Historische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort - Top 2 Wohnung

Ansicht Küche - Ess-Wohnbereich - Pic 3

Objektnummer: 7530/5169

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
Wohnfläche:	91,10 m²
Nutzfläche:	91,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	1.402,72 €
Kaltmiete (netto)	1.093,20 €
Kaltmiete	1.275,20 €
Betriebskosten:	182,00 €
USt.:	127,52 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

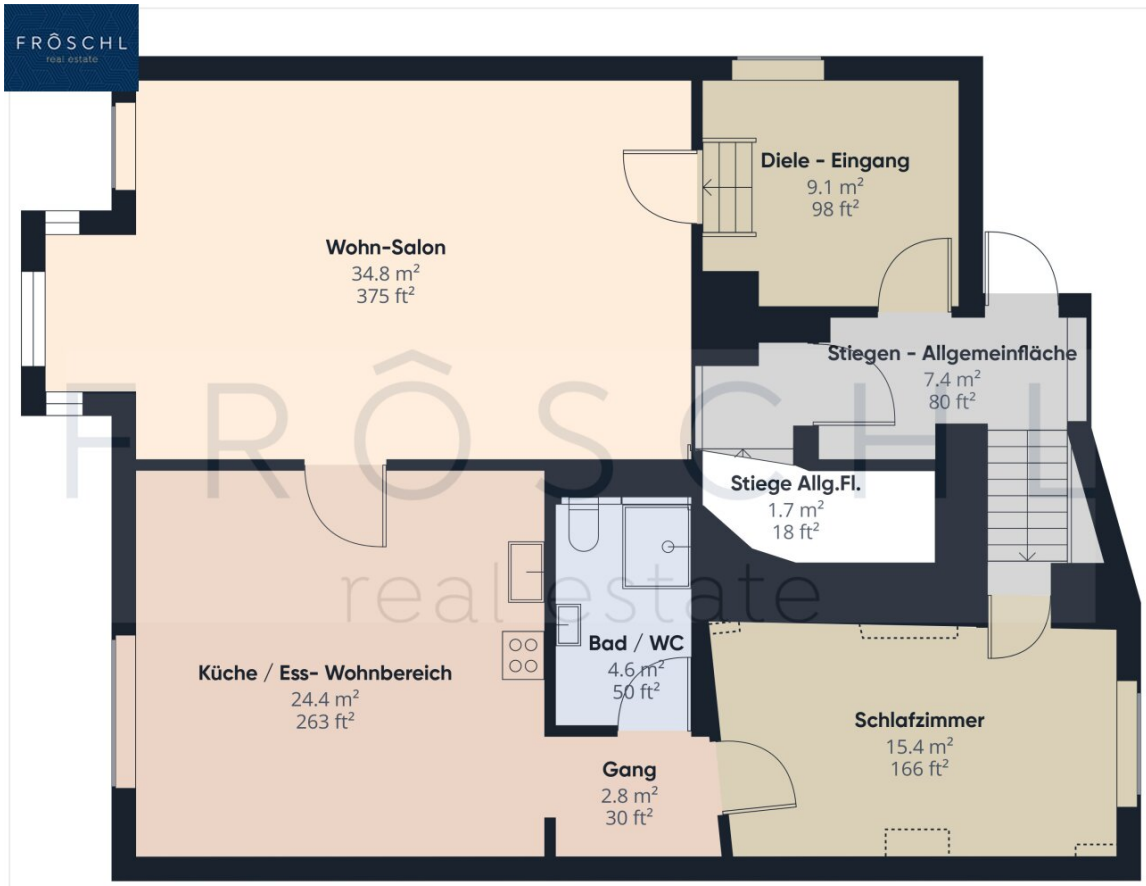
FRÖSCHL

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL
real estate

FRÖSCHL

FRÖSCHL



Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche Top 2
91,10 m²
981,92 ft

Ungefähre Gesamtfläche[1]
100.2 m²
1080 ft²

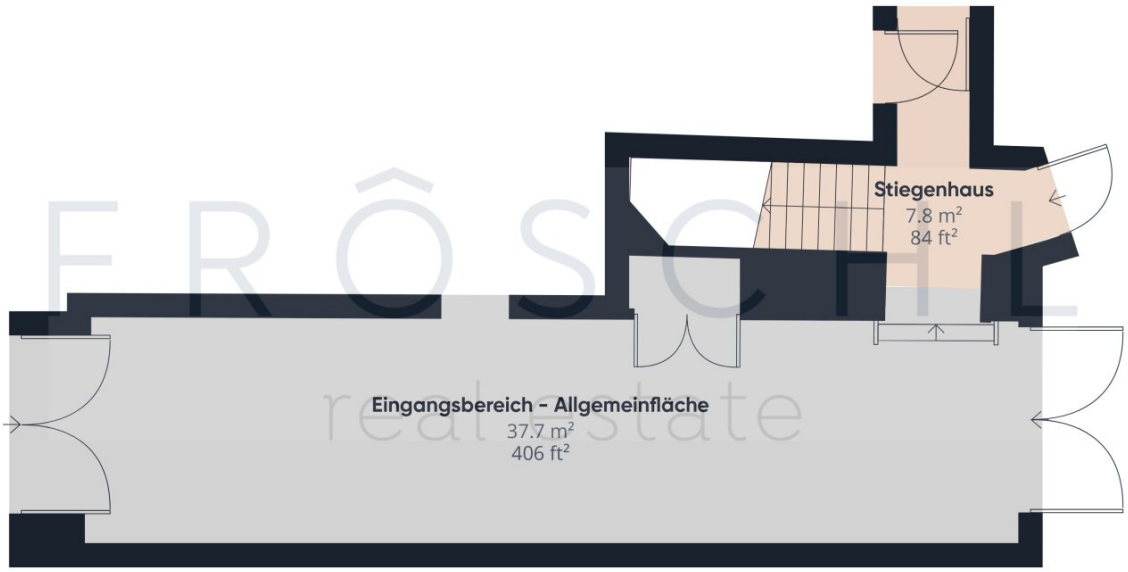
Reduzierte Kopffreiheit
0.6 m²
6 ft²

(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.

FRÔSCHL
real estate



Etage 0

FRÔSCHL
real estate

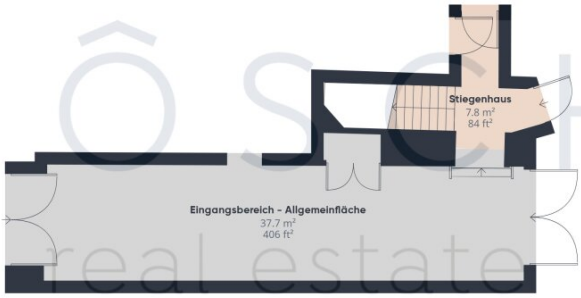
Ungefähre Gesamtfläche[1]

46.5 m²
501 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.

FRÔSCHL
real estate



Etage 0

Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
146.7 m²
1581 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
0.6 m²
6 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.

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

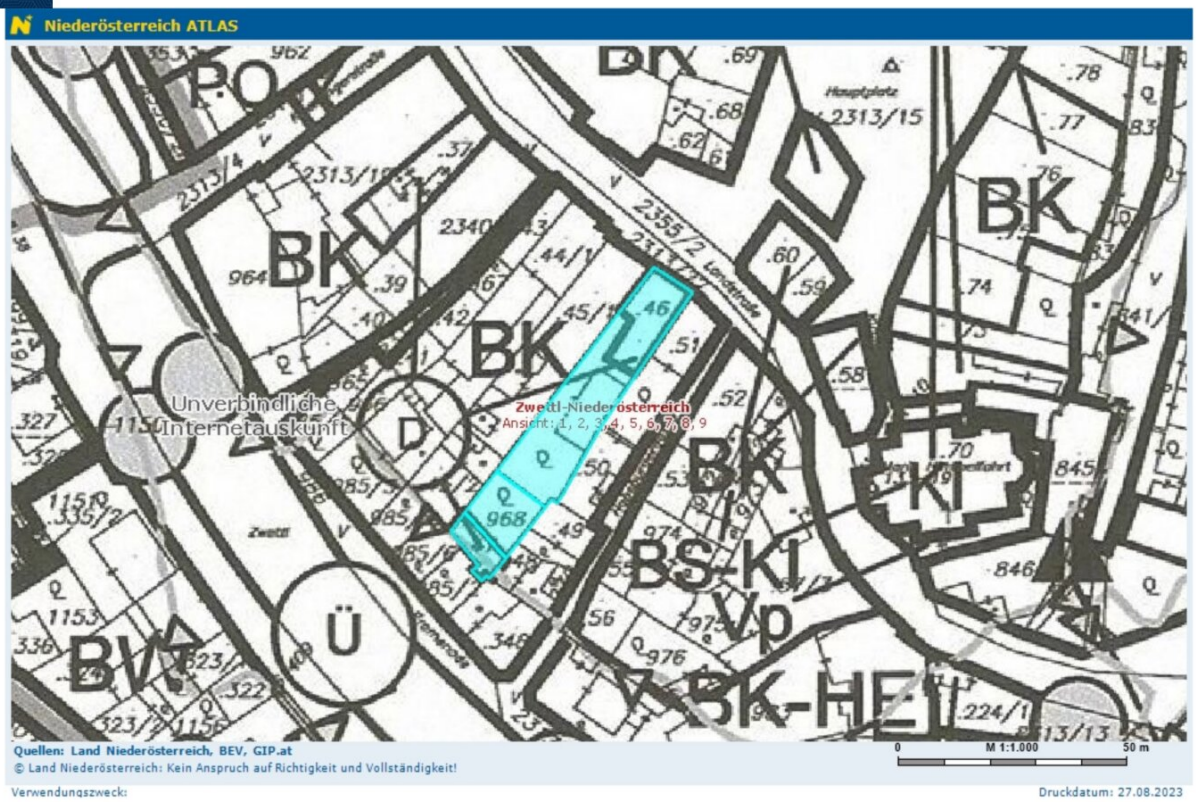
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

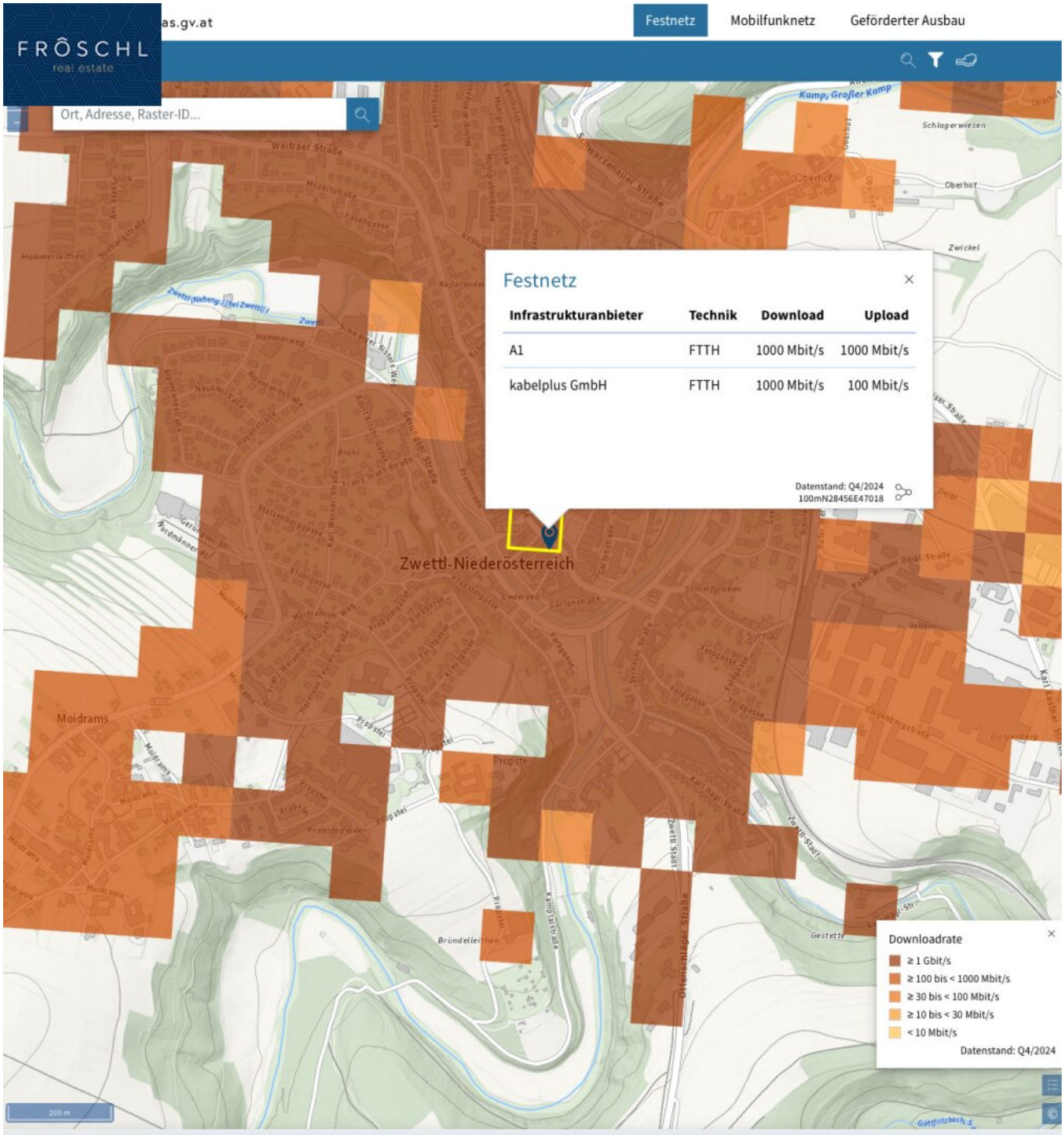
Druckdatum: 27.08.2023

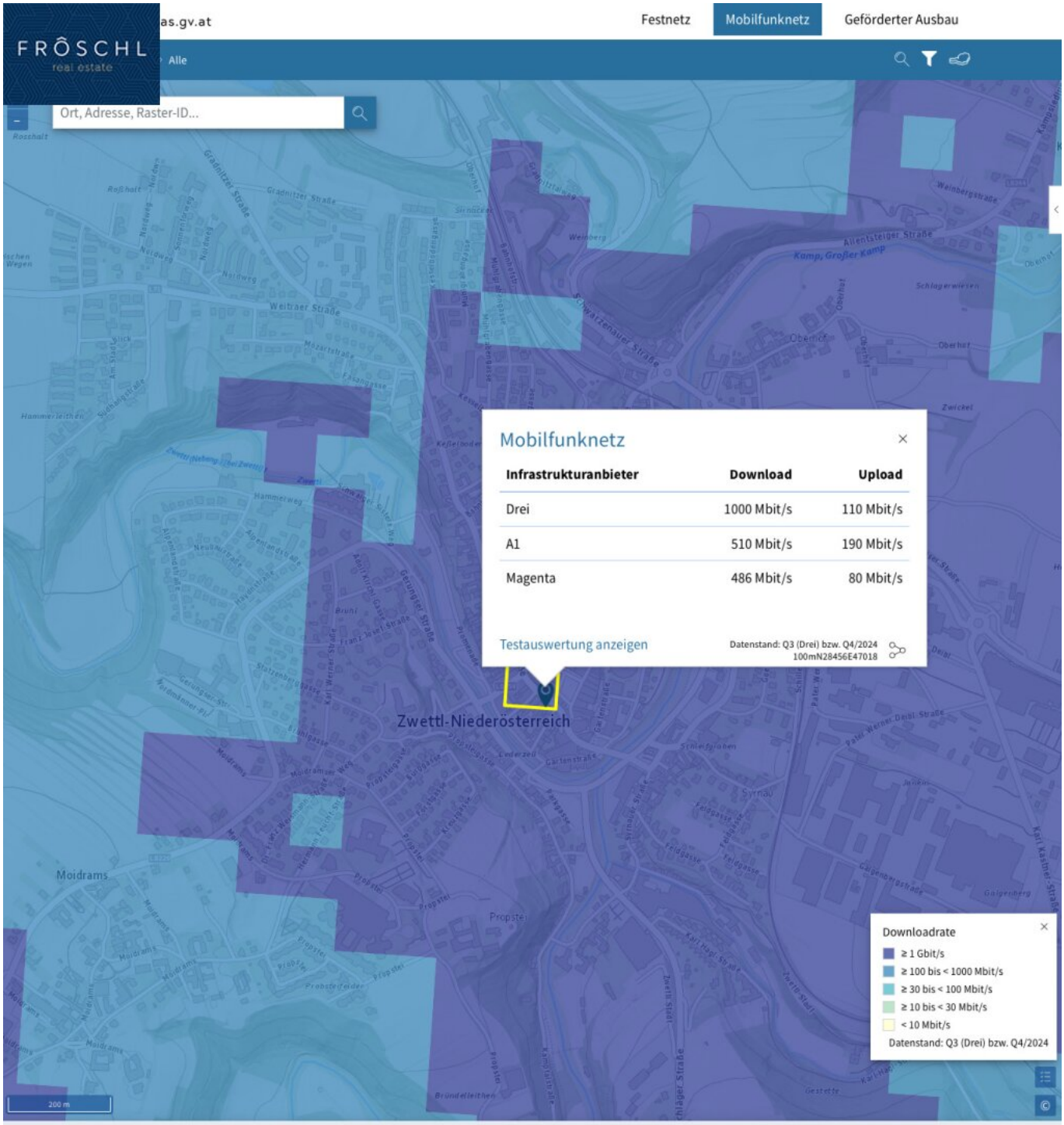
FRÖSCHL
real estate



Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.08.2023


FRÖSCHL
real estate
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
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
Moidrams
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
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Alle
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
Moidrams
Propstei
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 exquisite Wohnung im Obergeschoss des denkmalgeschützten Geschäftshauses bietet auf ca. 91 m² Nutzfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis. Die liebevoll kernsanierte Immobilie verbindet die authentische Atmosphäre jahrhundertealter Räumlichkeiten mit höchstem modernen Wohnstandard.

Durchdachte Raumaufteilung und historisches Ambiente

Eingangsbereich/Diele

- Repräsentativer Empfangsbereich
- Stimmungsvoller Übergang in die Wohnbereiche
- Hochwertige Eiche-Echtparkettböden

Wohn-Salon (34,8 m²)

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Hauptwohnbereich
- Beeindruckende Raumwirkung in historischem Ambiente
- Alt-ehrwürdige Räumlichkeiten mit authentischem Charakter
- Perfekt für geselliges Beisammensein und Entspannung

Wohn-Essküche (24,4 m²)

- Geräumiger, offener Küchen- und Essbereich

- Hochwertige Küchenausstattung vom regionalen Tischler
- Idealer Mittelpunkt für Familienleben und Bewirtung
- Moderne Funktionalität in historischem Rahmen

Schlafzimmer (15,4 m²)

- Ruhiger, privater Rückzugsbereich
- Außergewöhnliches architektonisches Highlight: herrliche Decke mit charakteristischen Bögen
- Authentische historische Bausubstanz als besonderes Wohnerlebnis
- Optimale Raumgröße für erholsamen Schlaf

Badezimmer (ca. 4,6 m²)

- Modern ausgestattetes Vollbad
- Dusche und WC in zeitgemäßer Ausführung
- Hochwertige Sanitärausstattung

Gang

- Funktionaler Erschließungsbereich
- Verbindung aller Wohnräume

- Zusätzlicher Stauraum möglich

Hochwertige Sanierung mit Respekt vor der Geschichte

Bei der umfassenden Kernsanierung wurde besonderer Wert auf den Erhalt der historischen Bausubstanz gelegt. Die alt-ehrwürdigen Räumlichkeiten erzählen ihre eigene Geschichte, während modernste Haustechnik für zeitgemäßen Komfort sorgt:

- Wunderschöne Eiche-Echtparkettböden in allen Wohnbereichen
- Hochwertige Türen vom regionalen Tischler
- Moderne Fernwärmeheizung für optimalen Wohnkomfort
- Behutsame Restaurierung unter Denkmalschutzauflagen
- Authentische architektonische Details als Wohnhighlights

Außergewöhnliches Wohnen in historischem Ambiente

Diese Wohnung bietet ein einmaliges Wohnerlebnis für alle, die das Besondere schätzen. Die Kombination aus großzügigen Räumen, historischem Charme und moderner Ausstattung schafft eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht. Hier wohnen Sie nicht nur - Sie werden Teil der lebendigen Geschichte von Zwettl.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Wohnung 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.

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