

MIETE - Hochwertig saniertes Geschäftslokal - Zwettl Landstraße / Hauptplatz



Verkaufsraum - Kaffeeküche - Pic 1

Objektnummer: 7530/5168

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	1600
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	104,20 m ²
Verkaufsfläche:	50,40 m ²
Bürofläche:	52,40 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaltmiete (netto)	1.667,20 €
Kaltmiete	1.875,60 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	208,40 €
USt.:	375,12 €
Provisionsangabe:	

6.752,16 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG

FRÖSCHL
real estate



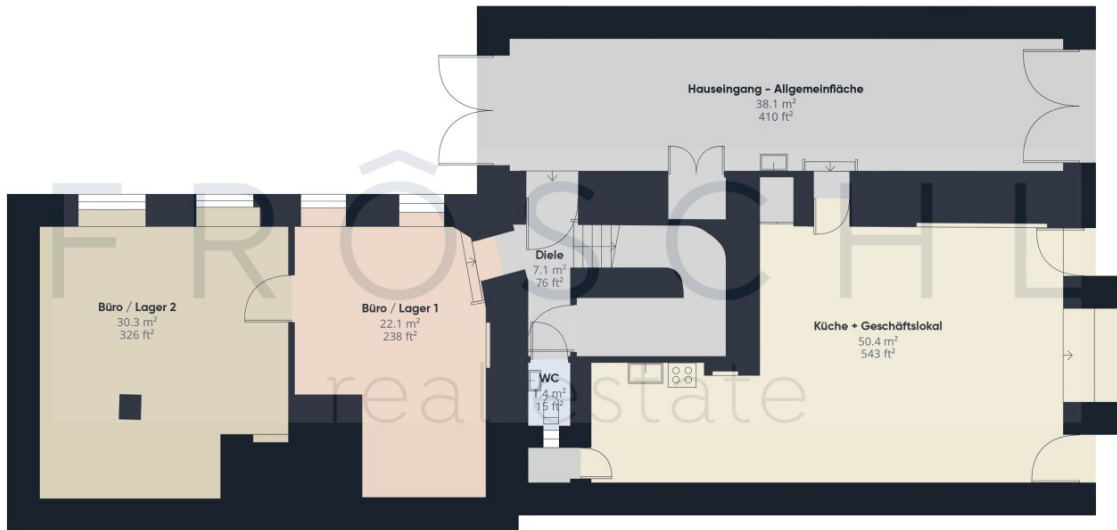












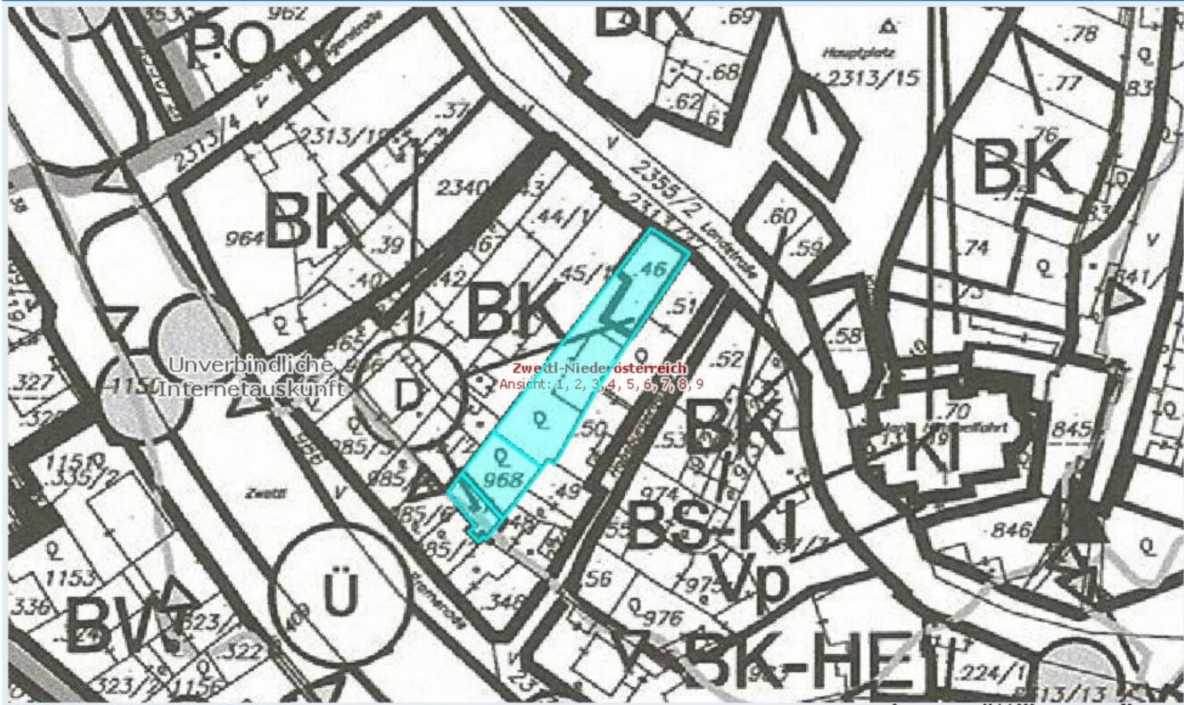
Nutzfläche Top 1
104,20 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
156,3 m²
1683 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.

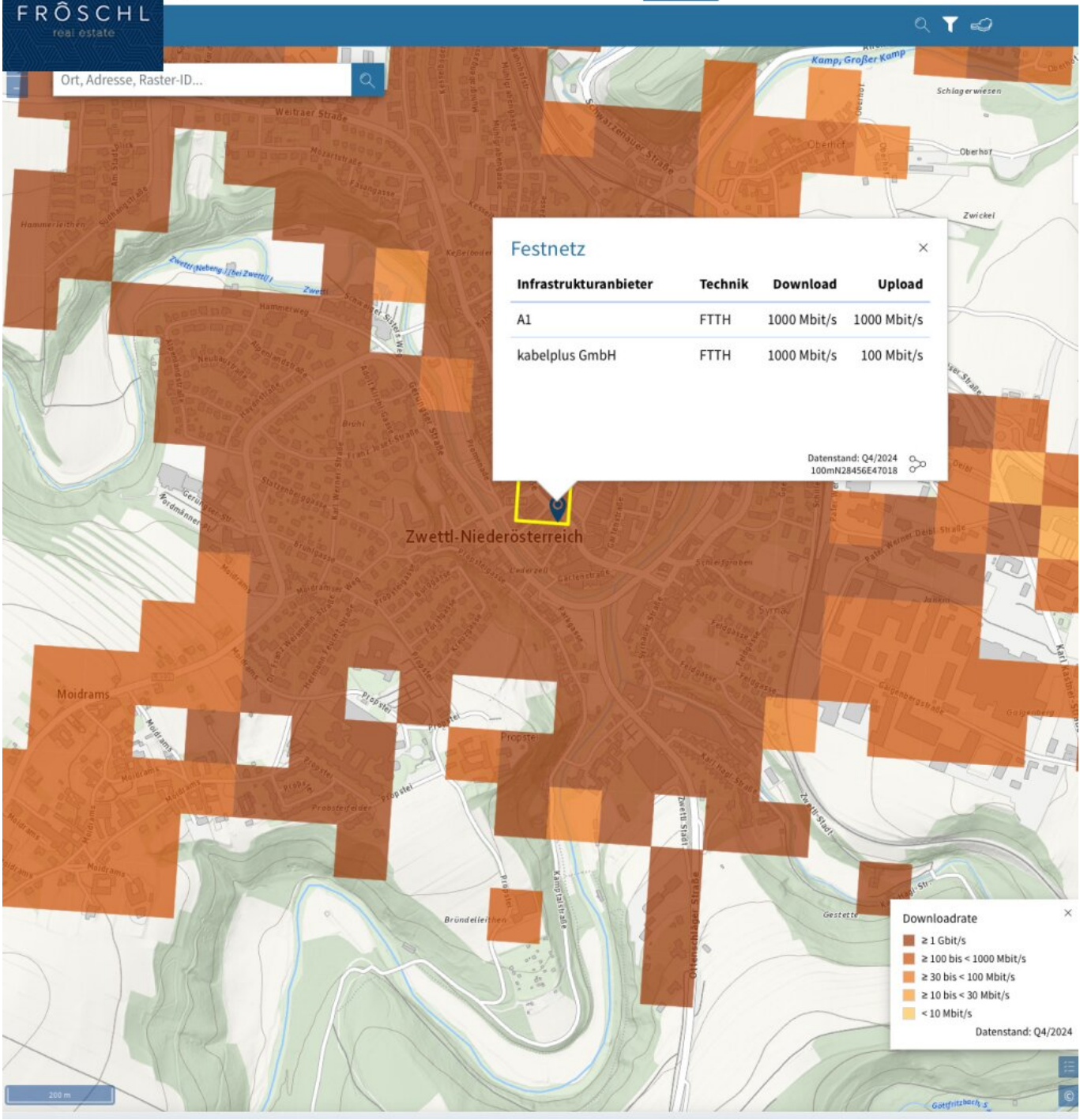
Erdgeschoss



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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.08.2023



Festnetz

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

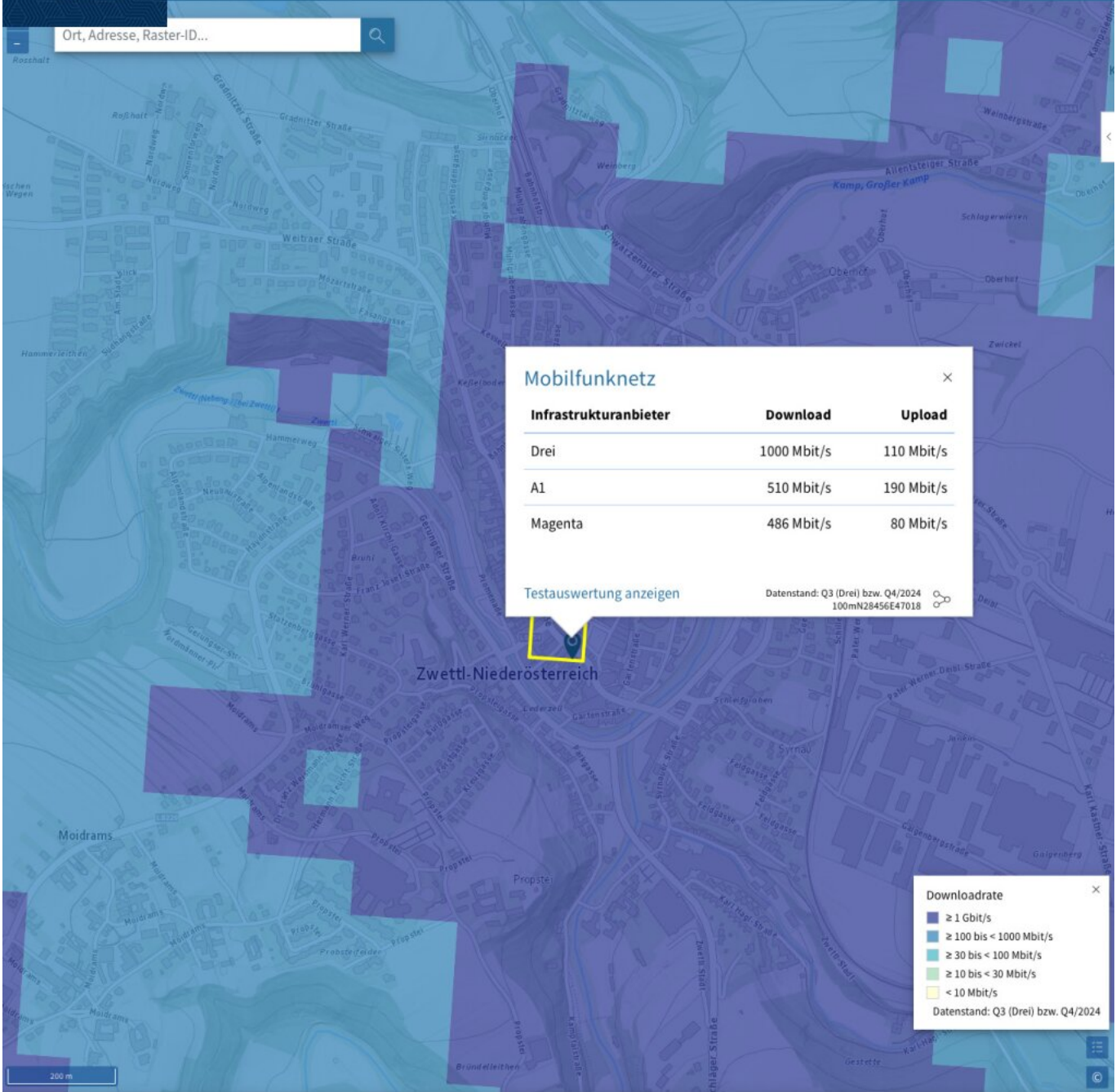
Datenstand: Q4/2024
100mN28456E47018

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

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 denkmalgeschützte Liegenschaft repräsentiert ein bedeutsames Zeugnis der Zwettler Handels- und Gewerbetradition. Das imposante Gebäude vereint architektonische Epochen in beeindruckender Weise: Das historische Fundament stammt aus dem 16. Jahrhundert, während die charakteristische Fassadengestaltung dem 19. Jahrhundert entstammt. Diese baugeschichtliche Entwicklung schafft ein außergewöhnliches Ensemble von hohem kulturellem Wert.

Jahrzehntelang war diese Adresse Heimstätte für traditionelle Handwerksbetriebe, die das lebendige Geschäftsleben in Zwettls Zentrum prägten. Die authentische Atmosphäre vergangener Epochen ist in den Räumlichkeiten noch heute spürbar und verleiht jeder zukünftigen Nutzung eine besondere historische Ausstrahlung.

Zukünftige Fassadensanierung: Nach Erhalt des ausstehenden Bescheids des Bundesdenkmalamtes wird auch die historische Fassade einer fachgerechten Sanierung unterzogen, wodurch sich das gesamte Gebäude in neuem Glanz präsentieren wird und seine architektonische Bedeutung noch stärker zur Geltung kommt.

Kernsanierte Geschäfts- und Büroräume in historischem Ambiente

Die ca. 104 m² große Geschäfts- bzw. Bürofläche im Erdgeschoss wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung mit größter Sorgfalt und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes revitalisiert. Dabei wurde die wertvolle historische Bausubstanz behutsam erhalten und mit modernster Technik harmonisch verbunden.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die funktional durchdachte Raumaufteilung bietet optimale Voraussetzungen für verschiedenste geschäftliche Nutzungen:

Verkaufsraum/Hauptbereich

- Großzügiger, heller Verkaufs- und Präsentationsbereich
- Repräsentative Lage zur Straße hin
- Hochwertige Eiche-Echtparkettböden
- Moderne Fernwärmeheizung

Kaffeeküche

- Praktisch angeordnete Küchenzeile
- Hochwertige Ausstattung vom regionalen Tischler
- Ideal für Kundenbewirtung oder Mitarbeiterverpflegung

Zwei Büro-/Lagerräume

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Büro, Besprechungsraum oder Lager
- Optimale Raumhöhen und natürliche Belichtung
- Hochwertige Türen und Böden

WC-Anlage

- Modern ausgestattete Sanitäreinrichtung
- Entspricht aktuellen Standards

Hochwertige Sanierung mit regionaler Wertschöpfung

Bei der liebevollen Restaurierung wurde besonderer Wert auf die Zusammenarbeit mit regionalen Betrieben gelegt. Die verwendeten Materialien und die handwerkliche Ausführung spiegeln höchste Qualitätsansprüche wider:

- Wunderschöne Eiche-Echtparkettböden

- Hochwertige Türen vom regionalen Tischler
- Maßgefertigte Küchenausstattung
- Modernste Haustechnik mit Fernwärmeheizung
- Behutsamer Erhalt der historischen Bausubstanz

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Räumlichkeiten eignen sich hervorragend für:

- Einzelhandelsgeschäft
- Büro- und Dienstleistungsbetrieb
- Praxis oder Beratungsstelle
- Showroom oder Galerie
- Gastronomiebetrieb (je nach behördlicher Genehmigung)

Die zentrale Lage in der Landstraße Ecke Hauptplatz garantiert optimale Sichtbarkeit und Kundenfrequenz für jede Art der gewerblichen Nutzung.

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](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 <500m
Apotheke <500m

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

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap