

## Historischer Altbau mit großem Garten in Neu Pölla



**Objektnummer: 3063**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3593 Neupölla
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Roland Masopust**

ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4  
3500 Krems an der Donau

T +43 664 6400464

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

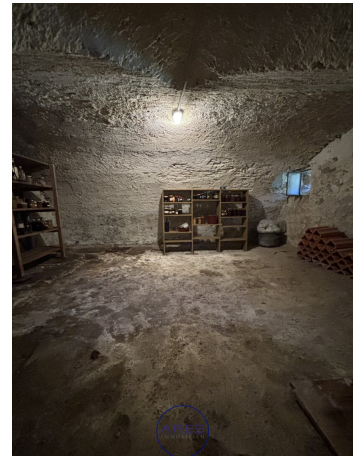
Verfügung.

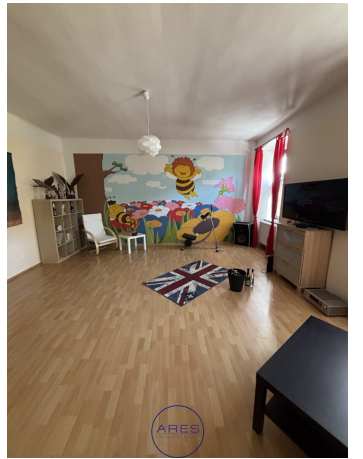


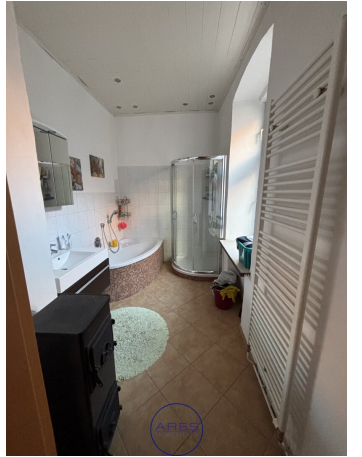


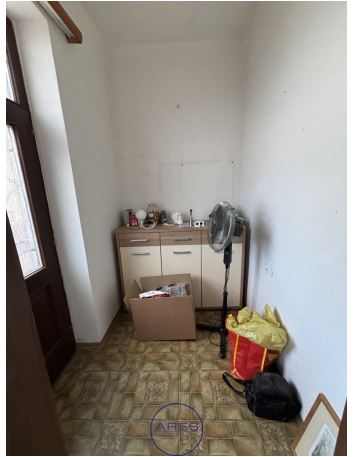


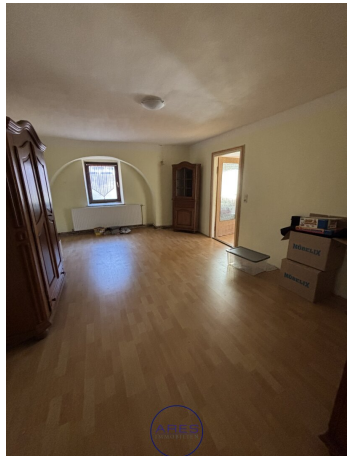


















# Plan

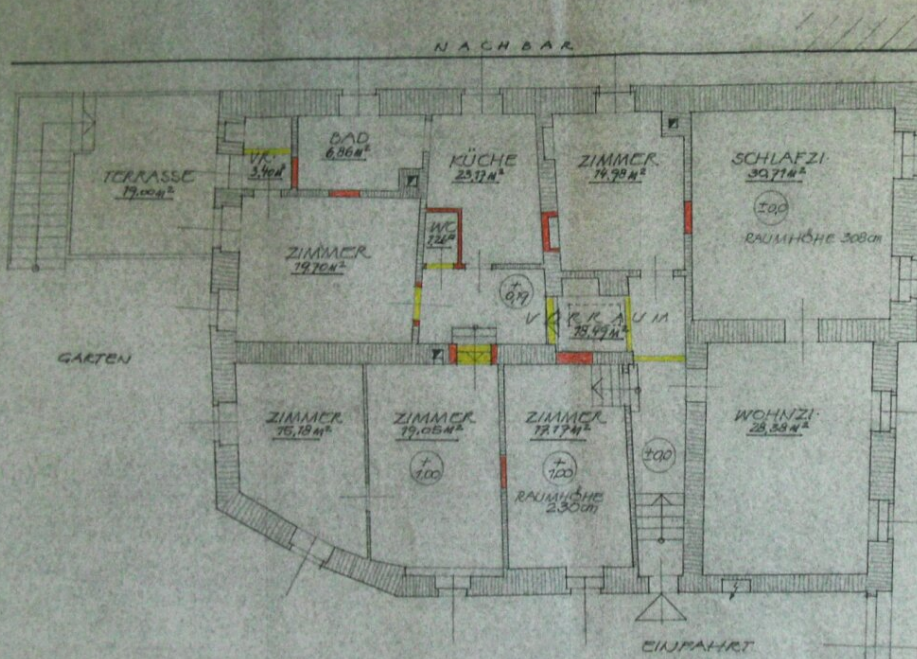
ZUR ADAPTIERUNG DES WOHNHAUSES IN NEUPÖLLA 54,  
FÜR HERRN JOHANN PFARRWALLER  
GABLENZG. 60/7, 1160 WIEN



BAUUNTERNEHMEN  
ING. ALFRED KAMBERG  
Bau. u. B. H. & G. KG  
3543 KRUMAU/KAMP 82



*Spencer Leinwand*



Marktgemeinde Pölla  
Pol. Bezirk Zwettl, NO.  
3593 Neupölla 78

Ein Gleichstück dieses Bauplanes  
wurde der Gemeinde Pölla als  
Beilage zur Bauanzeige vom 2.4.  
1982 übermittelt.

Der Bürgermeister:



*Spencer Leinwand*

*Spencer Leinwand*

*Hr. Pfarrwaller*



ERDGESCHOSS  
1:100

## Objektbeschreibung

### Haus in Neupölla,

Dieses Anwesen mit einem gesamt Ausmaß von ca. 1371m<sup>2</sup> bestehend aus dem historischen Haus welches größtenteils unterkellert ( teils Gewölbekeller) ist, einem Nebengebäude im Ausmaß von ca. 120m<sup>2</sup> und einen teils uneinsichtigen Garten.

Dieses Haus hat einer Wohnfläche von ca. 195m<sup>2</sup> und gliedert sich wie auf dem Plan ersichtlich.

Das Haus verfügt über Parkett Fliesen und Dielenböden und hat eine schöne Raumaufteilung.

Der großzügige Garten mit schönen Obstbäumen sowie anderen Pflanzen und Sträuchern lädt zum Entspannen ein.

Der Zugang zu der Liegenschaft erfolgt durch das Hoftor oder durch ein Tor im hinteren Gartenbereich.

Das Haus wird mittels Fernwärme oder auch mit Einzelöfen (Kachelöfen) beheizt.

Das Nebengebäude mit ca. 120m<sup>2</sup> bestehend aus einen offenen überdachten Teil sowie einen versperrbaren gemauerten Bereich kann als Werkstatt als auch als Abstellfläche genutzt werden.

Der bestehende Wintergarten wurde nicht genehmigt.

Anschlüsse: Strom, Orts- Wasser, Kanal, Brunnen, Glasfaser an der Grundstücksgrenze.

Im Ort Neupölla befinden sich ein Gemeindeamt, Kindergarten, Sparkasse, Allgemeinarzt, Gasthaus, Poststation im Nah & Frisch, Tennisplatz, Dorfteich und vieles mehr.

Die Bezirkshauptstadt Zwettl (30km) als auch Horn (17km) verfügen über eine sehr gute Infrastruktur.

Kosten: Abfall, Ortswasser, Kanal ca. € 270,--/ Im Quartal

Ich freue mich sehr, Ihnen dieses interessante Immobilie präsentieren zu dürfen und stehe für

Fragen und Besichtigungen sehr gerne zur Verfügung:

**Roland Masopust, Tel. Nr. 0664/64 004 64**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Polizei <8.000m

Post <9.000m

Geldautomat <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap