

Kompakte Eleganz mit herrlicher Süd-Terrasse - Top 3 Wohnung



Objektnummer: 7530/5170

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	1600
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	939,40 €
Kaltmiete (netto)	732,00 €
Kaltmiete	854,00 €
Betriebskosten:	122,00 €
USt.:	85,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

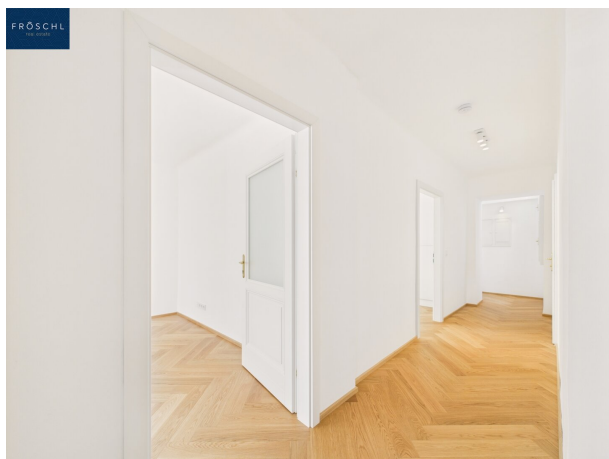


Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG

FRÖSCHL
real estate



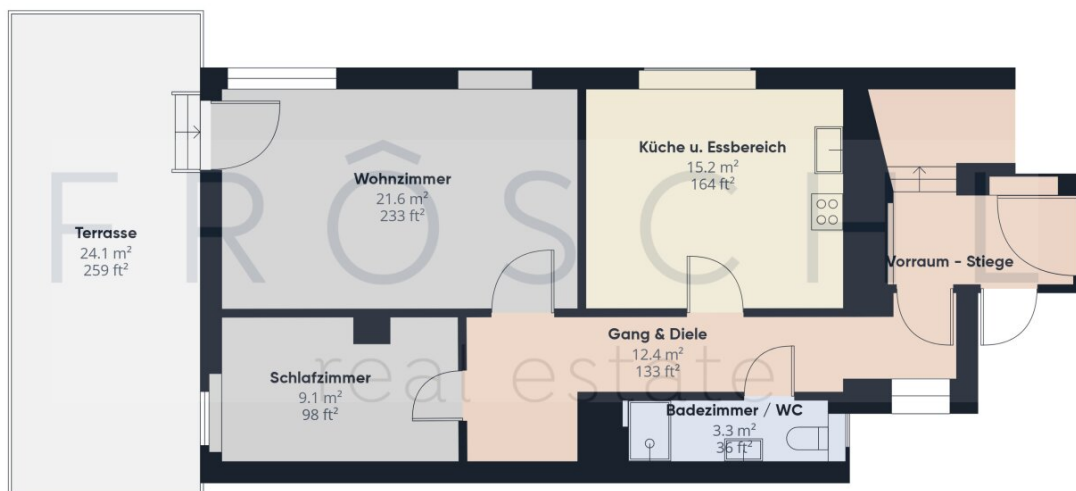












Etage 1

Nutzfläche Top 3

61.6 m²
664 ft²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

61.6 m²
664 ft²

Balkone und Terrassen

24.1 m²
259 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.



Stiegenhaus

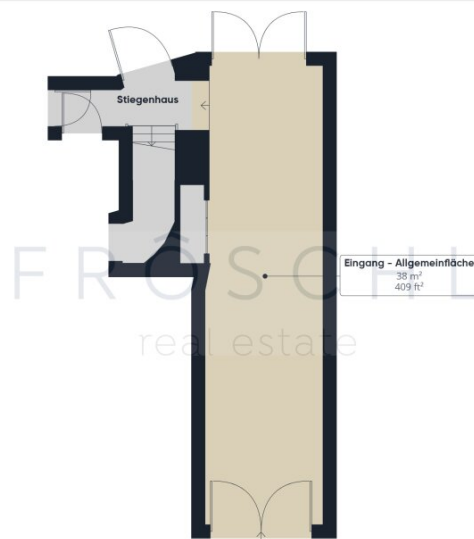
Eingang - Allgemeinfläche
38 m²
409 ft²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
39.4 m²
424 ft²

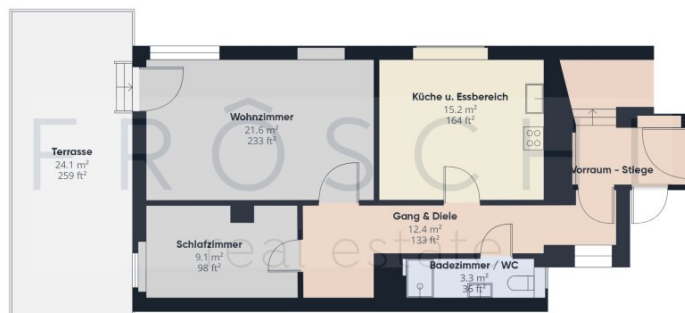
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Etage 0



Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]

101 m²
1088 ft²

Balkone und Terrassen

24.1 m²
259 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.

Ort, Adresse, Raster-ID...

Festnetz

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

Datenstand: Q4/2024
100mN28456E47018

Zwettl-Niederösterreich

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

Ort, Adresse, Raster-ID...



Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	110 Mbit/s
A1	510 Mbit/s	190 Mbit/s
Magenta	486 Mbit/s	80 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28456E47018

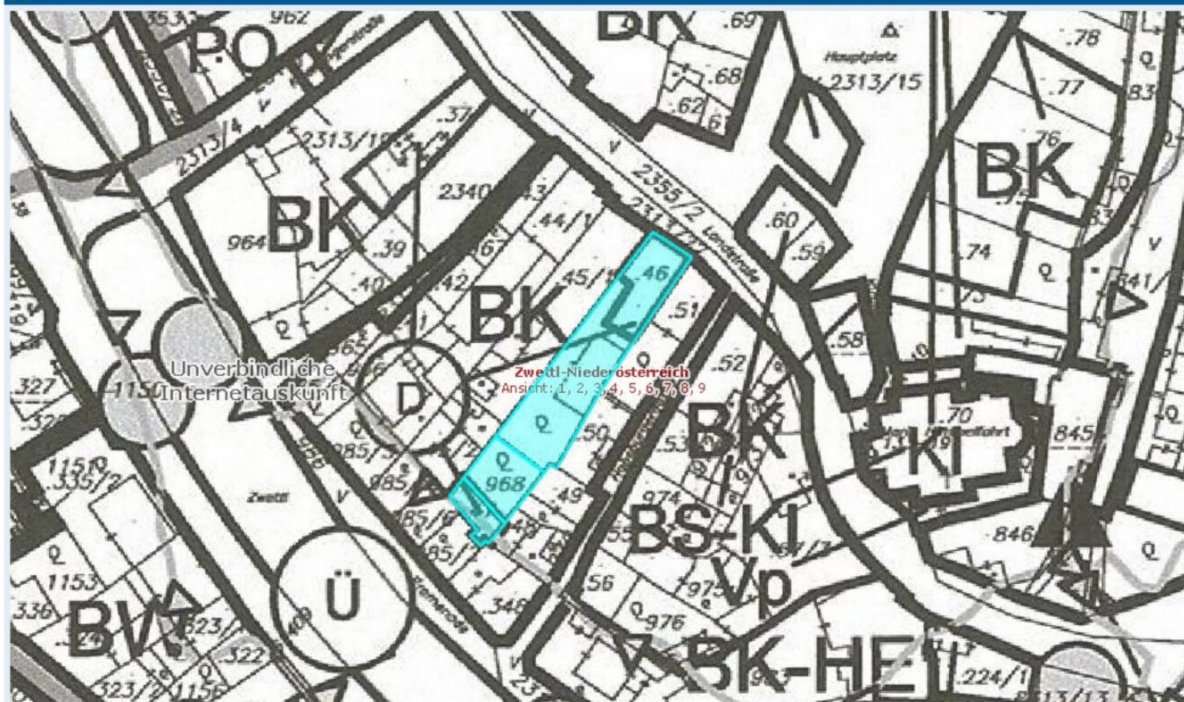
Zwettl-Niederösterreich

Downloadrate



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

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.08.2023



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 27.08.2023

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im Obergeschoss des denkmalgeschützten Geschäftshauses bietet auf ca. 61 m² Nutzfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit dem besonderen Highlight einer großzügigen, südlich ausgerichteten Terrasse. Die liebevoll kernsanierte Immobilie vereint kompakte Wohnkultur mit historischem Ambiente und modernstem Komfort.

Durchdachte Raumaufteilung und besondere Lichtführung

Zugang und Eingangsbereich Vom zentralen Stiegenhaus gelangen Sie in den gemeinsamen Vorraum, wo die Eingänge zu Top 2 und Top 3 nebeneinander liegen. Gleich nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Lichteinfall durch den fachmännisch sanierten und stimmungsvoll beleuchteten Lichtschacht - ein besonderes architektonisches Detail, das für angenehme Helligkeit sorgt.

Gang und Erschließung

- Funktionaler Hauptgang mit optimaler Raumerschließung
- Links: Direkter Zugang zum Badezimmer
- Rechts: Eingang zur großzügigen Küche
- Natürliche Belichtung durch den sanierten Lichtschacht

Küche (15,2 m²)

- Außergewöhnlich großzügige Küche für eine kompakte Wohnung
- Hochwertige Küchenausstattung vom regionalen Tischler
- Ausreichend Platz für Kochen, Essen und geselliges Beisammensein
- Moderne Funktionalität in historischem Rahmen

Badezimmer

- Kompaktes, modern ausgestattetes Vollbad
- Dusche und WC in zeitgemäßer Ausführung
- Hochwertige Sanitärausstattung

Zwischengang mit Stauraumfunktion

- Clevere Raumnutzung im vorderen Bereich
- Idealer Platz für einen maßgefertigten Schrank
- Zusätzliche Stauraumlösungen möglich

Schlafzimmer (9,1 m²)

- Gemütlicher, ruhiger Rückzugsbereich
- Optimale Größe für erholsamen Schlaf
- Authentisches historisches Ambiente

Wohnzimmer (21,6 m²)

- Großzügiger Hauptwohnbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse

- Perfekt für Entspannung und Geselligkeit
- Hochwertige Eiche-Echtparkettböden

Das besondere Highlight: Die Süd-Terrasse

Herrliche Terrasse (24 m²)

- Großzügige, südlich ausgerichtete Freifläche
- Ruhiger Rückzugsort im Herzen der Stadt
- Wunderschöner Blick auf die Stadtpfarrkirche
- Idyllischer Ausblick auf den Garten
- Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Idealer Platz für Frühstück, Abendessen oder gemütliche Lesestunden

Hochwertige Sanierung trifft urbane Ruhe

Bei der umfassenden Kernsanierung wurde auch hier besonderer Wert auf die Verbindung von historischem Charme und modernem Komfort gelegt:

- Wunderschöne Eiche-Echtparkettböden
- Hochwertige Türen vom regionalen Tischler
- Moderne Fernwärmeheizung

- Fachmännisch sanierter und beleuchteter Lichtschacht
- Behutsame Restaurierung unter Denkmalschutzauflagen

Außergewöhnliches Wohnen mit Freiraum-Qualität

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination: zentrales Wohnen in historischem Ambiente mit dem Luxus einer großzügigen privaten Terrasse. Der Blick auf die Stadtpfarrkirche und den Garten schafft eine Oase der Ruhe mitten im pulsierenden Zentrum von Zwettl. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten - urbanes Leben und private Entspannung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap