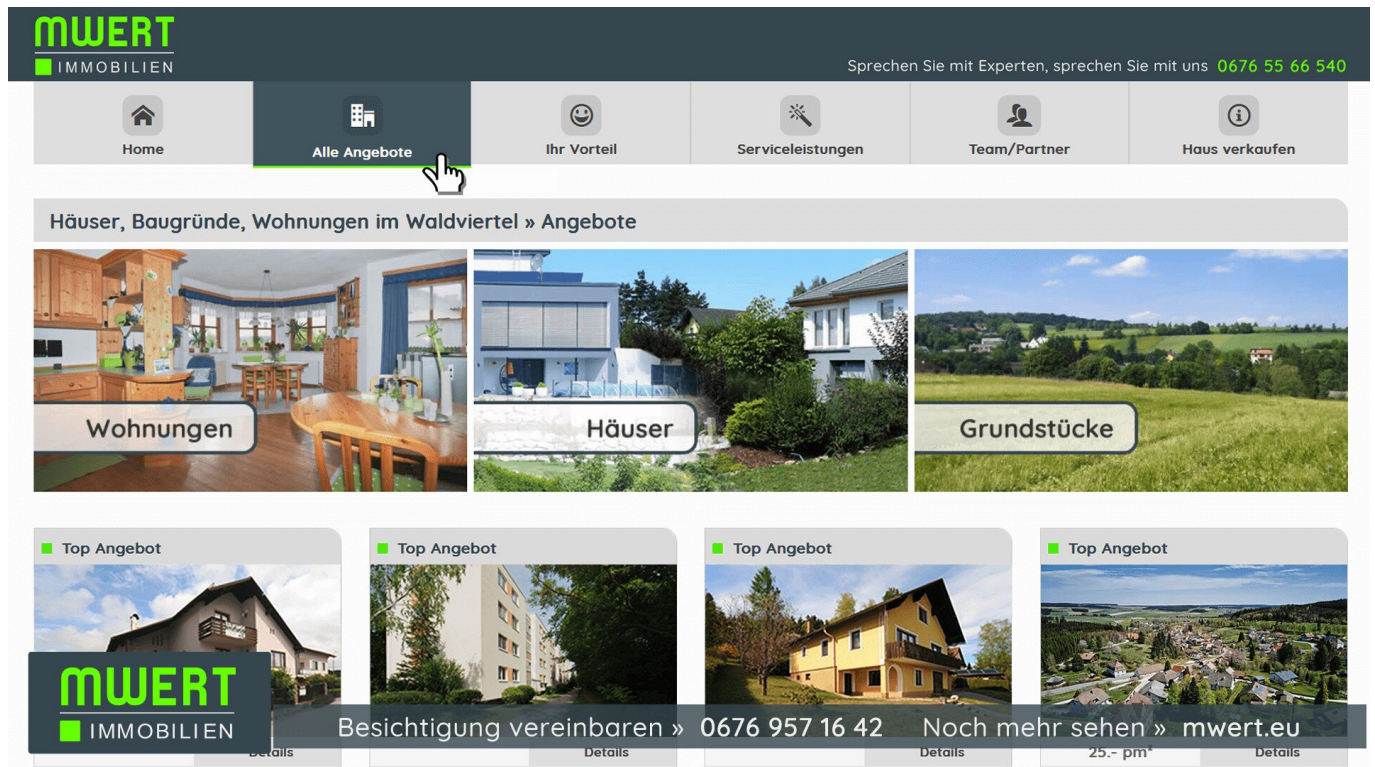


## Vierkanthof in ländlicher Idylle – vielseitig nutzbar



Immobilien Angebote im Waldviertel

**Objektnummer: 601000510**

**Eine Immobilie von MWERT Immobilien Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bauernhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3593 Neupölla                |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 366,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,74                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 120.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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

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

## Objektbeschreibung

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 **sanierete 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.