

Großzügiges Dachgeschoss ? Loft im Waldviertel – kernsaniert & voll möbliert | Limbach bei Zwettl



Blick zum Küche und Essbereich

Objektnummer: 7530/5228

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3932 Limbach
Baujahr:	1972
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	107,50 m ²
Nutzfläche:	107,50 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.345,00 €
Kaltmiete (netto)	1.130,00 €
Kaltmiete	1.285,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
Heizkosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39

FRÖSCHL
real estate





FRÖSCHL
real estate

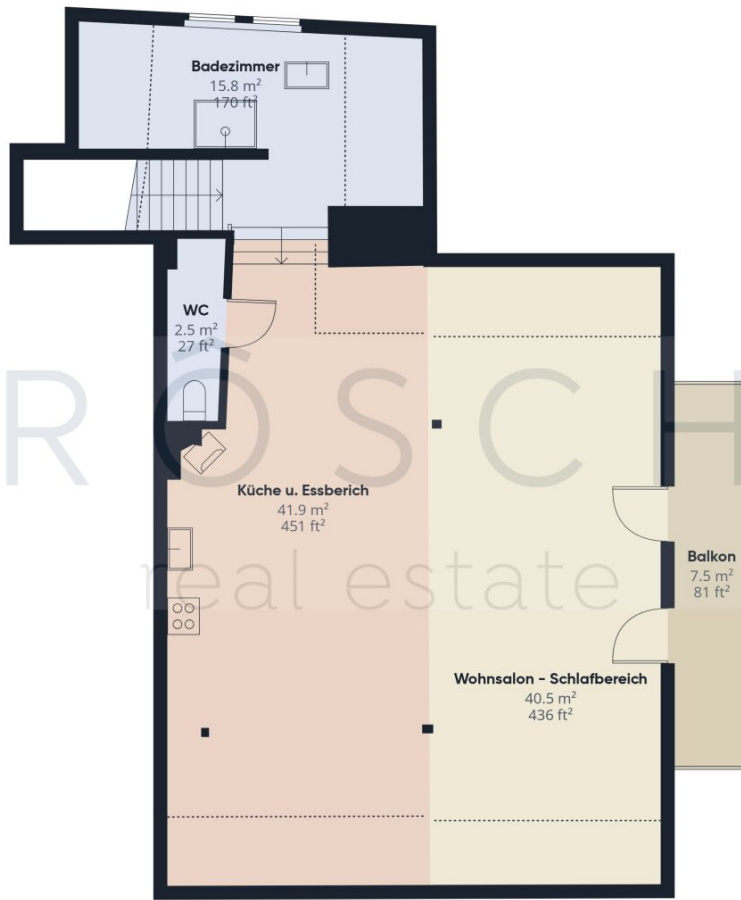




FRÖSCHL
real estate







Etage 2

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

100.7 m²
1084 ft²

Balkone und Terrassen

7.5 m²
81 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

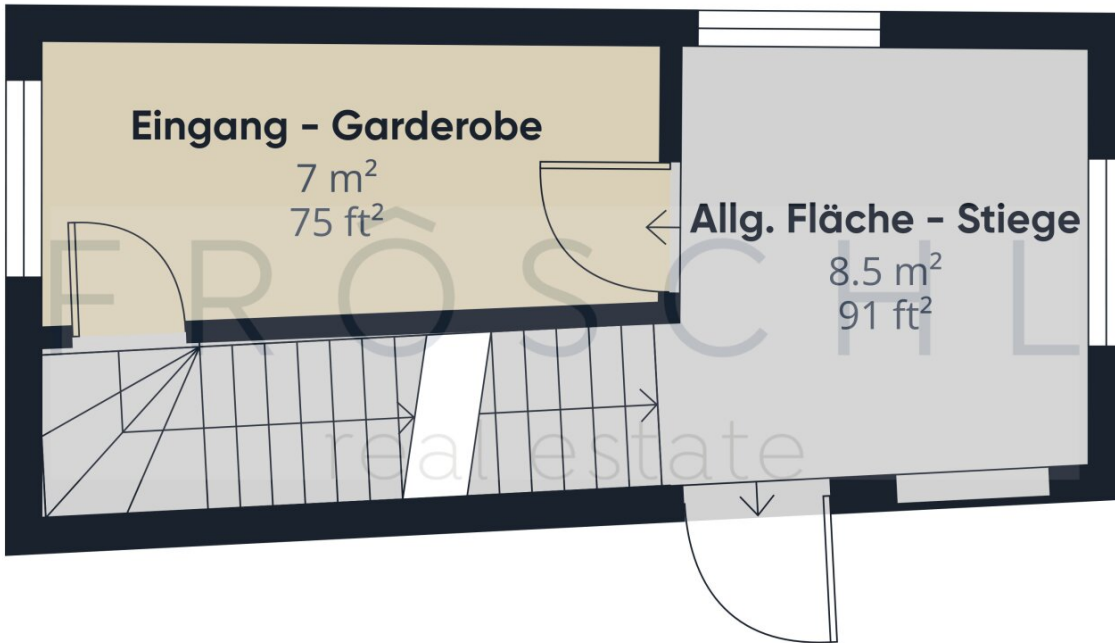
22.1 m²
238 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m/5 ft

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



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
15.5 m²
166 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.

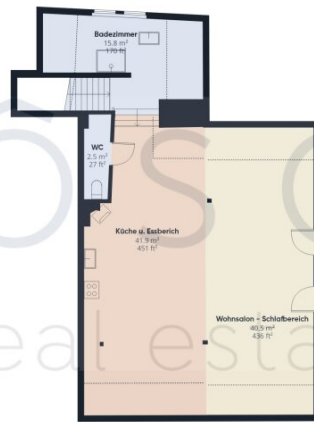


Etage 1

FRÖSCHL
real estate



Etage 1



Etage 2



Ungefähre Gesamtfläche[®]

116,2 m²
1250 ft²

Balkone und Terrassen

7,5 m²
81 ft²

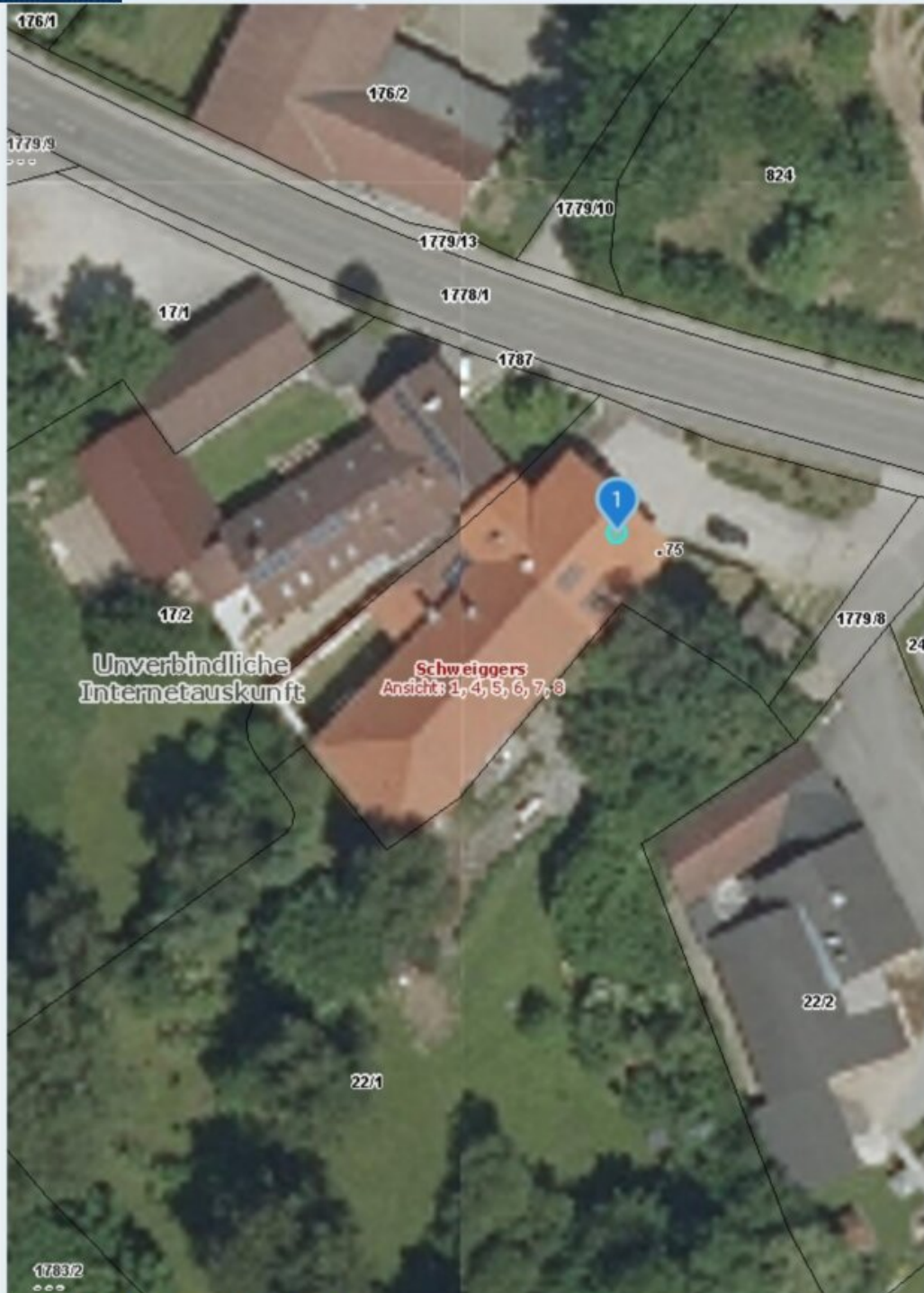
Reduzierte Kopffreiheit

22,1 m²
238 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1,5 m/5 ft

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



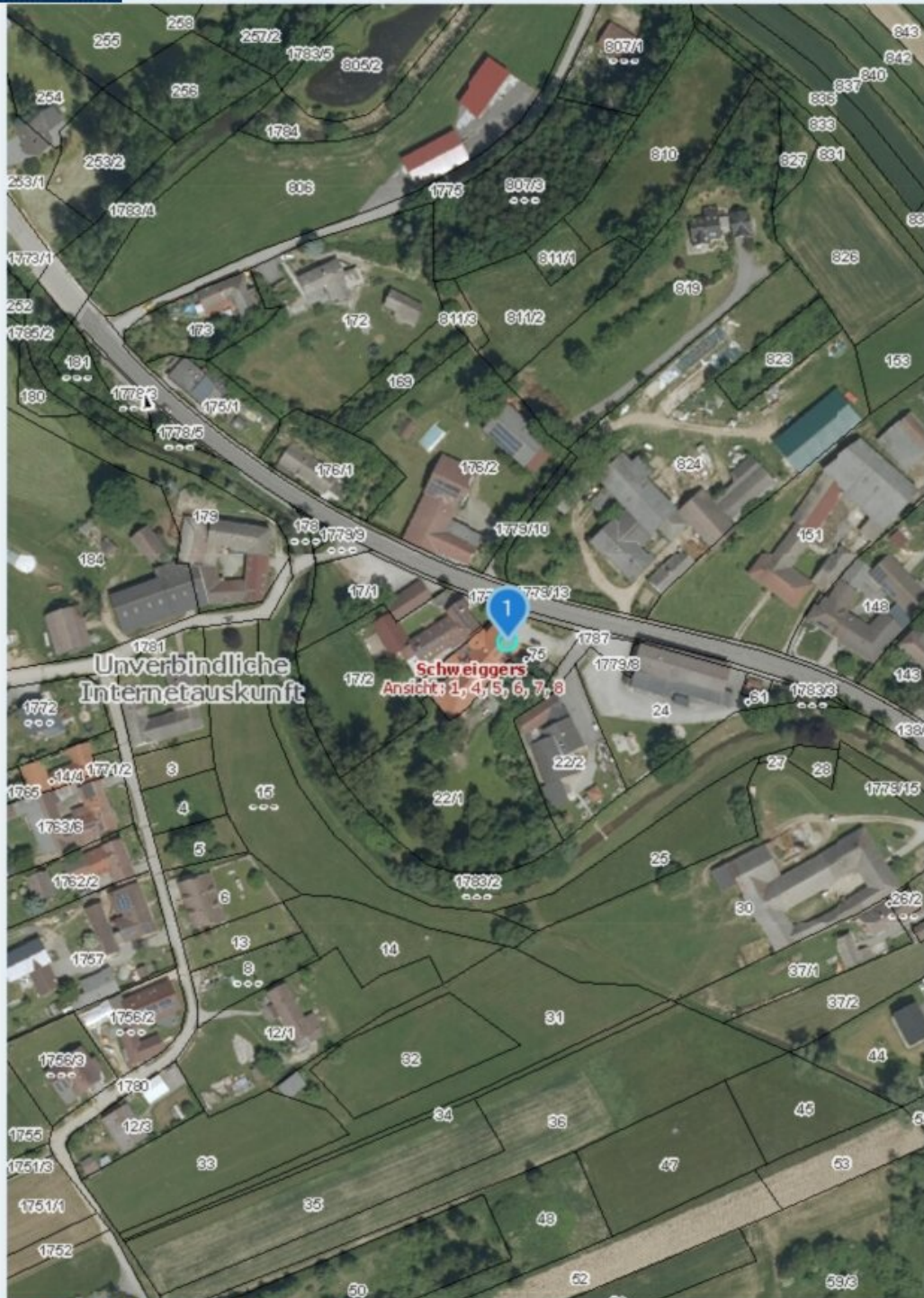
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.04.2026



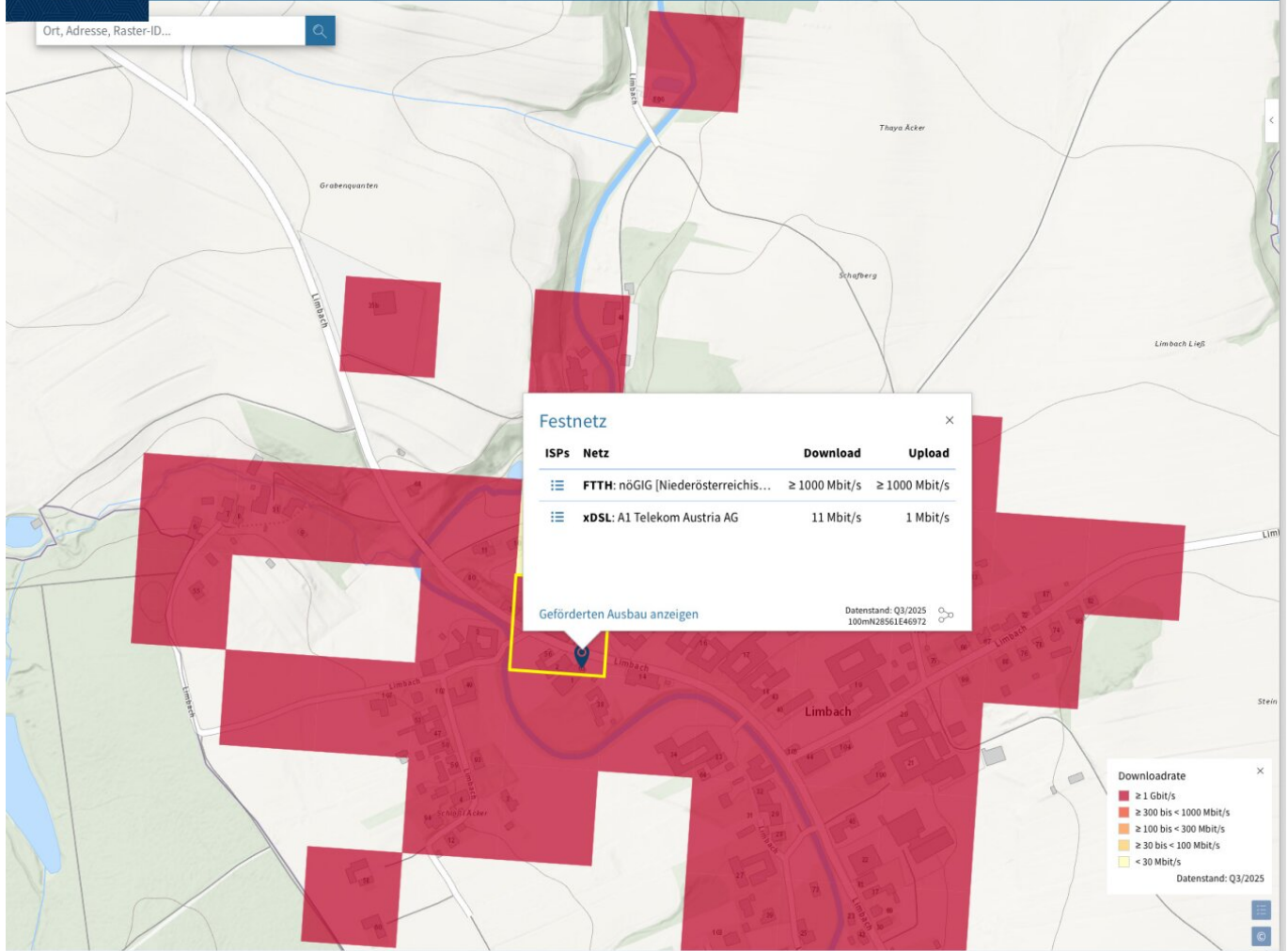
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.04.2026

Ort, Adresse, Raster-ID...



Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	FTTH: nÖGIG [Niederösterreichis...	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
☰	xDSL: A1 Telekom Austria AG	11 Mbit/s	1 Mbit/s

Geförderten Ausbau anzeigen

Datenstand: Q3/2025
100mN28561E46972

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
 - ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
 - ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
 - ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
 - < 30 Mbit/s
- Datenstand: Q3/2025

Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	197 Mbit/s	15 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	176 Mbit/s	33 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	172 Mbit/s	18 Mbit/s
☰	5G: T-Mobile Austria GmbH	153 Mbit/s	58 Mbit/s

Datenstand: Q3/2025
100mN28561E46972

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q3/2025

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte **Loftwohnung im Dachgeschoss** verbindet den Charakter eines gewachsenen Bestandsgebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde im Zuge einer umfassenden **Generalsanierung 2018** neu gestaltet und präsentiert sich heute in einem **sehr gepflegten, voll ausgestatteten Zustand**.

Auf rund **107,5 m² Wohn- und Nutzfläche** entfaltet sich ein großzügiges, offen gestaltetes Raumkonzept. Der zentrale Wohn-, Ess- und Küchenbereich besticht durch klare Linien, angenehme Proportionen und eine helle Wohnatmosphäre. Die sichtbare Dachkonstruktion unterstreicht den Loftcharakter und verleiht der Wohnung eine besondere architektonische Qualität.

Der Schlafbereich ist harmonisch in das offene Wohnkonzept integriert und bietet zugleich Rückzug und Ruhe. Ergänzt wird die Wohnung durch ein **modern ausgestattetes Badezimmer mit Fenster und Dusche**, ein separates WC sowie einen gut nutzbaren Eingangsbereich und Garderobenbereich.

Ein **Balkon mit nordöstlicher Ausrichtung** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz für entspannte Momente.

Ein eigener Pkw-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und bietet angenehmen Komfort im täglichen Leben.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Zentralheizung in Kombination mit Pellets und Holz**, ergänzt durch einen Heizofen. Die vollständige Möblierung ermöglicht einen **sofortigen Bezug nach Vereinbarung**, ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare oder Einzelpersonen**, die großzügiges Wohnen mit besonderem Charakter schätzen – ebenso für Ruhesuchende oder als hochwertiger Zweitwohnsitz im Waldviertel.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser beeindruckenden Dachgeschosswohnung in Limbach bei Zwettl.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <8.000m
Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <5.500m

Post <5.500m

Polizei <7.500m

Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap