lädt ein beeindruckender Gewölbekeller zur Umgestaltung in einen historischen Weinkeller ein. Das Erdgeschoss wartet mit zwei Apartments auf Ihre Fertigstellung – eine ideale Möglichkeit zur persönlichen Nutzung oder Vermietung an Gäste. Das Dachgeschoss, noch im Rohzustand, birgt Potenzial für weitere Apartments. Dieses Appartementhaus könnte vom restlichen Anwesen getrennt werden, da eine separate Zufahrt und Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Tauchen Sie ein in die einzigartige Kombination aus Geschichte, Luxus und Pferdeleidenschaft, die dieses Anwesen in Grafenstein, Kärnten, zu bieten hat. Hier erfüllt sich der Traum vom eigenen Pferdeparadies inmitten einer atemberaubenden Landschaft.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Apotheke <3.500m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen



Schule <2.000m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap