

Historisches Wohnhaus mit großzügiger Nutzfläche und privatem Garten im Herzen des Stadtzentrums



Großzügiger Essbereich mit natürlicher Belichtung

Objektnummer: 7530/5226

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	190,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	13,00 m ²
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.094,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl







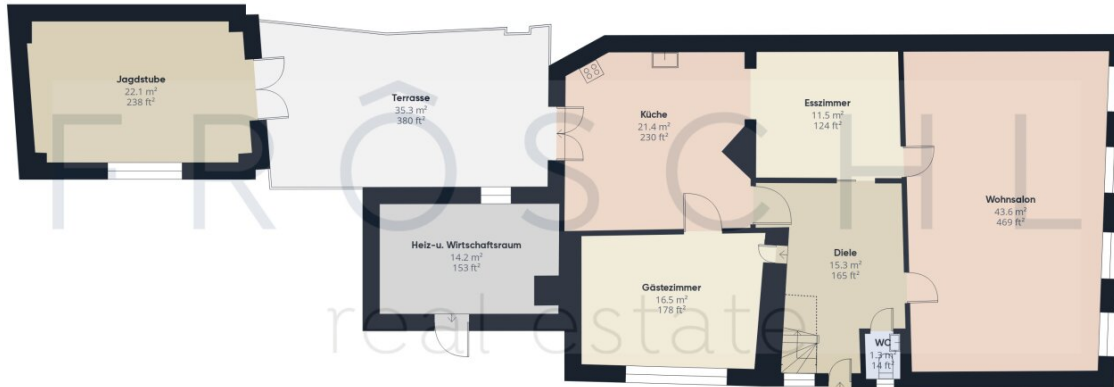












Ungefähre Gesamtfläche[®]

145.9 m²
1571 ft²

Balkone und Terrassen

35.3 m²
380 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

1.9 m²
21 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

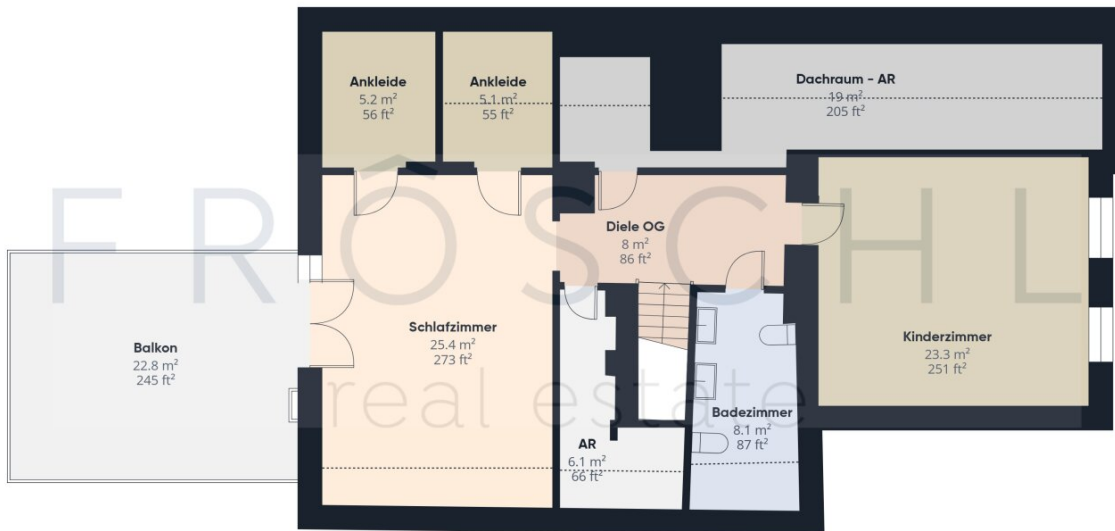
Reduzierte Kopffreiheit

..... 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.



Etage 0



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

100.2 m²
1079 ft²

Balkone und Terrassen

22.8 m²
245 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

17.6 m²
190 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.



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]

246.1 m²
2650 ft²

Balkone und Terrassen

58.1 m²
625 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

19.6 m²
210 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.

Etage 0

Etage 1



Jagdstube
22.1 m²
238 ft²

Terrasse
35.3 m²
380 ft²

Heiz-u. Wirtschaftsraum
14.2 m²
153 ft²

Küche
21.4 m²
230 ft²

Esszimmer
11.5 m²
124 ft²

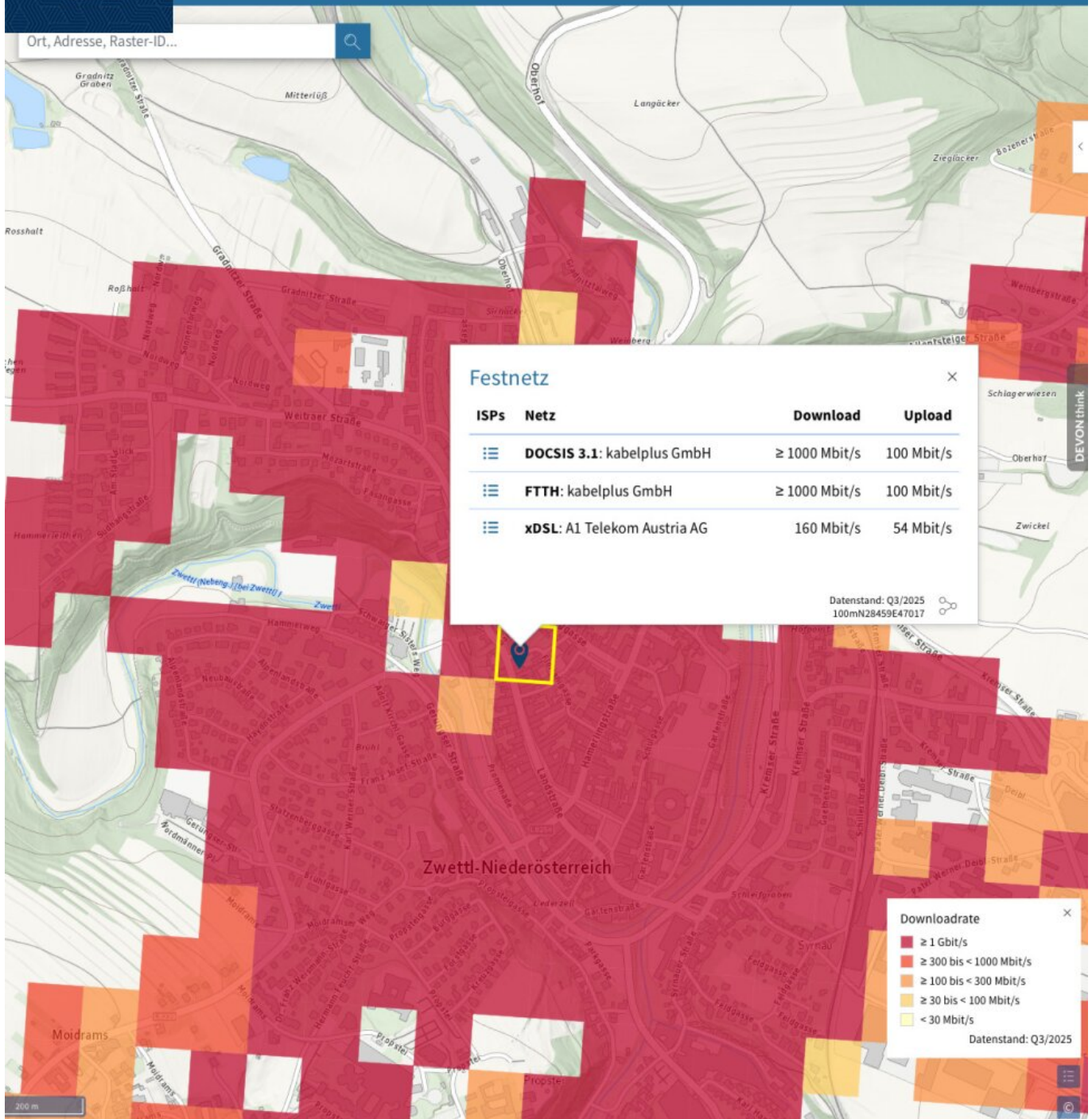
Wohnsalon
43.6 m²
469 ft²

Gästezimmer
16.5 m²
178 ft²

Diele
15.3 m²
165 ft²

Wd
1.27 m²
14 ft²

Ort, Adresse, Raster-ID...



Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
5G	Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
5G	A1 Telekom Austria AG	386 Mbit/s	68 Mbit/s
4G	A1 Telekom Austria AG	382 Mbit/s	171 Mbit/s
4G	T-Mobile Austria GmbH	382 Mbit/s	66 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2025
100mN28459E47017

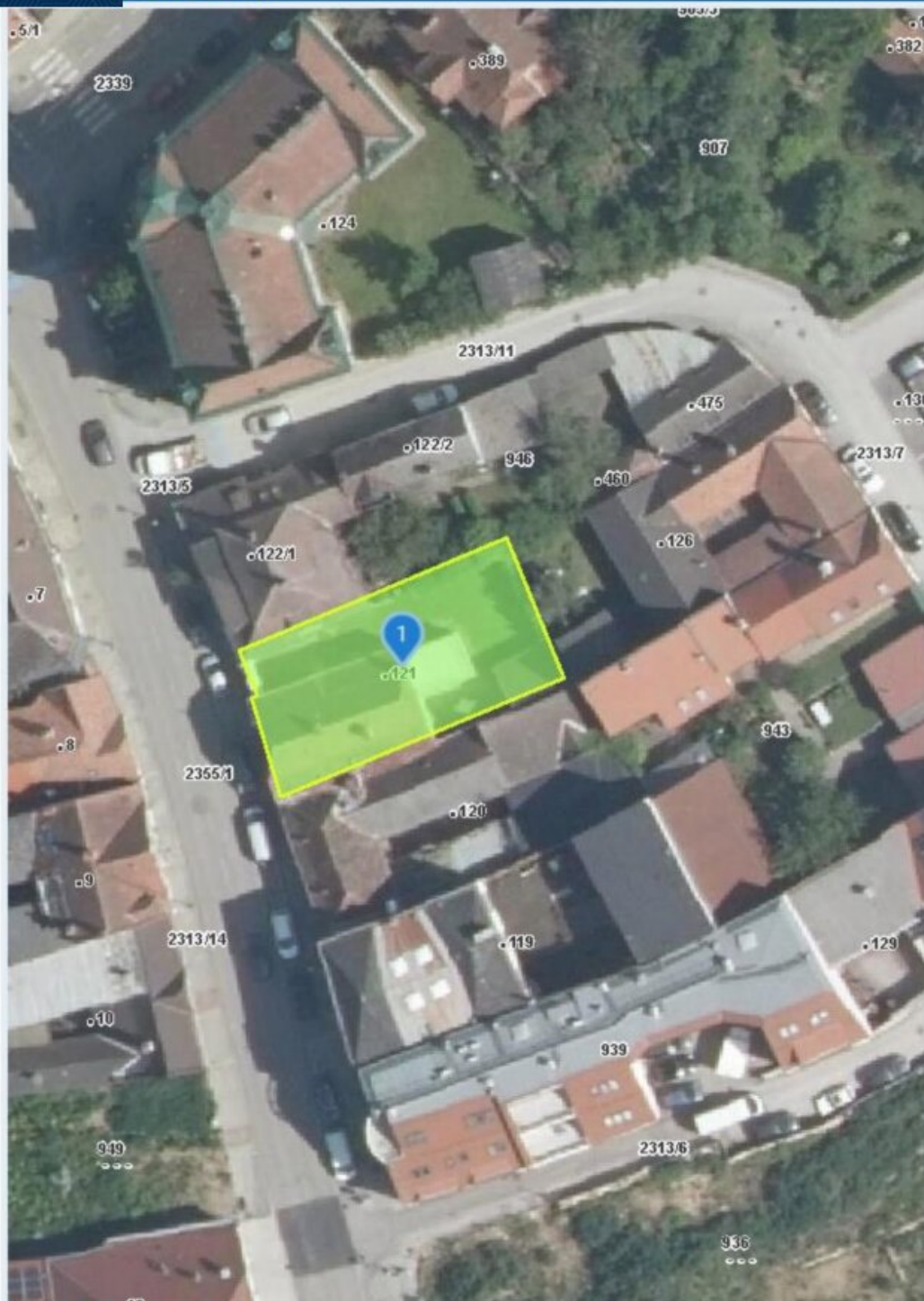
Zwettl-Niederösterreich

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



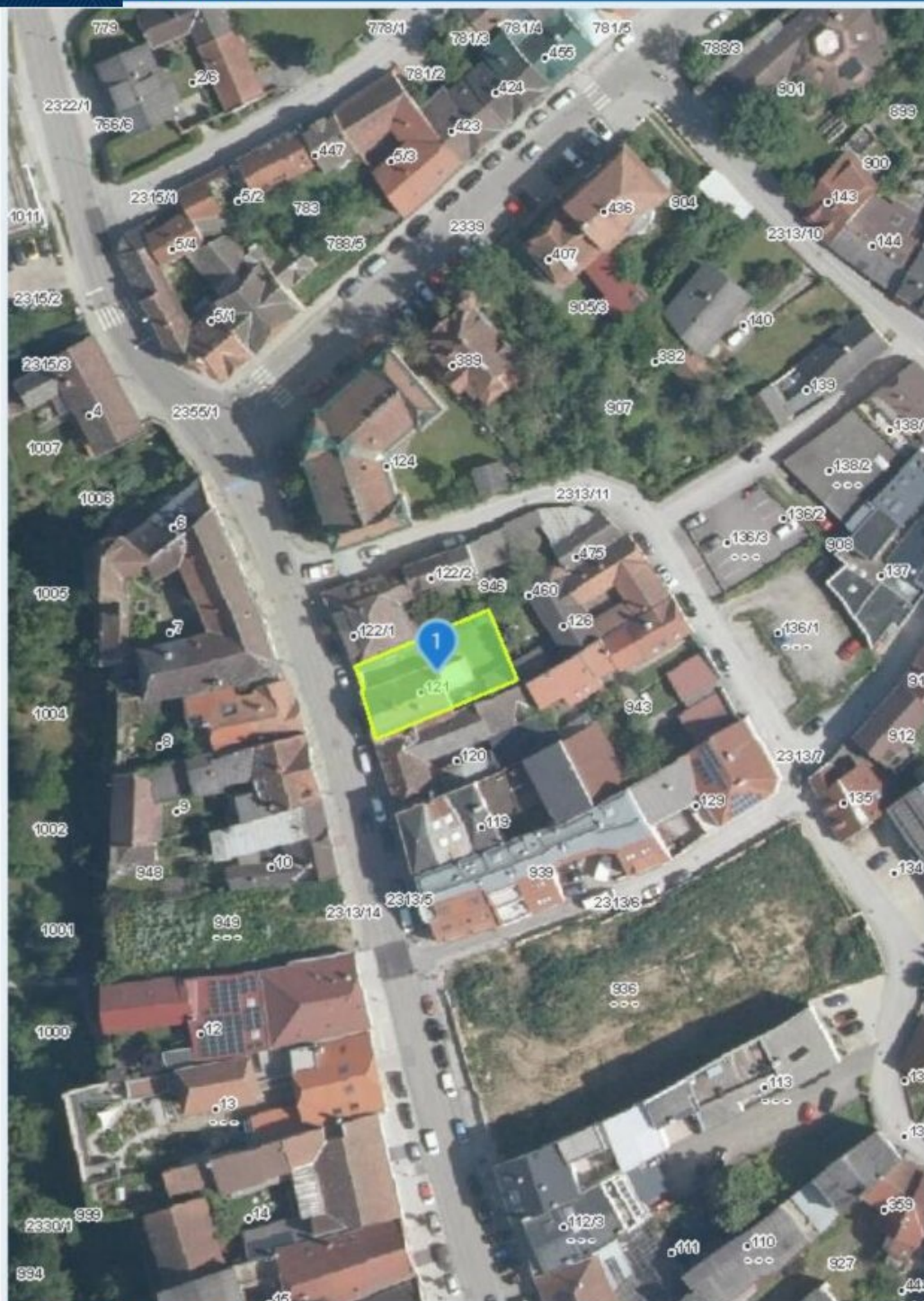


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 22.01.2026



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 22.01.2026

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Einfamilienhaus aus der Jahrhundertwende** in zentraler Stadtlage von Zwettl, an der Landstraße. Die Liegenschaft vereint auf besondere Weise **historischen Charme, innerstädtische Lage und einen bemerkenswert privaten Garten** – eine Kombination, die im Zentrum von Zwettl nur mehr selten zu finden ist.

Raumaufteilung & Nutzung

Das Haus erstreckt sich über **zwei Obergeschosse** sowie eine charaktervolle **Jagdstube im Erdgeschoss**, die dem Objekt eine eigenständige und warme Atmosphäre verleiht. **Die Jagdstube ist direkt über die Terrasse im Erdgeschoss zugänglich** und eignet sich ideal als Rückzugs-, Gäste- oder geselliger Aufenthaltsbereich.

Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus ein **Wohnsalon**, eine Wohnküche mit Essbereich sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als **Gästezimmer oder Home-Office** nutzen lässt. Der direkte Ausgang auf die **großzügige Terrasse** schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnet den Zugang in den gepflegten Garten – einen **geschützten Freiraum mitten im Stadtzentrum**, der Ruhe und Privatsphäre bietet.

Das Obergeschoss umfasst ein **großzügiges Master-Bedroom**, ein weiteres Zimmer (Kinder- oder Arbeitszimmer), einen Abstellraum sowie das Badezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch eine **weitere Terrasse mit Blick über die Dächer der Stadt**, welche den urbanen Charakter der Lage dezent unterstreicht. Die **südwestliche Ausrichtung** sorgt für eine freundliche Belichtung und helle Räume über den gesamten Tag.

Die **Gesamtnutzfläche von rund 190 m²** verteilt sich auf einem Grundstück von ca. **358 m²** und bietet eine ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort und Außenfläche. Ein **Stellplatz**, mehrere Abstellräume sowie **Kellerflächen** ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

Zusätzlich steht ein **kleiner Kellerbereich mit ca. 13 m²** zur Verfügung, der praktischen Stauraum für alltägliche Nutzung oder saisonale Gegenstände bietet.

Der **Heizraum ist über die Einfahrt im Außenbereich separat erreichbar**, wodurch eine klare funktionale Trennung zwischen Wohn- und Technikbereichen gegeben ist.

Zustand

Die Liegenschaft befindet sich in **gepflegtem Zustand** und bietet eine **solide bauliche Substanz**, die sowohl Eigennutzern als auch Käufern mit Blick auf langfristige Qualität eine verlässliche Grundlage bietet.

Technische Merkmale & Hinweise

- Grundstück im **Grundsteuerkataster** eingetragen
- Grundstücksgröße laut Grundbuch: **358 m²**
- Gebäude in **geschlossener Bauweise** errichtet
- Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz:

Strom (**EVN**), Wasser, Gas sowie **öffentliches Kanalsystem**

Besonders hervorzuheben ist die **Terrasse im Gartenbereich**, die direkt an die Küche des Haupthauses anschließt und so ideale Voraussetzungen für **gemeinsame Stunden im Freien** bietet. In ihrer geschützten Lage vermittelt sie ein angenehmes Maß an Privatsphäre und bildet einen stimmungsvollen Rahmen für entspannte Abende oder gesellige Grillrunden im eigenen Garten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem besonderen Liegenschaft im Stadtzentrum.

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.

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