



MODENO IMMOBILIEN
Wir verwirklichen Immobilienträume



++ RARITÄT ++

Die eigene Ranch auf
knapp 10 ha Grund sowie
600 m² Stallgebäude
in absoluter Traumlage

modeno.at

OBJEKTbeschreibung

Einzigartiges Anwesen für Natur- und Tierliebhaber im Mittelburgenland.

Wollen Sie mit Ihren Lieblingstieren zurück in die Natur?

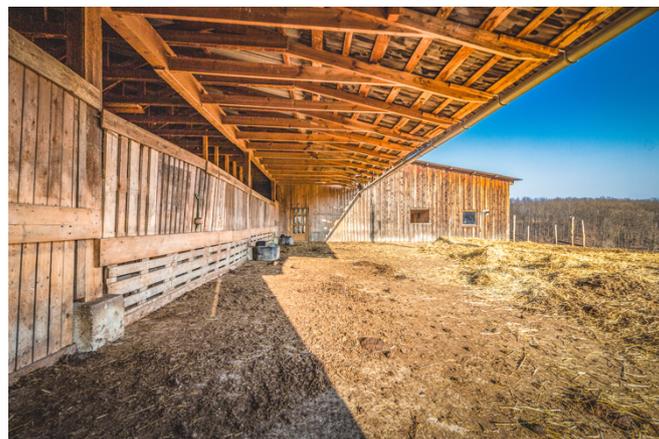
Dann haben Sie genau hier & jetzt die Möglichkeit, sich als Land- oder Pferdewirt in nahezu unberührter Natur zu betätigen.

Das Anwesen wurde von einem absoluten Liebhaber im Jahr 2003 mit sehr viel Liebe zum Detail erbaut und sucht aufgrund der örtlichen Veränderung des Eigentümers einen neuen Besitzer. Die Ranch präsentiert sich außerhalb des Ortskernes auf insgesamt 9,2 Hektar Grund und bietet einen traumhaften Ausblick in Richtung der Wälder & Felder.

Die Liegenschaft verfügt über einen ca. 600 m² großen Stall, in dem aktuell Pferde sowie Schottische Hochlandrinder ihre Heimat haben.

Die räumliche Aufteilung des Stalles kann aufgrund seiner Bauweise ohne viel Aufwand verändert werden. Die Raumteiler bestehen aus Holz und können, da sie verschraubt sind, einfach an den individuellen Grundriss angepasst werden.

Zwei weitere gewidmete Flächen befinden sich auf dem Eigengrundstück und können beispielsweise zu einer Stallerweiterung oder Reithalle ausgebaut werden. Die Errichtung eines Outdoor-Reitplatzes ist auf der herkömmlichen Grünlandwidmungsfläche möglich, die Baufläche könnte somit zur Gänze für Stall- und Nebengebäude verwendet werden.



Pacht sowie Kauf von zusätzlichen Acker- und Grünlandflächen, wie auch Häuser und Baugrundstücke im Ort, können bei Bedarf von uns organisiert werden.

Durch unsere Unterstützung und Expertise ersparen Sie sich kostbare Zeit und erhalten ein individuell zugeschnittenes, perfektes Gesamtpaket.

Gesamtkaufpreis Ranch: EUR 1.150.000,-

Dieses weitläufige Naturjuwel ist besonders geeignet für anspruchsvolle Liebhaber, die Ihren Tieren großräumigen Auslauf sowie eine artgerechte Tierhaltung ermöglichen wollen.

DATEN & FAKTEN

Standort:	Mittelburgenland
Lage:	Alleinlage
Ausrichtung:	Süd-östlich
Gesamtfläche:	92.608 m ²
Fläche Stall:	ca. 600 m ²
Baujahr Stall:	2003
Baujahr Zaun:	2022
Davon eingezäunt:	zur Gänze
Wasserversorgung:	Ortswasserleitung
Stromversorgung:	PV-Anlage Stromaggregat
Zustand:	Gepflegt, Sehr guter Erhaltungszustand
Pachtkosten:	EUR 2.050,- pro Jahr
Kaufpreis:	EUR 1.150.000,-
Verfügbarkeit:	ab sofort

Flächenaufstellung im Detail:

Gesamtfläche: 92.608 m²

davon Eigengrund: 48.992 m²

davon Pachgrund: 43.616 m²

Widmungsflächen im Detail:

Grünland: 78.247 m²

GL-Tierhaltung: 2.916 m²

Grünland Rückhalte: 11.445 m²

Das angebotene Anwesen ist aufgrund seiner Größe, Lage und baulicher Beschaffenheit eine absolute Rarität am Markt und bietet dem neuen Eigentümer, dank des bereits bei Errichtung durchdachten Nutzungskonzeptes, vielfältige Möglichkeiten auch abseits der Pferdewirtschaft.

Einblicke durch das Image-Video:
https://youtu.be/39B_CmJvFSQ

LAGE

Lagebeschreibung:

Die nach süd-ost ausgerichtete Ranch befindet sich im Rabnitztal, welches zu den landschaftlich schönsten Teilen des Burgenlands gehört und nur 50 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt ist.

Die Gemeinde Steinberg-Dörfel hat etwa 1.500 Einwohner und liegt nahe an der Schnellstraße S 31, Anschlussstelle Oberpullendorf.

Die Region, in der sich die Ranch befindet, hat sich in den letzten Jahren nicht nur zu einer sehr beliebten Wohngegend entwickelt, sondern gehört auch zu den walddreichsten Gemeinden des Burgenlandes und überzeugt durch hervorragende Infrastruktur sowie sehr gute Verkehrsanbindung.

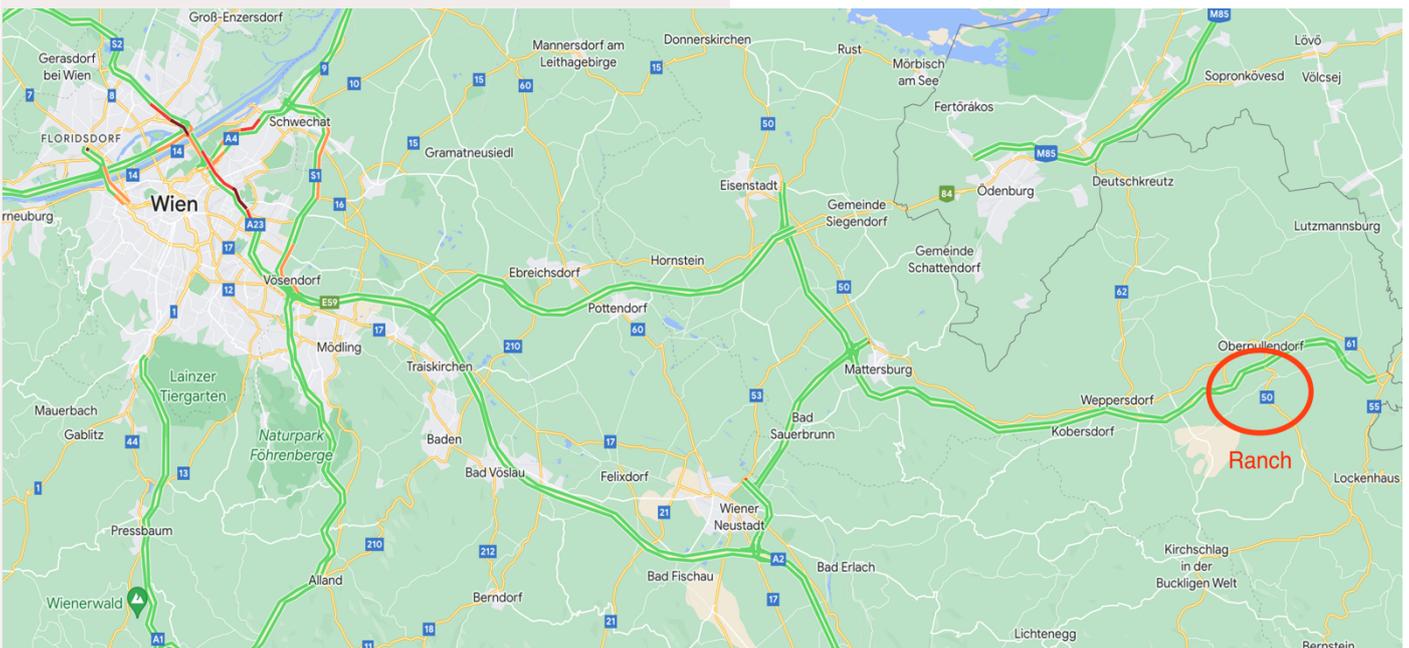
Naturliebhaber, die sich hier ansiedeln möchten, finden in Steinberg-Dörfel den idealen Ort, um sich selbst zu entfalten und wohlzufühlen.

Oberpullendorf: 2 km
Wien: 90 km
Eisenstadt: 45 km
Wr. Neustadt: 50 km

Weppersdorf: 10 km
von dort gelangen Sie mit dem Bus in ca. 1 Stunde zum Wiener Hauptbahnhof

Deutschkreutz: 15 km
von dort gelangen Sie mit dem Zug in ca. 1 Stunde zum Wiener Hauptbahnhof

Es gibt auch zahlreiche Busverbindungen direkt von Dörfel sowie Oberpullendorf nach Eisenstadt, Wr. Neustadt, Graz und Wien.



Quelle: Google Maps

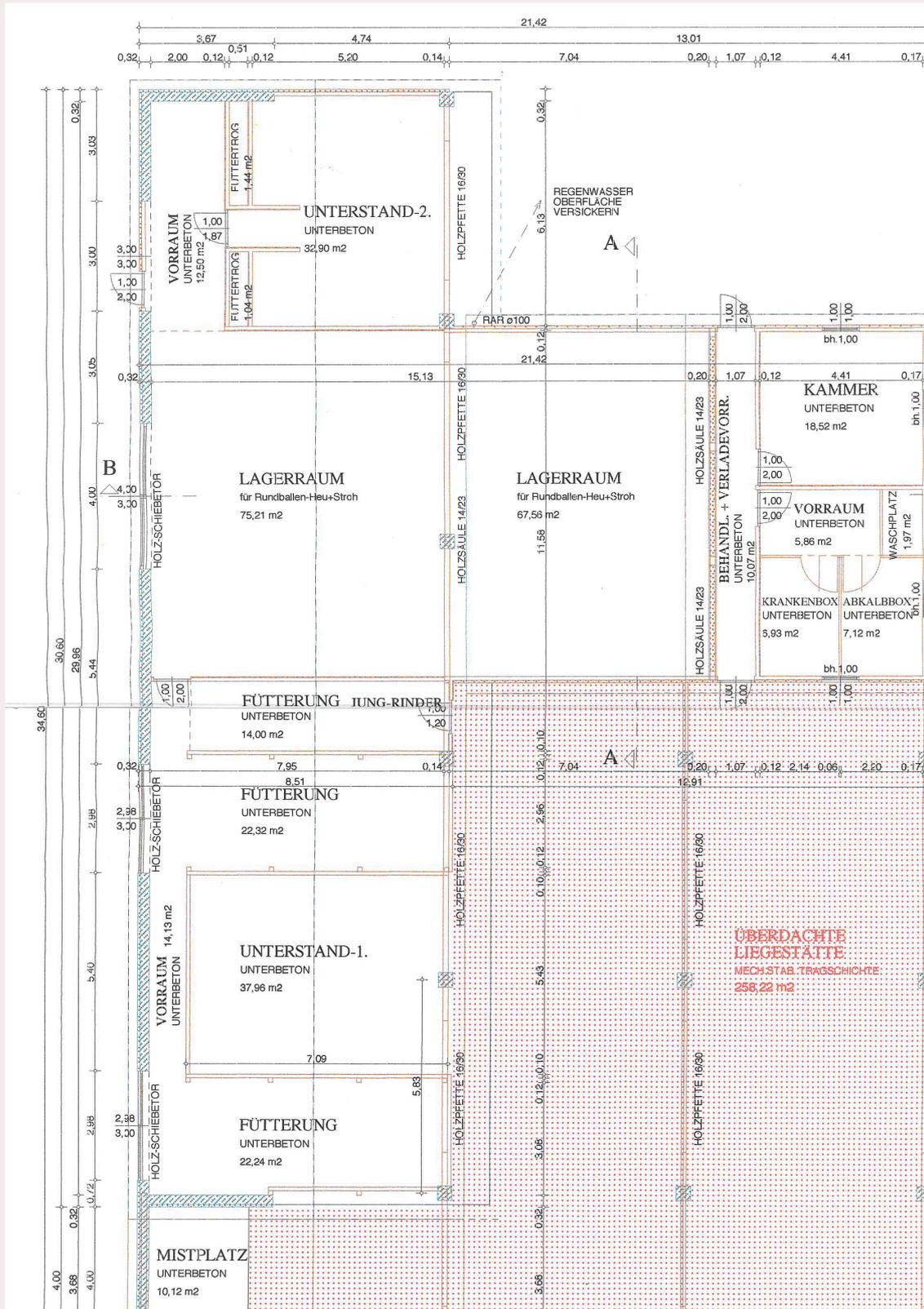
GRUNDSTÜCKSGRENZEN & WIDMUNGEN auf Eigengrund



WIDMUNGEN auf Eigengrund im Detail



Pläne Stallgebäude



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



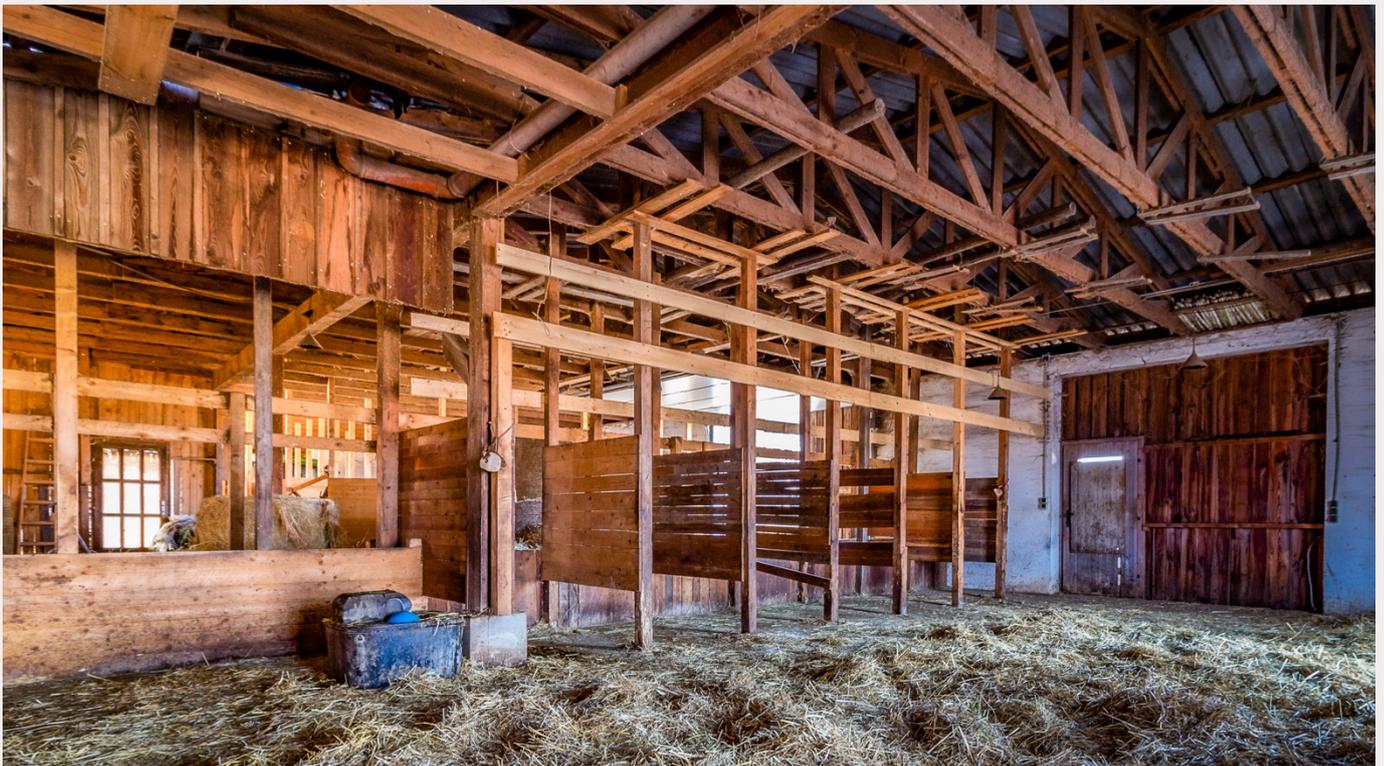
IMPRESSIONEN



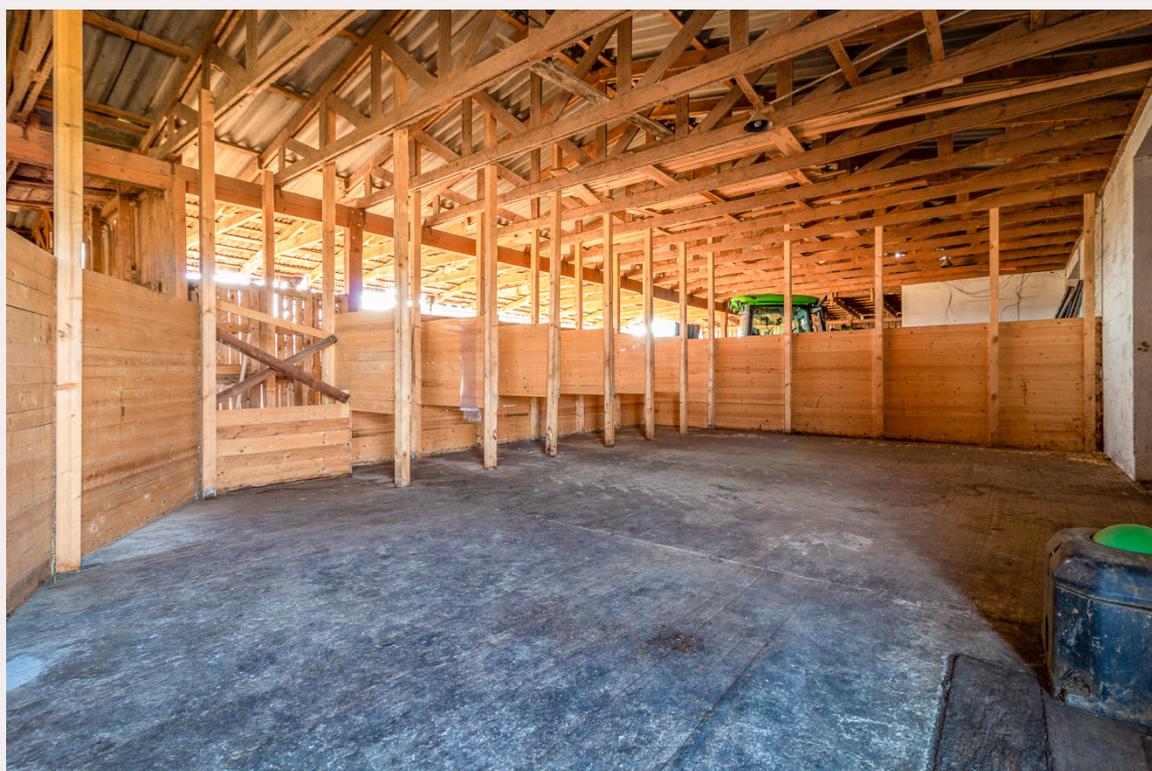
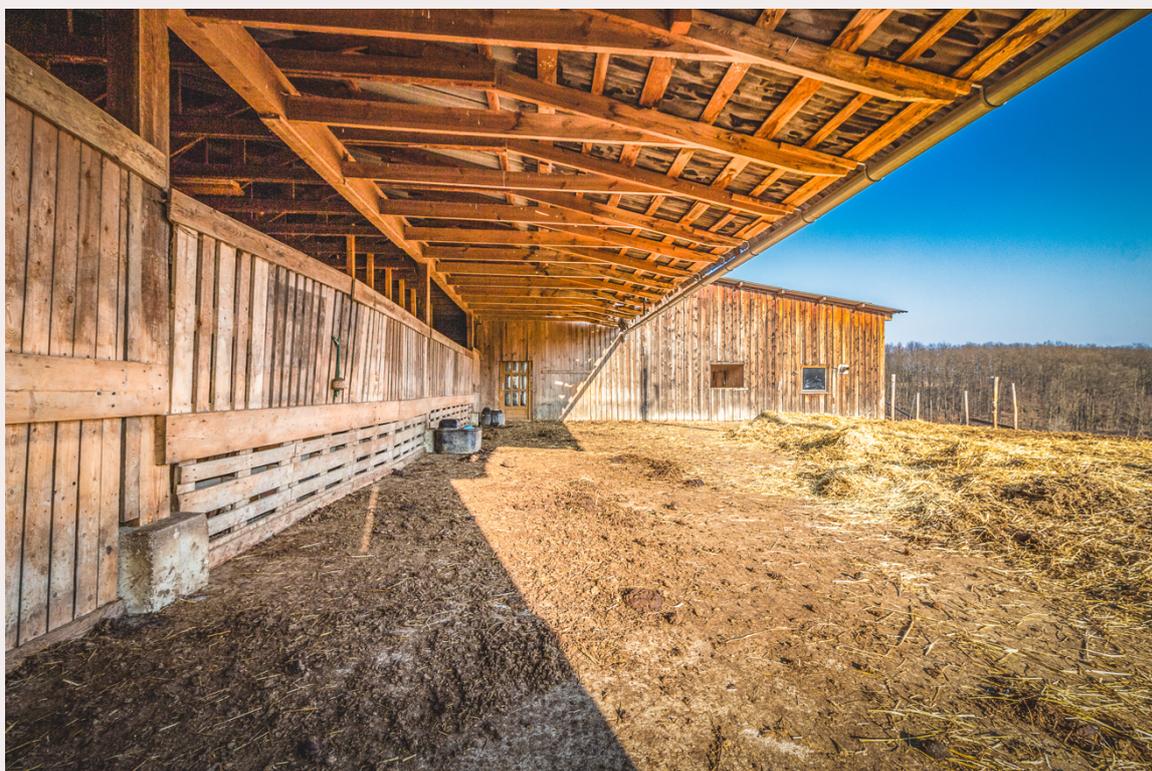
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

Für allfällige Fragen oder einer Besichtigung
stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Fraller
+43 664 147 46 48
manuel.fraller@modeno.at

Konditionen unserer Vermittlungstätigkeit

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Umsatzsteuer (inklusive allfälliger Lasten) ist vom Käufer an die Modeno Immobilien Management GmbH zu bezahlen und ist mit Unterfertigung des Kaufvertrages fällig. Die Weitergabe unserer Informationen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet und es bleibt die Provisionspflicht jedenfalls aufrecht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen des Verkäufers oder von Dritten und sind ohne Gewähr für Richtig- und Vollständigkeit.