

## Reitanlage für Hobby und Beruf mit Sportanlagenwidmung.



**Objektnummer: 927**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8323 Lambach
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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









**AKTIVIT**  
Future in Living - Immobilien



**AKTIVIT**



**AKTIVIT**













## Objektbeschreibung

Dieses umfassende Ensemble aus Reithof, Ställen, Wohnhaus und Chalet bietet eine einzigartige Gelegenheit für Pferdeliebhaber und solche, die ein exklusives ländliches Anwesen suchen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 18.000 m<sup>2</sup> vereinen sich komfortables Wohnen mit erstklassigen Einrichtungen für den Reitsport – alles nur 30 Minuten vom Zentrum von Graz entfernt.

Ein besonderes Highlight des Grundstücks ist die Sportstättenwidmung, die es ermöglicht, eine unbegrenzte Anzahl an Pferdeboxen zu haben, ohne die sonst notwendige zusätzliche Fläche an Weideland für jedes Pferd. Außerdem besteht die Möglichkeit, zur Errichtung eines Auszugshauses, sowie ein Zubau für ein Büro – ohne Einschränkungen bezüglich der Quadratmeterzahl und unabhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Widmungen sind bereits offiziell bestätigt und dokumentiert.

### Die Vorteile dieses Anwesens auf einen Blick:

- Unbegrenzte Anzahl an Pferdeboxen dank Sportstättenwidmung
- Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück zu errichten, trotz landwirtschaftlicher Widmung
- Umfassendes Ensemble aus Wohnhaus, Chalet und voll ausgestattetem Reithof
- Nur 30 Minuten bis ins Zentrum von Graz
- Ruhige, idyllische Lage inmitten einer hügeligen Landschaft
- Großzügige Grundstücksfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Ausstattung für vielfältige Reitaktivitäten
-

## DIE GEBÄUDE

Das Anwesen besteht aus den folgenden Baukörpern:

**Reiterhof:** Das Herzstück des Grundstücks ist der umfassend ausgestattete Reiterhof. Direkt bei der Einfahrt links liegt die beeindruckende Reithalle mit einer Größe von 50 x 30 Metern, die 2019 errichtet wurde. Sie verfügt über 3 große Boxen für Zuchtstuten, mit der Möglichkeit zur Erweiterung. Der Hallenboden besteht aus Sand, der erst vor zwei Jahren erneuert wurde. Die Giebel- und Seitenfenster sind elektrisch steuerbar und mit Regensensoren ausgestattet. Ein Heu- und Strohlager ist ebenfalls vorhanden, und ein Zubau für ein Büro und ein Stüberl (kleine Gastronomie für Zuschauer) ist bereits geplant und genehmigt.

Zudem gibt es zwei Stallgebäude:

- **Stall 1:** Ein Ziegelbau mit Satteldach, errichtet im Jahr 2011, bietet 5 geräumige Boxen, einen Putzplatz, eine Sattelkammer und eine Werkstatt. Der Stall ist mit Warmwasser ausgestattet, und alle Tränker sind beheizt.
- **Stall 2:** Ein Holzbau mit Satteldach aus dem Jahr 2014, bietet Platz für 7 Boxen, 2 Putzplätze, eine Sattelkammer, eine Futterkammer sowie ein Solarium für Pferde. Dieser Stall ist ebenfalls mit Warmwasser ausgestattet, und alle Tränker sind beheizt. Darüber hinaus gibt es eine Dusche, ein WC, eine Umkleide und eine gemütliche Laube für die Reiter.

Auf der rechten Seite des Grundstücks befindet sich eine Schrittmachine für 4 Pferde mit einem Durchmesser von 18 Metern und einem speziellen Gummibelag. Der angrenzende Reitplatz mit den Maßen 20 x 60 Meter ist mit einer Flutlichtanlage, Wasserspeichermatten und einer automatischen Bewässerungsanlage (Wasserprinz) ausgestattet. Der Sandbelag wurde ebenfalls vor zwei Jahren erneuert.

**Wohnhaus:** Das zentrale Wohnhaus bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Erdgeschoss, die sich auf eine geräumige Küche mit Speiseraum, ein Badezimmer, ein getrenntes WC, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer verteilen. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Im Kellergeschoss, das ca. 100 m<sup>2</sup> umfasst, befindet sich eine moderne Pelletsheizung, die alle Gebäude auf dem Grundstück beheizt. Der Dachboden bietet zusätzlich ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche, die für diverse Zwecke genutzt werden kann. Hinter dem Wohnhaus sorgt ein 25 kW Aggregat für eine zuverlässige Stromversorgung auch bei Stromausfällen.

**Chalet:** Ein weiteres Highlight des Anwesens ist das neu gebaute Chalet aus Holz mit einer

Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup>. Es umfasst einen offenen Wohn-Schlafrum mit Küchenzeile sowie ein Bad mit Dusche und WC. Die überdachte Terrasse bietet einen atemberaubenden Blick in die umliegende Natur. Das Chalet ist mit einer modernen Infrarot-Heizung ausgestattet.

**Zusätzliche Ausstattung:** Im Kaufpreis sind weitere wertvolle Ausstattungen inbegriffen, darunter ein Traktor Steyrer 540 mit Abzieher, ein Hoftrak Manitou mit sämtlichen Anbaugeräten, eine 980-Liter-Dieseltankstelle sowie diverses Werkzeug und Geräte. Der Gesamtwert dieser Maschinen und Geräte ist beträchtlich und bietet dem neuen Eigentümer einen erheblichen Mehrwert. Auch neue Ersatztränker, Halfterleinen und vieles mehr sind Teil des Angebots.

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 18.000 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die weitläufige Fläche rund um die Gebäude ist ideal für Reitsportaktivitäten und bietet genügend Raum für zukünftige Erweiterungen oder individuelle Gestaltungsideen. Die ruhige Lage inmitten der hügeligen Landschaft gewährleistet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Trotz der Abgeschiedenheit sind die Annehmlichkeiten der Stadt Graz nur eine kurze Autofahrt entfernt, was die Liegenschaft besonders attraktiv macht.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Polizei <5.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap