Einzigartiger Landsitz mit Pferdestall, Reitplatz & zwei Appartements – Naturparadies nahe Klagenfurt!

Frohe Ostern

Objektnummer: 228

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Reiterhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	316,40 m²
Nutzfläche:	890,30 m²
Zimmer:	11,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	60,20 m²
Kaufpreis:	1.890.000,00 €

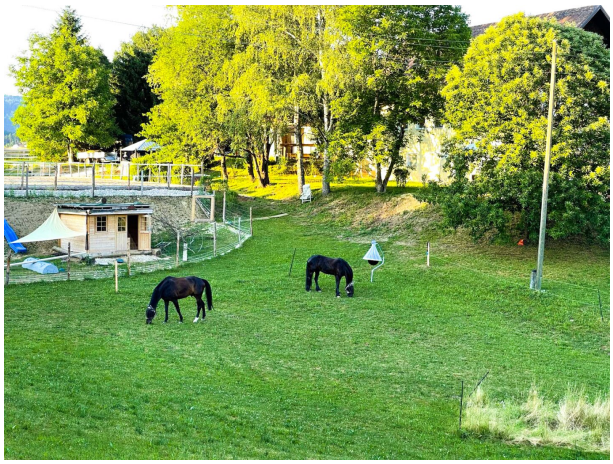
Ihr Ansprechpartner

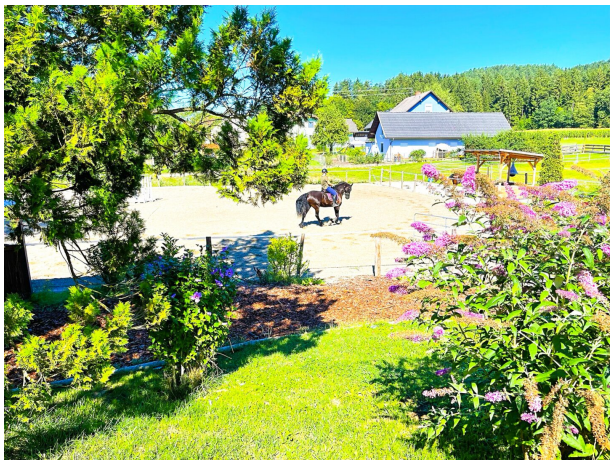
Ing. Günther Haber

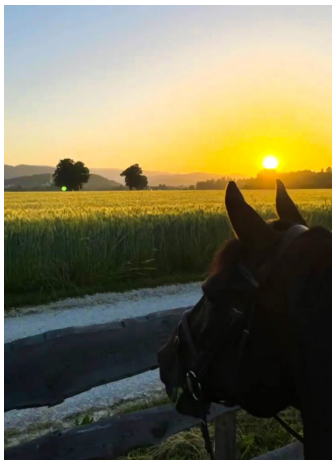
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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





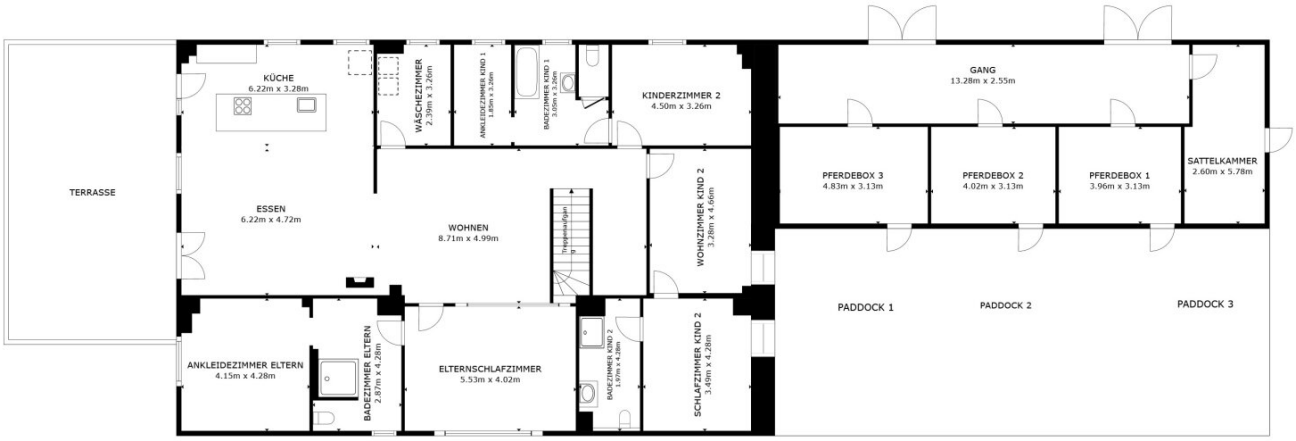


ERDGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
ERDGESCHOSS 218.7 m² OBERGESCHOSS 329.6 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 44.2 m² POOL 91.3 m² TERRASSE 51.7 m² PADDOCK 2
106.9 m²
INSGESAMT : 548.3 m²

ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

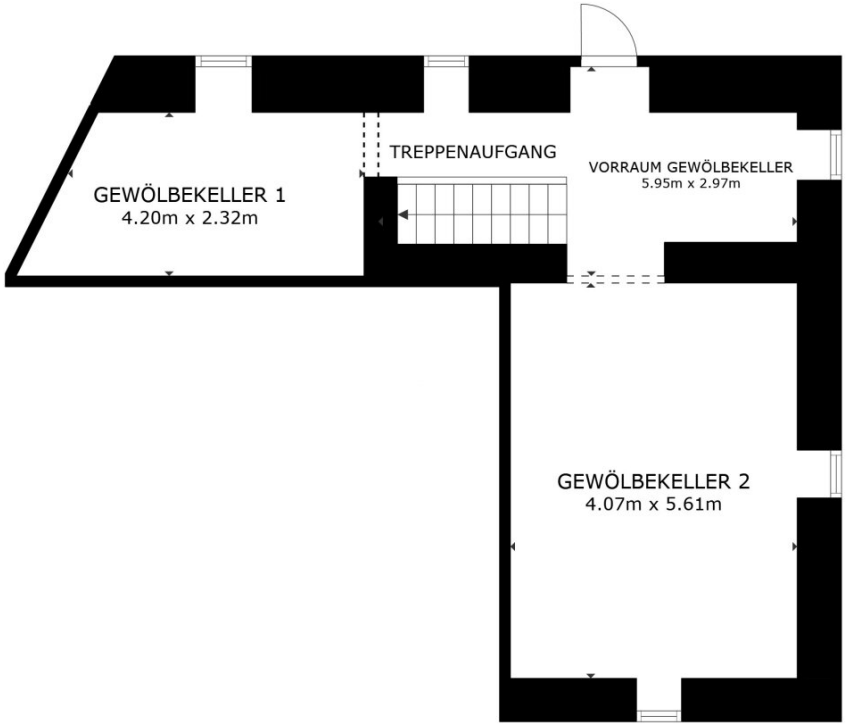


OBERGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
ERDGESCHOSS 218.7 m² OBERGESCHOSS 329.6 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 44.2 m² POOL 91.3 m² TERRASSE 51.7 m² PADDOCK 2 106.9 m²
INSGESAMT : 548.3 m²

ANGABEN OHNE GEWÄHR

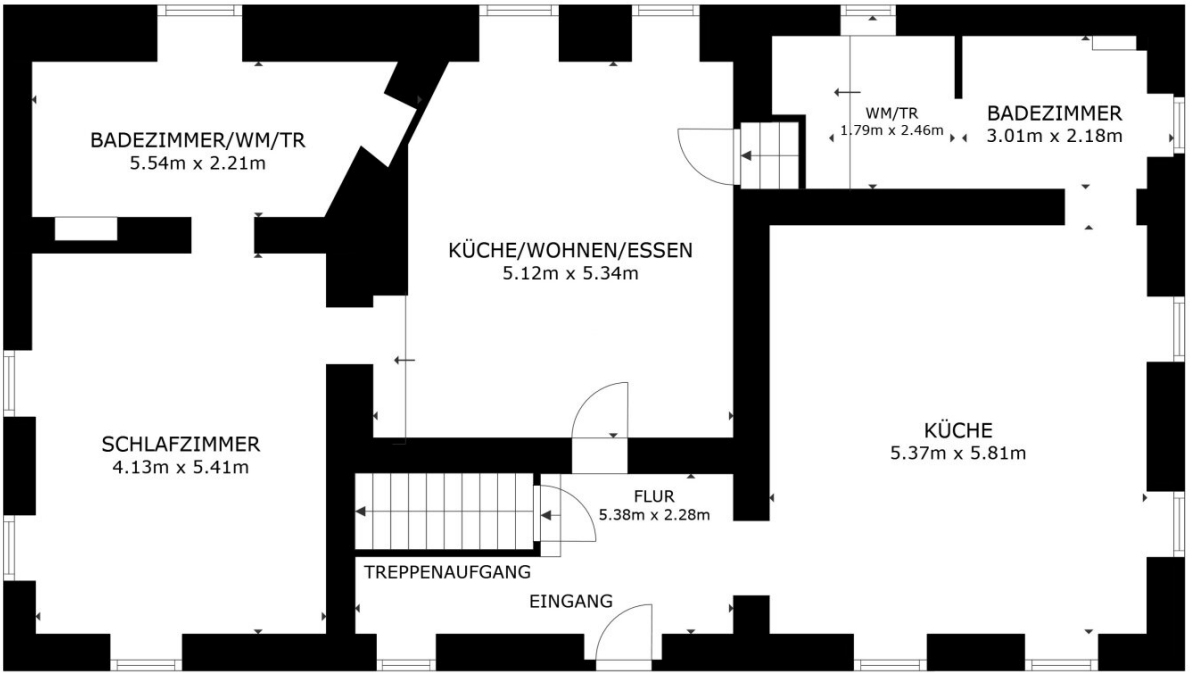
IMMOTRUST
Vertrauen verbindet



GEWÖLBEKELLER

BRUTTOINNENRAUM
GEWÖLBEKELLER 60.2 m² ERDGESCHOSS 150.2 m² DACHGESCHOSS 131.6 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 26.7 m²
INSGESAMT : 342.0 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

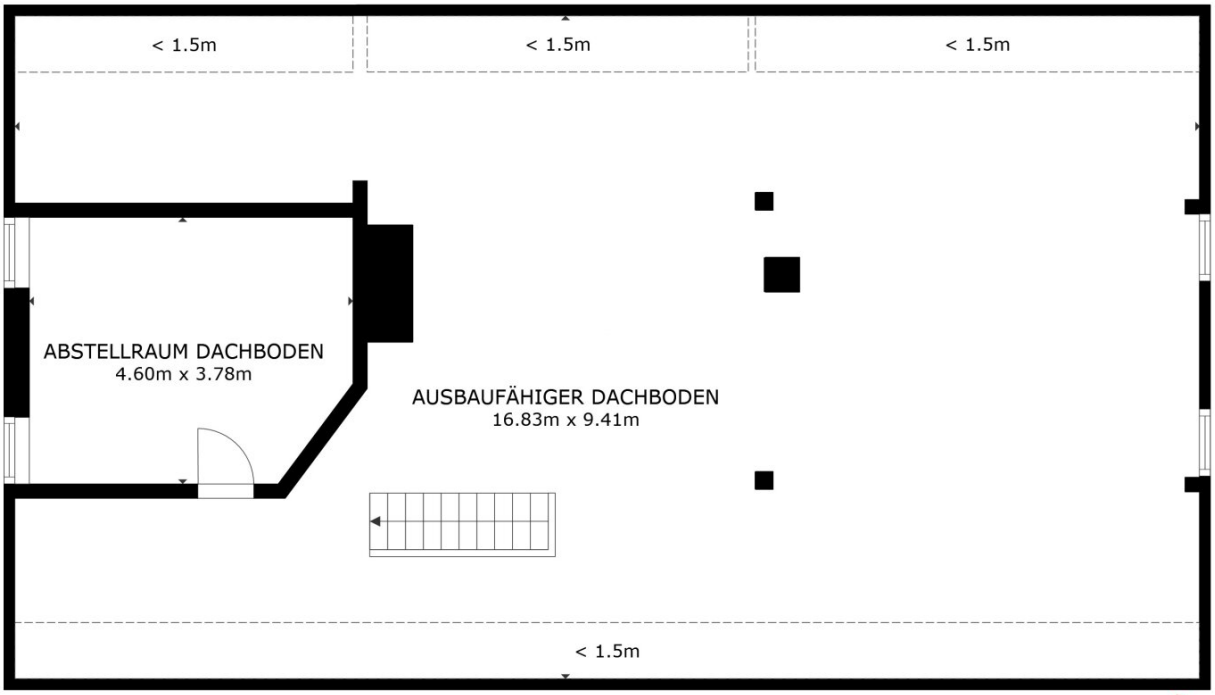
IMMOTRUST
Vertrauen verbindet



ERDGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
GEWÖLBEKELLER 60.2 m² ERDGESCHOSS 150.2 m² DACHGESCHOSS 131.6 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 26.7 m²
INSGESAMT : 342.0 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet



DACHGESCHOSS

BRUTTOINNENRAUM
GEWÖLBEKELLER 60.2 m² ERDGESCHOSS 150.2 m² DACHGESCHOSS 131.6 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 26.7 m²
INSGESAMT : 342.0 m²

ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

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 Echtholztüren 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 89m² 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 342m² 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 Appartements auf Ihre Fertigstellung – eine ideale Möglichkeit zur persönlichen Nutzung oder Vermietung an Gäste. Das Dachgeschoss, noch im Rohzustand, birgt Potenzial für weitere Appartements. 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