

## Vierkanthof in ländlicher Idylle – vielseitig nutzbar

3593 Neupölla, Österreich

Nähe: Waldviertel Horn



**Eckdaten Objektnummer 601000510**

**Wohnfläche:** ca. 200 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.624 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Altbau

**Heizung:** Fernwärme, Zentralheizung

**Zustand:** renovierungsbedürftig

**Zimmer:** 5

**Bäder:** 2

**WCs:** 3

**Kaufpreis:**

120.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 25.01.2034

**Heizwärmebedarf:** **G** 366 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **F** 3,74

**Ihr Ansprechpartner:**



Barbara Keller

**Mobil:** 0676 957 16 42

**Telefon:** 0676 957 16 42

**E-Mail:** immobilie.waldviertel@mwert.at

## Detailbeschreibung

Eingebettet in eine malerische Landschaft aus Feldern und Wiesen liegt dieser großzügige Bauernhof im Zentrum von Neupölla. Mit rund **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie diversen Nebengebäuden – darunter Stallungen, Lager-, Maschinen- und Abstellräume – bietet das Anwesen auf **insgesamt ca. 1.624 m<sup>2</sup> Grund** außergewöhnlich viel Platz. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere landwirtschaftliche Flächen zu pachten.

Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet, mit **40–50 cm dicken Stein- bzw. Ziegelwänden**. Der Hof besteht aus **zwei separaten Wohneinheiten**, die insgesamt **fünf Zimmer, zwei Bäder, drei WCs und zwei Küchen** umfassen. Beheizt wird das Anwesen über **Fernwärme** sowie eine **Zentralheizung für feste Brennstoffe**. Das **sanierte Dach** ist mit einer **großen Photovoltaikanlage** ausgestattet, die im Juli 2026 in den Besitz des Eigentümers übergeht.

Die weitläufigen Wirtschaftsgebäude bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen. Die vorhandenen Stallungen eignen sich ideal für die **Tier- oder Pferdehaltung**.

Das Wohngebäude befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bedarf einiger Modernisierungsmaßnahmen.

Diese Immobilie ist bestens geeignet für **Tierhaltung, Selbstversorger, Direktvermarkter oder kreative Menschen**, die das Leben auf dem Land genießen möchten.

### Ausstattung:

Stromanschluss, Wasseranschluss, Kanalanschluss, & Regenwasserkanal, Senkgrube, zwei Brunnen, Telefonanschluss und Glasfaser-Internet

In Zeiten, in denen **Freiraum und Eigenversorgung** fast schon ein Luxus sind, bietet dieser Hof die perfekte Möglichkeit, sich im eigenen Garten frei zu bewegen und sein eigenes Obst und Gemüse anzubauen.

### Infrastruktur:

**Kindergarten:** Neupölla **Volksschule:** Altpölla **Neue Mittelschule:** Horn & Rastenfeld **Musikschule:** Pölla **Einkaufsmöglichkeiten:** Direkt im Ort sowie in Horn und Zwettl – mit großen Einkaufszentren, einem Krankenhaus, Schulen, Ärzten und vielem mehr.

Auch Freizeitaktivitäten kommen nicht zu kurz – zahlreiche **Wanderwege in wunderschöner Natur** runden das vielseitige Angebot ab.

Ist Ihr Interesse geweckt, ergeben sich Fragen, möchten Sie den Besichtigungstermin vereinbaren? Ich stehe Ihnen sehr gerne zur Seite. Rufen Sie jetzt - **0676 957 16 42**

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Vor & Zunamen, aktueller Rufnummer und gültiger e-mail Adresse bearbeiten.

Energiekennzahlen gemäß EAVG 2012 - HBW 366 ; fGEE 3,74 - Energieausweis gültig bis 25.01.2034

Vorteilhafte Immobilien-Serviceleistungen entdecken - [hier klicken](http://www.mwert.eu) www.mwert.eu

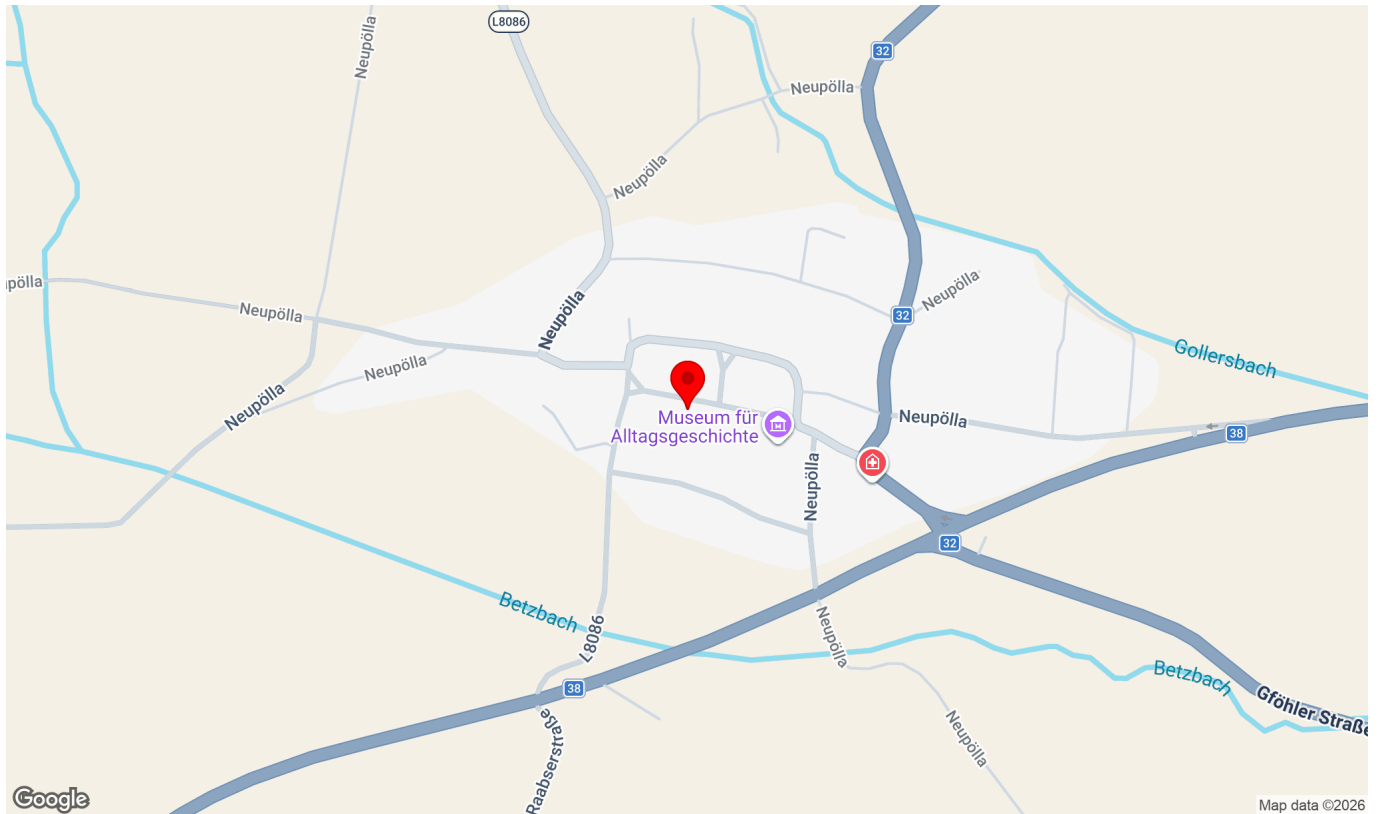
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Ausstattung

Dielen, Fliesen, Kunststoffboden, Steinboden, Fernwärme, Zentralheizung, Einbauküche, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Fernwärme, Abstellraum, Holz, Öffnbare Fenster, Toilette, Satteldach, Massiv, Kunststofffenster, Ziegel

## Lage

3593 Neupölla



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

**MWERT**  
IMMOBILIEN



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

**MWERT**  
IMMOBILIEN



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

