NEUBAU ERSTBEZUG - Geschäftsfläche im Stadtzentrum von Zwettl 124 m² Nutzfläche

Objektnummer: 7530/5185

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	124,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,63
Kaltmiete (netto)	1.630,00 €
Kaltmiete	1.815,00 €
Miete / m²	13,15 €
Betriebskosten:	185,00 €
USt.:	363,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

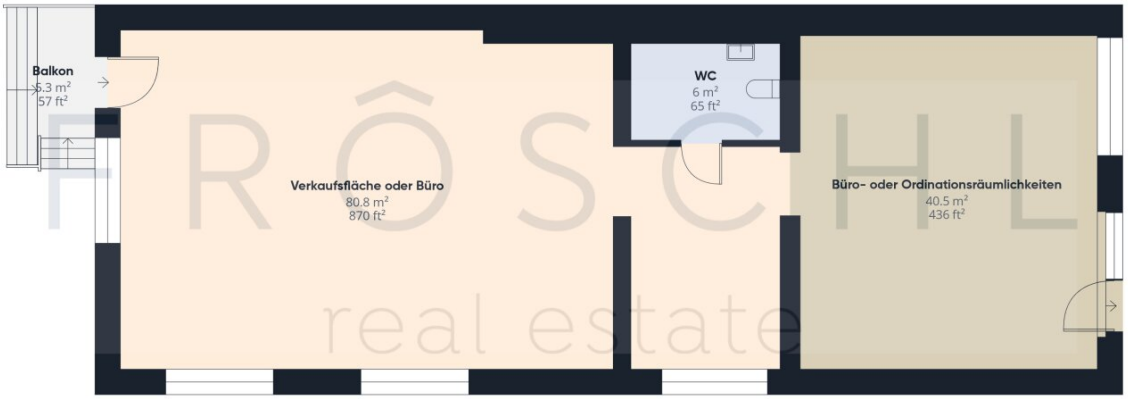
FRÖSCHL
REISSM

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

127.3 m²
1371 ft²

Balkone und Terrassen

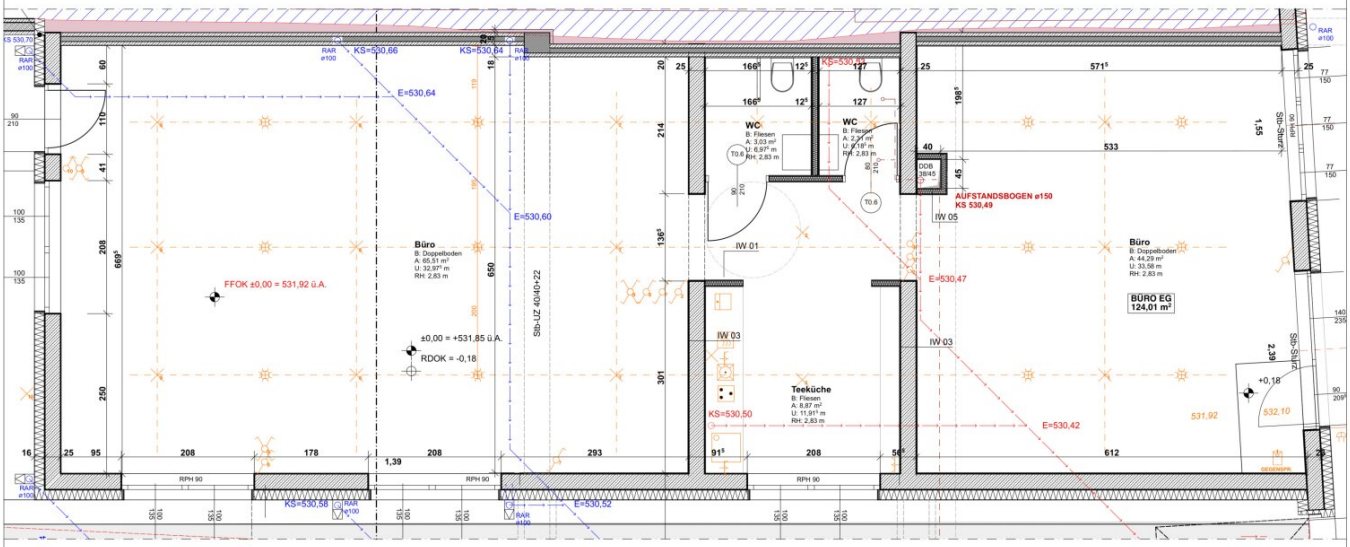
5.3 m²
57 ft²

(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.

GIRAFFE360

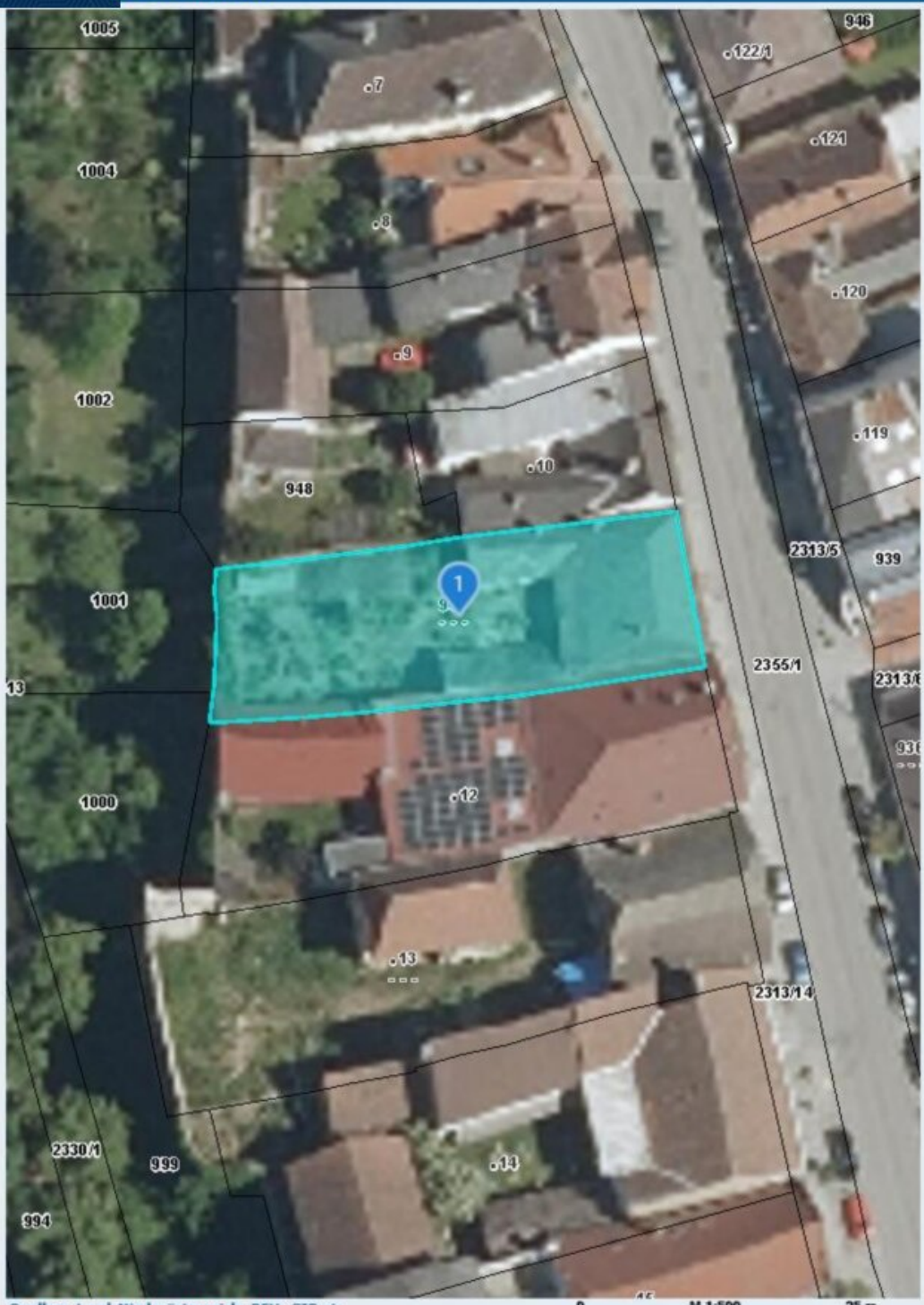
FRÖSCHL
real estate



PROJEKT	Wohnhaus 3910 Zwettl, Landstraße 57
PROJEKTENTWICKLUNG	Dipl.-Ing. Dr. Klaus Fietz Bahnhofstraße 13 3910 Zwettl
DATUM	2025 05 05
PLANINHALT	Büro EG
MASSSTAB	1:50

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:500 25 m

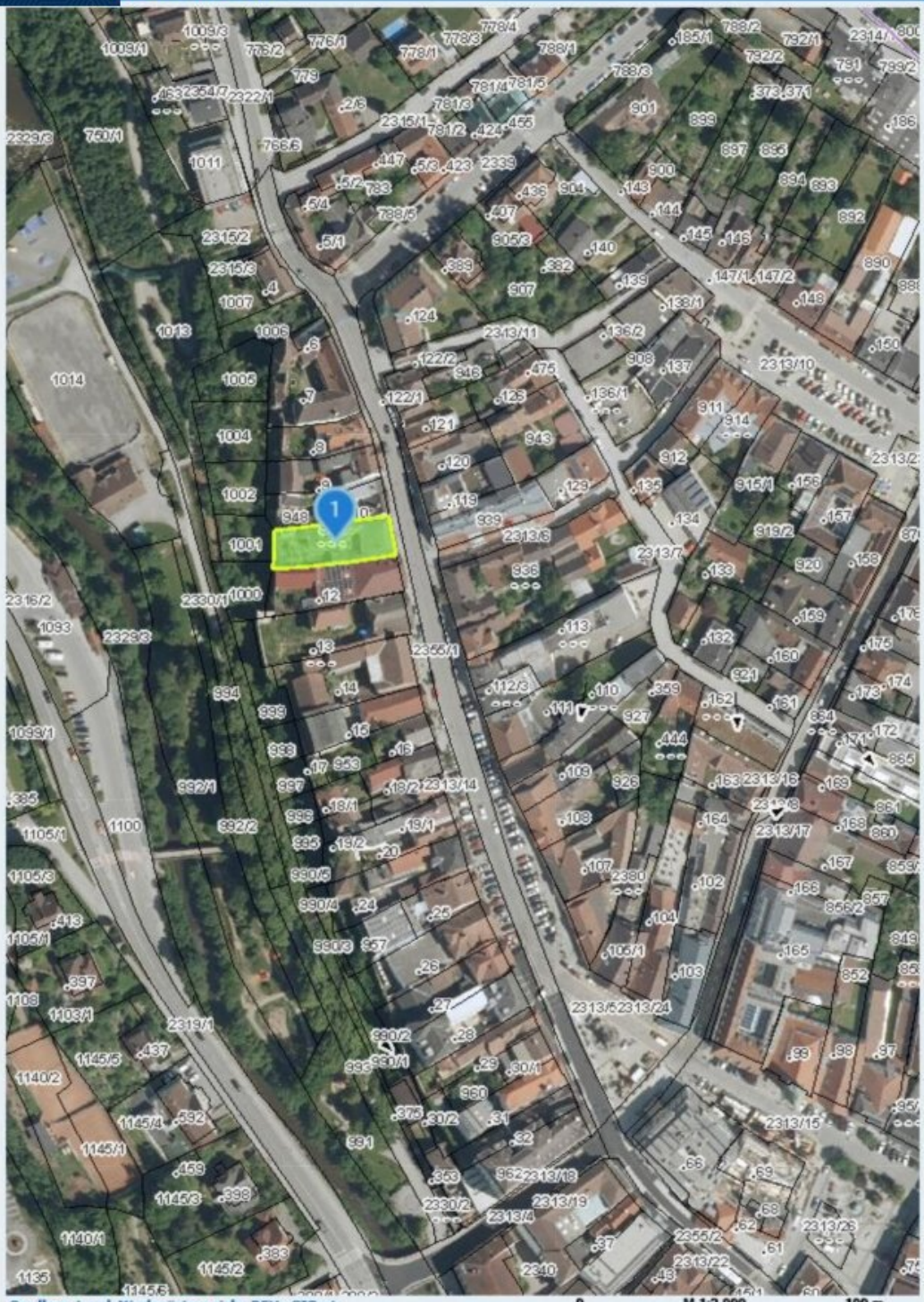
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.08.2025

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



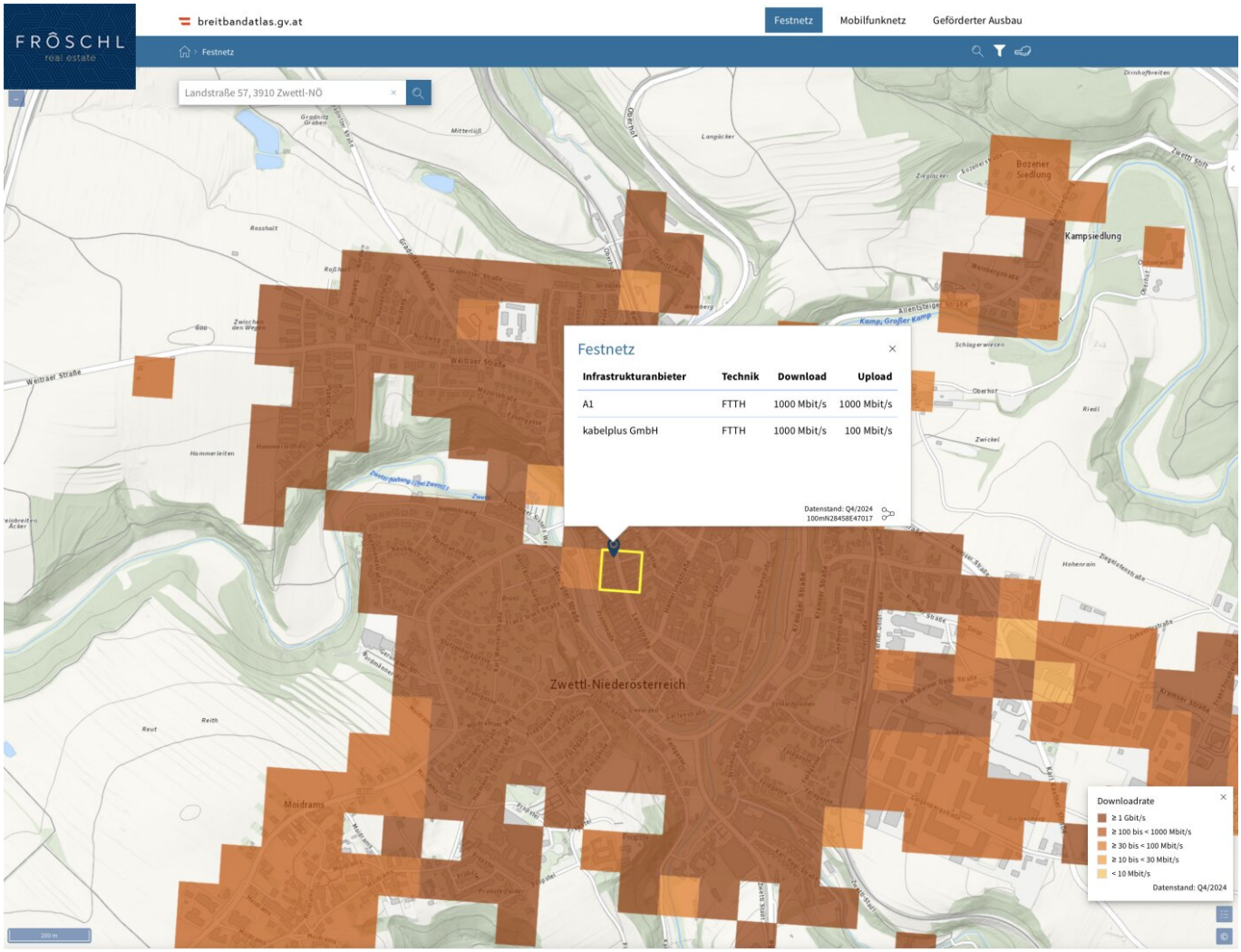
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

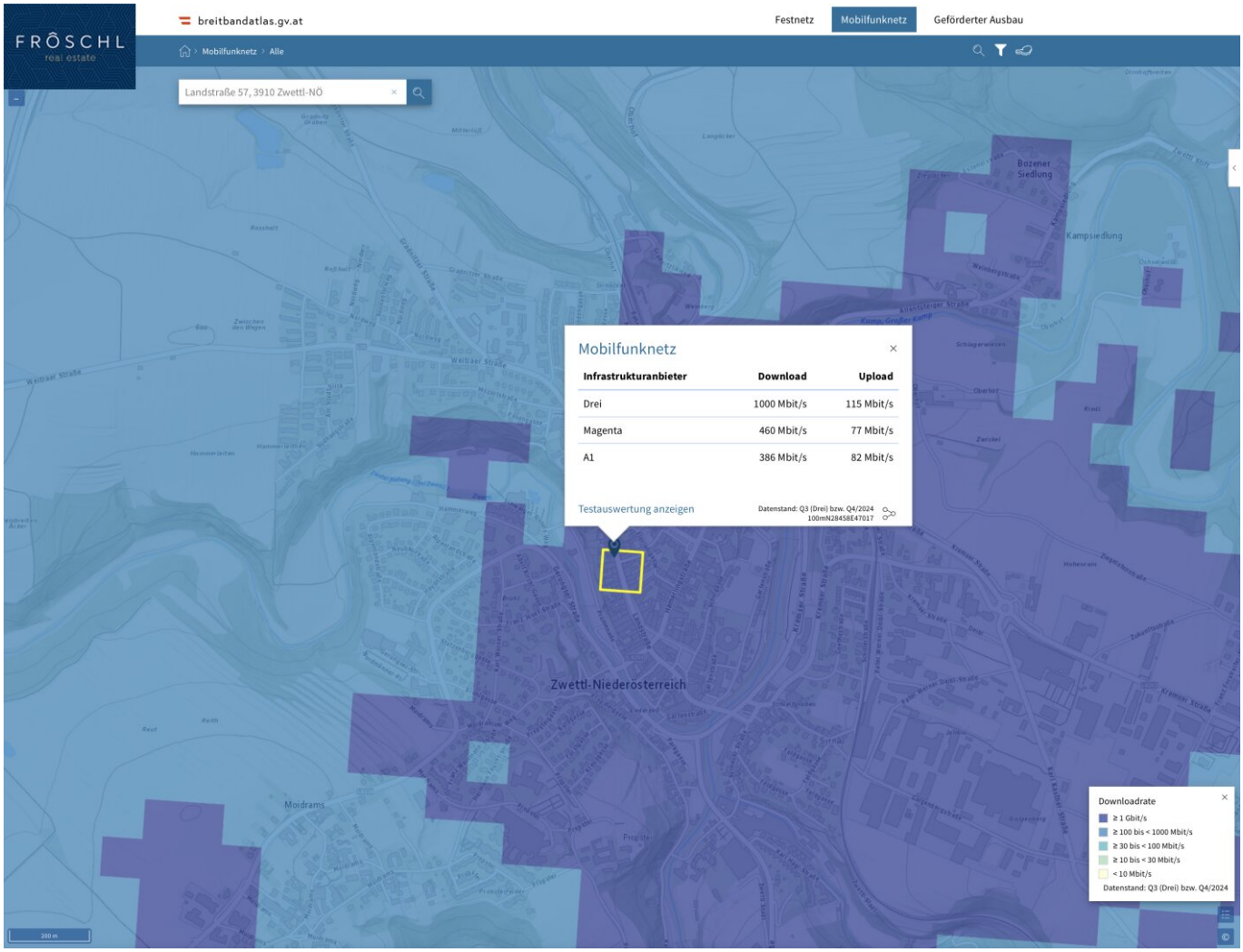
0 M 1:2.000 100 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.08.2025


FRÖSCHL
real estate
breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Festnetz
Landstraße 57, 3910 Zwettl-NÖ
Bozener Siedlung
Kampsiedlung
Zwettl-Niederösterreich
Moidrams
Weitraer Straße
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
100mN28458E47017
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


FRÖSCHL
real estate
breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Mobilfunknetz › Alle
Landstraße 57, 3910 Zwettl-NÖ
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter | Download | Upload
Drei | 1000 Mbit/s | 115 Mbit/s
Magenta | 460 Mbit/s | 77 Mbit/s
A1 | 386 Mbit/s | 82 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28458E47017
Zwettl-Niederösterreich
Bozener Siedlung
Kampsiedlung
Moidrams
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
200 m

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Geschäftsfläche befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage an der Landstraße 57 in Zwettl und bietet auf ca. 124 m² Nutzfläche optimale Bedingungen für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Objektdetails

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Großzügige Geschäftsfläche mit flexibler Raumaufteilung mit ansprechenden Stadt- und Grünblick
- Zusätzliche Terrassenfläche von ca. 5,3 m² für erweiterte Nutzungsmöglichkeiten

Technische Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Fernwärme-Anschluss für kostengünstige und umweltfreundliche Beheizung
- Hochwertige Bodenbeläge: Estrich, Fliesen und Parkett
- Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung mit modernen Deckenleuchten
- Glasfaseranschluss für optimale Internetverbindung
- Kabel-/Satelliten-TV-Anschluss
- Doppel-/Mehrfachverglasung für optimale Energieeffizienz

Energieeffizienz: Das Objekt entspricht Neubaustandard und verfügt über einen gültigen Energieausweis (gültig bis 03.07.2033) mit hervorragenden Energiekennwerten:

Besondere Vereinbarung

Die Vermieterseite wird das belagfertige Objekt gemeinsam mit den Mietinteressenten und den individuellen Wünschen der Mieterseite fertigstellen. Der Grundriss kann dabei nach Mieterwunsch gestaltet werden, einschließlich der Errichtung von Zwischenwänden und anderen baulichen Anpassungen. Dies ermöglicht eine vollständig maßgeschneiderte Anpassung der Geschäftsfläche an die spezifischen Anforderungen und Vorstellungen des zukünftigen Mieters.

Verfügbarkeit und Zustand

- **Zustand:** Neubau, Erstbezug
- **Baujahr:** 2025
- **Bezugsmöglichkeit:** Nach Vereinbarung
- **Mobiliar:** Unmöbliert
- **Stellplatz:** Drei Parkplätze verfügbar - € 50 pro Monat / Abstellplatz
- **Vorbereitung für E-Ladestationen:** ist vorhanden - Anschluss und Fertigstellung durch die Mieterin

Diese repräsentative Geschäftsfläche in zentraler Lage bietet ideale Voraussetzungen für Büros, Praxen oder andere gewerbliche Nutzungen und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, optimale Energieeffizienz und die flexible Gestaltungsmöglichkeit in Abstimmung mit dem Vermieter.

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

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360º 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap