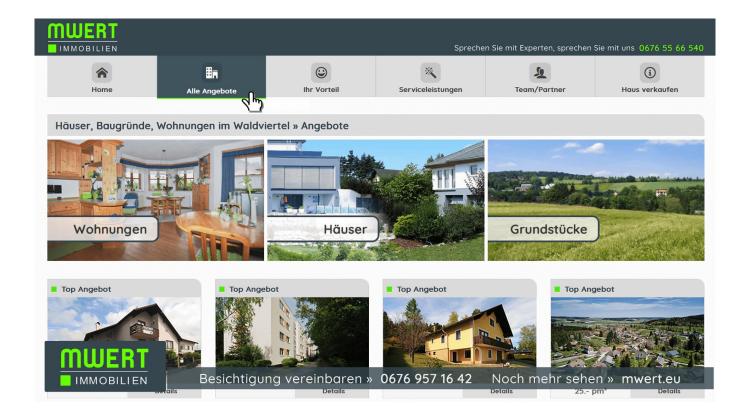
# Vierkanthof in ländlicher Idylle – vielseitig nutzbar



Immobilien Angebote im Waldviertel

Objektnummer: 601000510

Eine Immobilie von MWERT Immobilien Holding GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand:

Möbliert: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Bauernhaus

Österreich

3593 Neupölla

Teil\_vollrenovierungsbed

Teil Altbau 200,00 m<sup>2</sup>

5

2

G 366,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

F 3,74

120.000,00 €

### **Ihr Ansprechpartner**



#### **Barbara Keller**

MWERT Immobilien Holding GmbH Rudmanns 254 / Haus 1 3910 Zwettl - NÖ

T 0676 957 16 42 H 0676 957 16 42 Properties ich ihrer für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Eingebettet in eine malerische Landschaft aus Feldern und Wiesen liegt dieser großzügige Bauernhof im Zentrum von Neupölla. Mit rund **200 m² Wohnfläche** sowie diversen Nebengebäuden – darunter Stallungen, Lager-, Maschinen- und Abstellräume – bietet das Anwesen auf **insgesamt ca. 1.624 m² 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 www.mwert.eu

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.