

Einzigartige Historische Liegenschaft in Zwettl's Altstadt - an der Stadtmauer



Hausansicht - Garten - Pic 1

Objektnummer: 7530/5167

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	338,70 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Lagerfläche:	195,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	397,00 m ²
Keller:	75,90 m ²
Heizwärmebedarf:	G 459,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,28
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	841,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39







FRÖSCHL
real estate













Nutzfläche EG
79,60 m²

Nebenflächen EG
118,70 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
199,3 m²
2146 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Etage 0



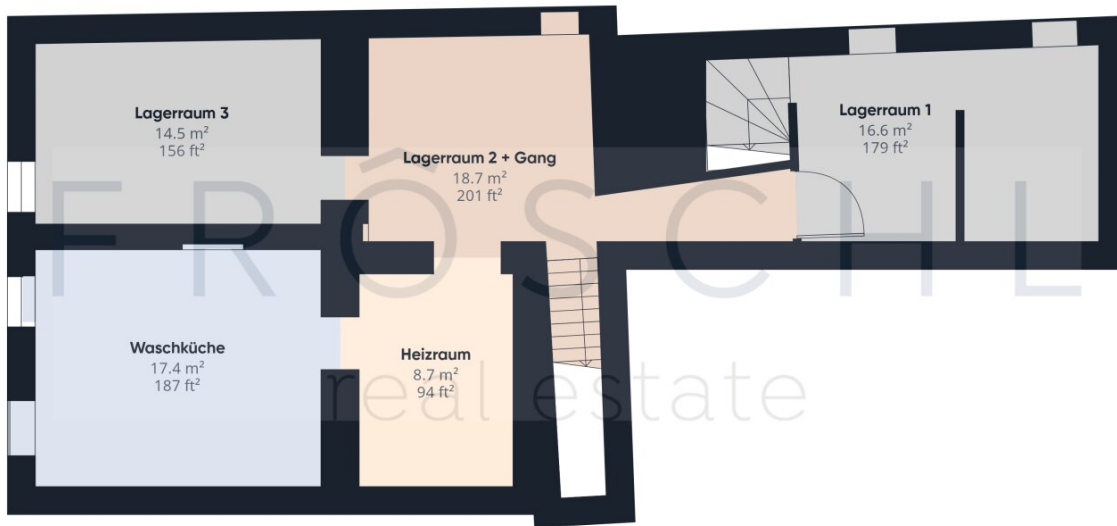
Nutzfläche OG
140,40 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
141,3 m²
1522 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Etage 1

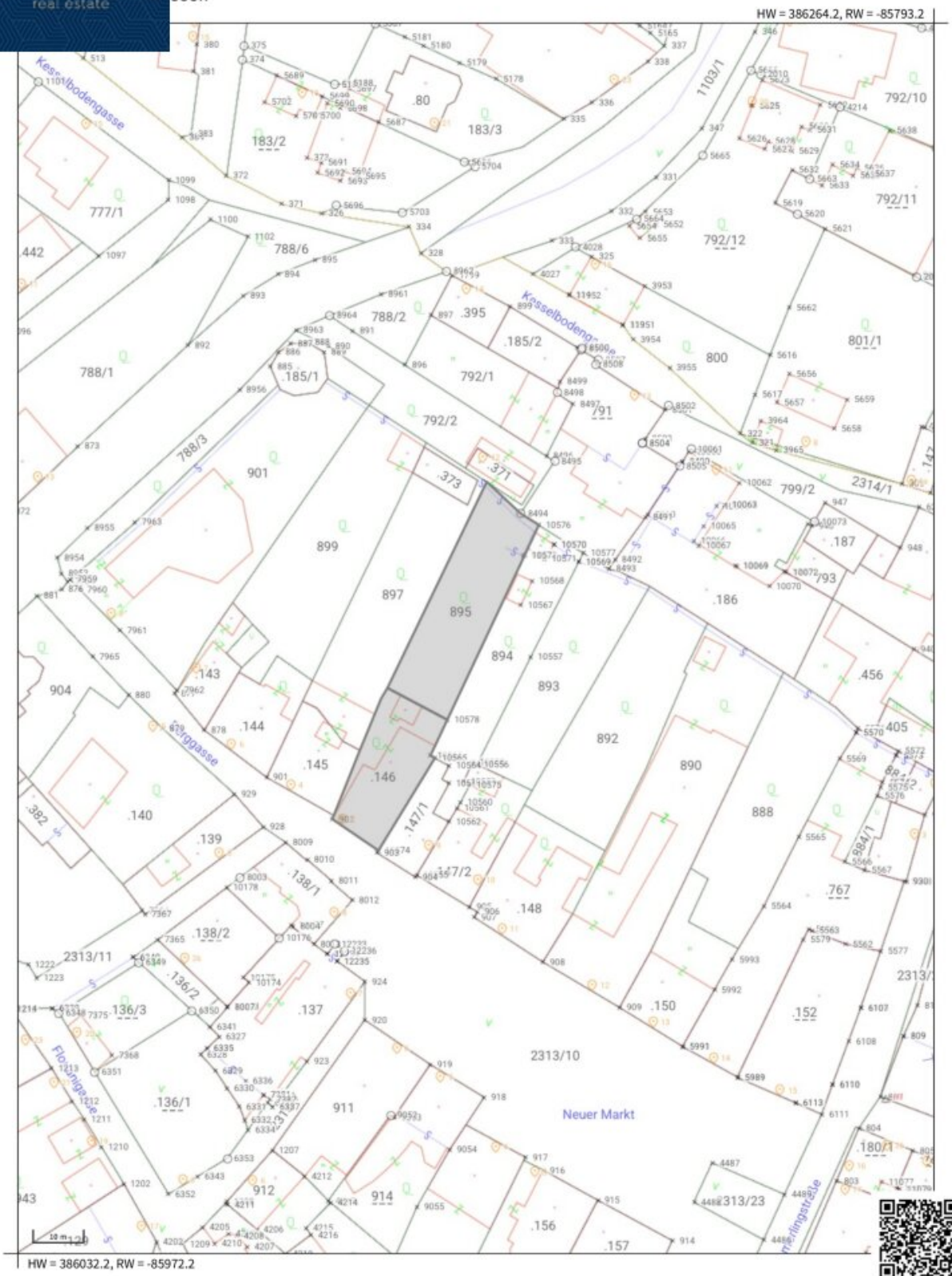


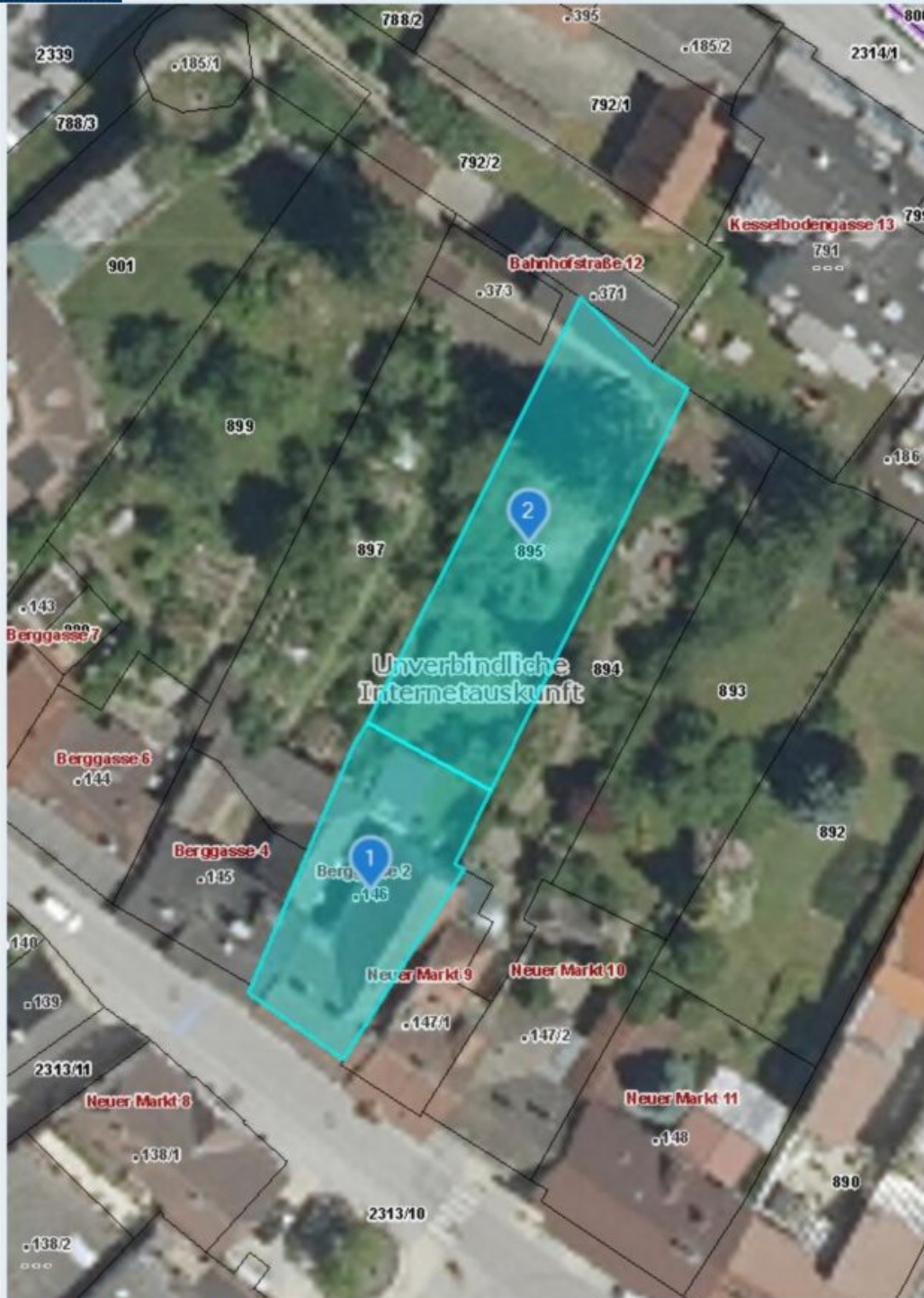
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
75.9 m²
817 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Etage -1





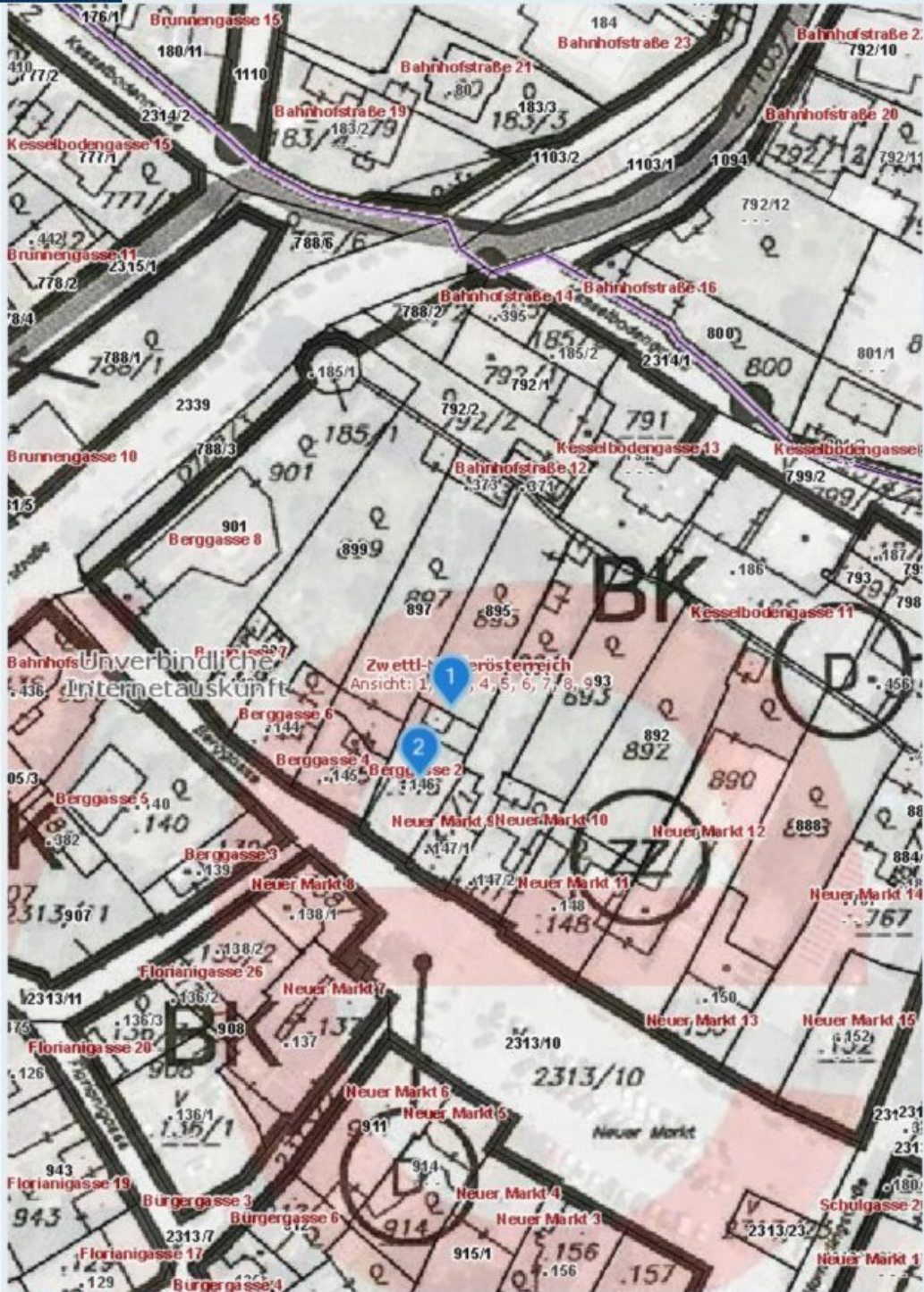
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 20.06.2025



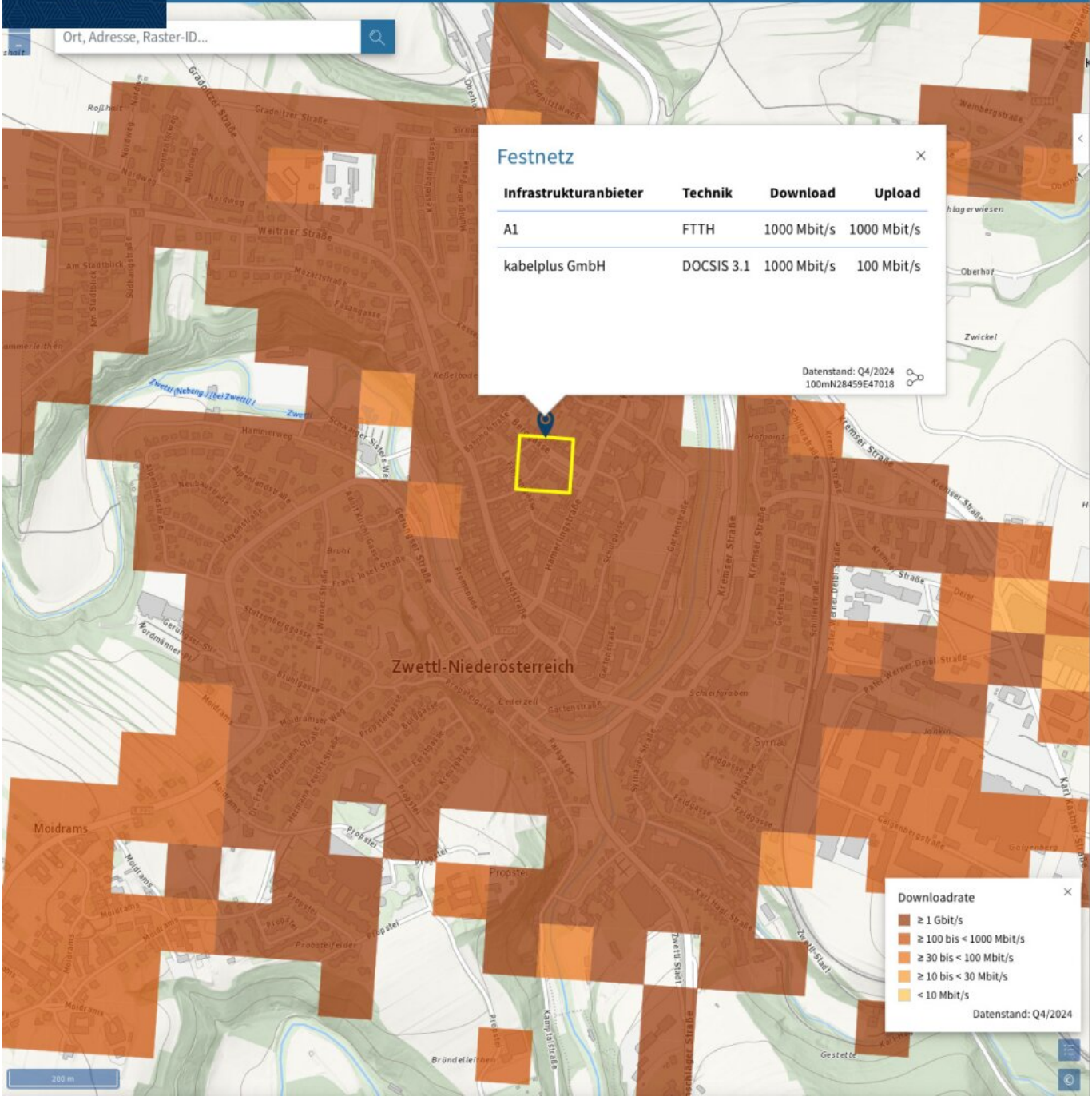


Ort, Adresse, Raster-ID...

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
kabelplus GmbH	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN28459E47018



Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024

200 m

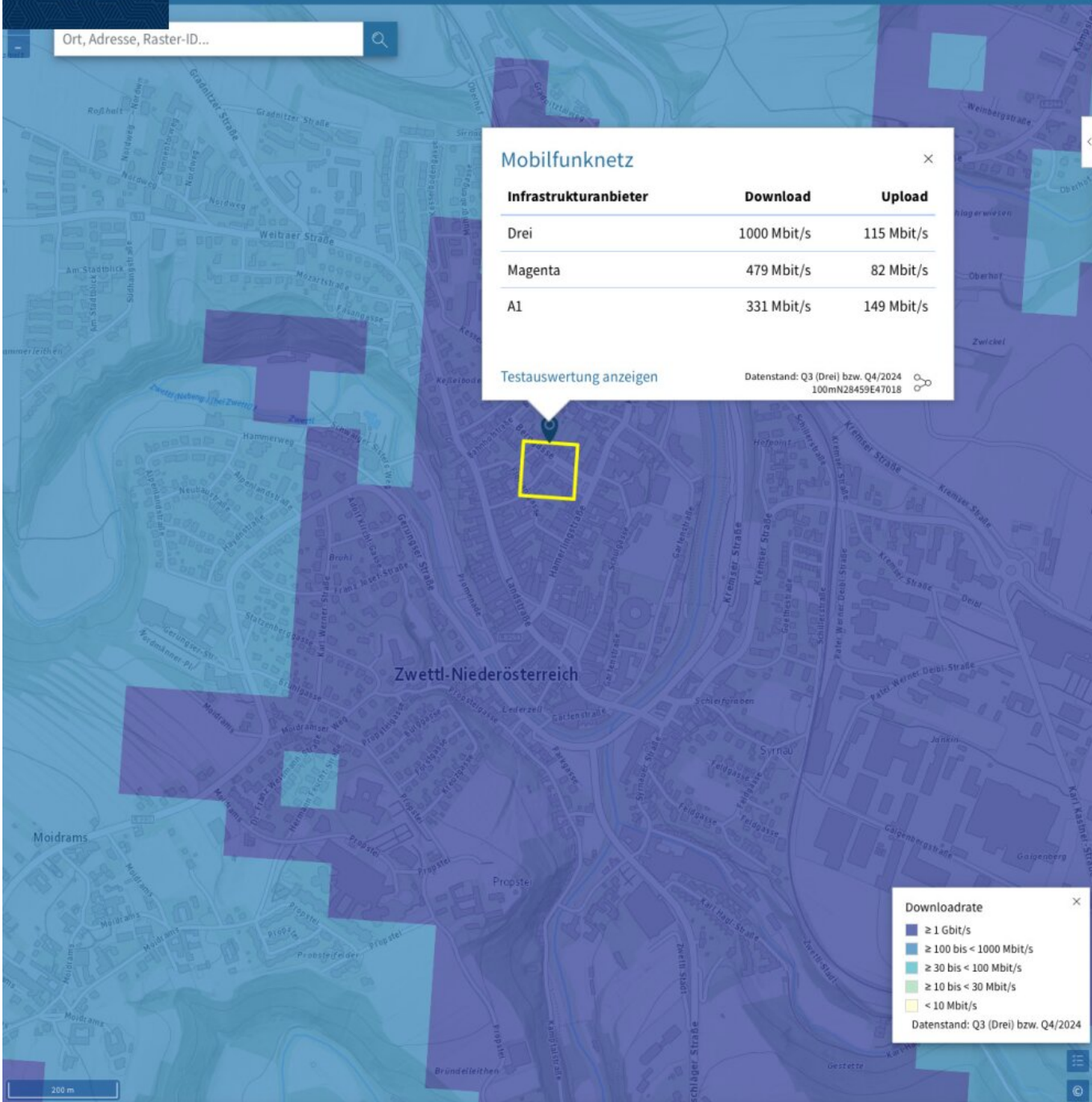
Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	479 Mbit/s	82 Mbit/s
A1	331 Mbit/s	149 Mbit/s

[Testauswertung anzeigen](#)

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28459E47018



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint auf harmonische Weise historischen Charme mit modernem Entwicklungspotenzial. Das durchdachte Raumkonzept auf zwei Ebenen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und kreative Entfaltung.

ERDGESCHOSS – HISTORISCHES FUNDAMENT MIT ZUKUNFTSPOTENZIAL

Das Erdgeschoss des Wohnhauses bietet auf ca. 79 m² Nutzfläche ein authentisches Ambiente mit Geschichte. Ergänzt durch rund 119 m² in den angrenzenden Nebenräumen und der ehemaligen Kunstschmiede-Werkstatt entsteht ein beeindruckendes Raumangebot von knapp 200 m².

Diese traditionsreichen Räume, in denen einst kunstvolles Schmiedehandwerk praktiziert wurde, bewahren noch heute ihre einzigartige Atmosphäre. Die architektonischen Details und die großzügige Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungskonzepte – von der kreativen Atelierfläche über stilvolle Galerieräume bis hin zu modernen Wohneinheiten.

OBERGESCHOSS – HERRSCHAFTLICHES WOHNEN MIT GARTENBLICK

Im Obergeschoss präsentiert sich eine elegante Wohnung auf ca. 141 m² Wohnfläche, die durch ihr durchdachtes Raumkonzept und lichtdurchflutete Atmosphäre überzeugt. Die großzügigen Räume vereinen repräsentative Eleganz mit behaglicher Wohnatmosphäre.

Das Highlight dieser Etage bildet der imposante Wohn-Schlafrum mit rund 35 m², der einen malerischen Blick auf den liebevoll gestalteten Garten freigibt. Hier verbinden sich Wohnkomfort und Naturverbundenheit zu einem harmonischen Gesamtkonzept.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL – KREATIVE RAUMNUTZUNG

Bei geschickter Planung und mit kreativer Hand lassen sich die großzügigen Räumlichkeiten zu bis zu vier attraktiven Wohneinheiten entwickeln. Selbst der Dachboden bietet interessantes Entwicklungspotenzial für zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen. Die flexible Raumaufteilung, die soliden Baustrukturen und die hervorragende Lage schaffen optimale Voraussetzungen für ein durchdachtes Investitionsprojekt mit nachhaltiger Rendite.

GARTEN – GRÜNES REFUGIUM AN HISTORISCHER STADTMAUER

Der Garten erstreckt sich harmonisch vom Haupthaus über die ehemalige Werkstatt bis zur historischen Stadtmauer von Zwettl. Dieses grüne Refugium bietet einen einzigartigen Rahmen aus Geschichte und Natur.

Zahlreiche, liebevoll gepflegte Obstbäume verleihen dem Garten natürliche Vielfalt und laden mit ihrem Potpourri aus Düften, Farben und Geschmäckern zum Verweilen ein. Die Kombination aus gewachsenem Grün und historischem Mauerwerk schafft eine Atmosphäre von romantischer Kraft und zeitloser Eleganz.

Ob als privater Rückzugsort, für gesellige Zusammenkünfte oder als Erweiterung eines kreativen Wohn- und Lebenskonzepts – dieser Garten ist weit mehr als Außenfläche: Er ist lebendige Geschichte mit Zukunftspotenzial.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG & RECHTLICHE HINWEISE

Grundstück & Widmung:

- Grundstück ist im Grundsteuerkataster eingetragen
- Widmung: Bauland Kerngebiet (BK) laut Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan: geschlossene Bauweise, BKL I und II möglich
- Keine Eintragung im Altlastenatlas
- Erhaltungspflicht für die historische Stadtmauer

Infrastruktur:

- Vollerschließung durch örtliches Versorgungsnetz
- Strom und Gasversorgung: EVN
- Wasser- und Abwasseranschluss an öffentliches Kanalsystem

Diese einzigartige Liegenschaft vereint historischen Charme mit modernem Entwicklungspotenzial – ein Objekt für Visionäre und Investoren mit Sinn für das Besondere.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap