

## Auf der Suche nach viel Platz?



Außenansicht

**Objektnummer: 7675**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3593 Neupölla
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,82 €
<b>Heizkosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	24,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

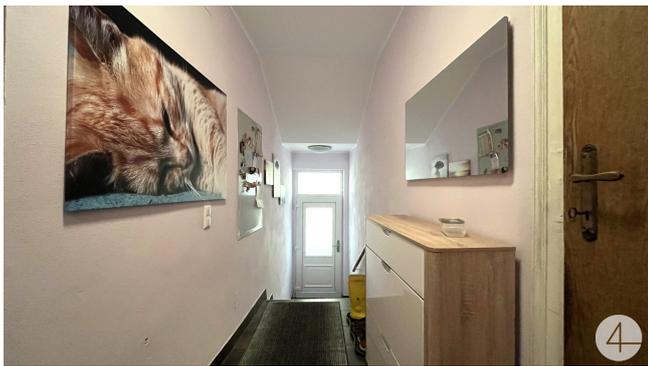
## Ihr Ansprechpartner



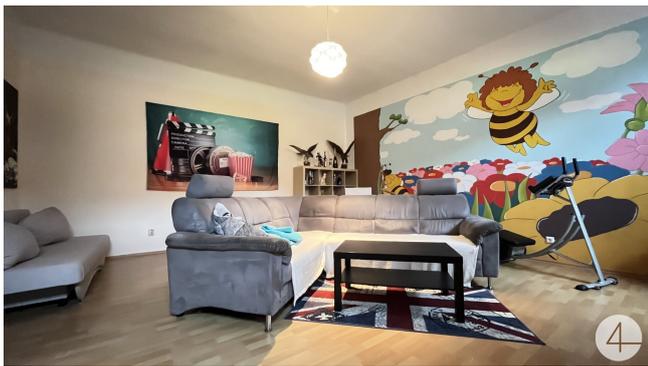
**Melina Stummer**

4immobilien  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau























## Objektbeschreibung

### Sie sind auf der Suche nach der idealen Entfaltungsmöglichkeit?

Dann haben wir das perfekte Einfamilien/Mehrfamilienhaus in Neupölla für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Haus** mit **großem Garten** in **sonniger Ruhelage** - perfekt für **Familien** und **Hobbybastler geeignet**
- **Nutzfläche** rund **204 m<sup>2</sup>**
- geschätztes Baujahr um 1900
- **Flächenwidmung Bauland-Agrar** - eigene Tierhaltung möglich
- **Erdgeschoß** bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer mit Durchgang in ein weiteres Zimmer, Küche mit Durchgang in das Badezimmer mit Wanne und Dusche, Esszimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Schlafzimmer mit Ausgang in den Wintergarten und zwei extra Zimmer
- **Kellergeschoß:** Hobbyraum, Heizraum/Technikraum
- **Wintergarten** (nicht beheizt) mit **Terrasse** für gemütliche Stunden
- **Carport** bzw. **Nebengebäude** für ganz individuelle Nutzung
- **zusätzliche KFZ Abstellmöglichkeit** in der Einfahrt

- eigener **Grundwasserbrunnen** zur Gartenbewässerung
  
- **Grundstücksfläche** rund **1371 m<sup>2</sup>**

**Verfügbar: ab sofort**

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Das Einfamilien/Mehrfamilienhaus befindet sich in Neupölla und besticht durch die großzügige Raumaufteilung sowie die ruhige, familienfreundliche Lage mit großem Garten inkl. Wintergarten. Diese 4 Wände lassen sich ideal in Ihre ganz eigene Wohlfühloase verwandeln!

Über den **Vorraum** gelangen Sie linkerhand in einen **geräumigen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** und rechterhand in das **gemütliche, helle Wohnzimmer mit Durchgang** in ein **weiteres Zimmer**. Gleich anschließend befindet sich das **Esszimmer**, direkt daneben steht Ihnen die **Küche** zur Verfügung. Von dieser aus kommt man in das **Badezimmer**, welches mit Wanne und Dusche ausgestattet ist. Vorbei am **separaten WC** mit Handwaschbecken gelangen Sie in das **Schlafzimmer** mit anschließendem kleinen **Nebenraum** mit Zugang in den gemütlichen **Wintergarten** und auf die **Terrasse**. Zusätzlich bieten **zwei weitere Zimmer** reichlich Wohnraum bzw. Platz für **Büroräume, Hobbyraum, Fitnessraum ö.Ä.** Direkt unter dem Wintergarten befindet sich ein Abstellraum.

Von außen begehbar befindet sich der **Keller**, welcher aus einem großzügigen **Hobbyraum/Partyraum/eventuell Weinkeller** oder **Fitnessraum** und einem **Heiz- und Technikraum** besteht.

Der **große Garten** mit diversen Obstbäumen ist ein **Highlight** der Liegenschaft - ob zur privaten Nutzung (eventuell mit Pool? dieser könnte dann mithilfe des eigenen Grundwasserbrunnens befüllt werden) oder eigenen Tierhaltung, Ihren Fantasien sind keine Grenzen gesetzt! Ebenso besteht die Möglichkeit, über das Einfahrtstor in den Garten zu gelangen.

Sie möchten Ihre **Fahrzeuge ganz bequem unterstellen** oder Ihrem **handwerklichen Geschick freien Lauf lassen**? Das **Carport/Nebengebäude** eignet sich ideal zur **individuellen Nutzung und Gestaltung**. Ebenso bietet der Dachboden des Carports genügend **Stauraum**, in einem zusätzlichen **Nebenraum** können Gerätschaften untergebracht werden.

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Fernwärme, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Alternativ stehen Ihnen funktionstüchtige Kachelöfen für die pure Wohlfühlatmosfera zur Verfügung.

### **Verkehrsanbindung:**

Die nächstgelegene größere Ortschaft **Horn** ist mit dem Auto in rund **15 Minuten** erreichbar, **Zwettl** ist rund **20 Minuten** entfernt. **Krems an der Donau** erreicht man binnen **35 Minuten**.

Buslinie 898: Horn - Altenburg/Horn - *Neupölla* - Rastenfeld

### **Infrastruktur:**

Der Standort liegt in einer ruhigen und ländlichen Umgebung und bietet dennoch eine gute Nahversorgung sowie Kindergarten, Grundschule, Arzt und Restaurants als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Der Ottensteiner Stausee ist 25 Autominuten entfernt und ein beliebtes Ziel für warme Sommertage.

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.