

## NEUBAU ERSTBEZUG - Geschäftsfläche im Stadtzentrum von Zwettl 124 m² Nutzfläche



**Objektnummer: 7530/5185**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

6.534,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39



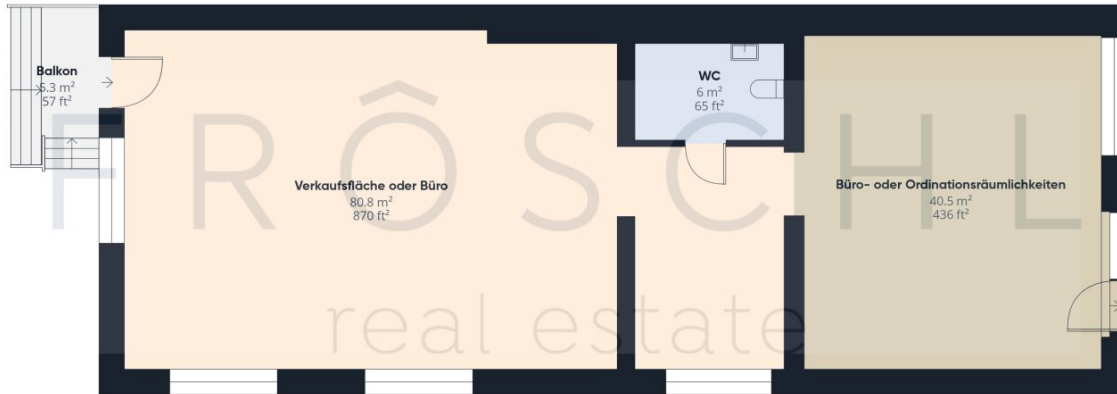












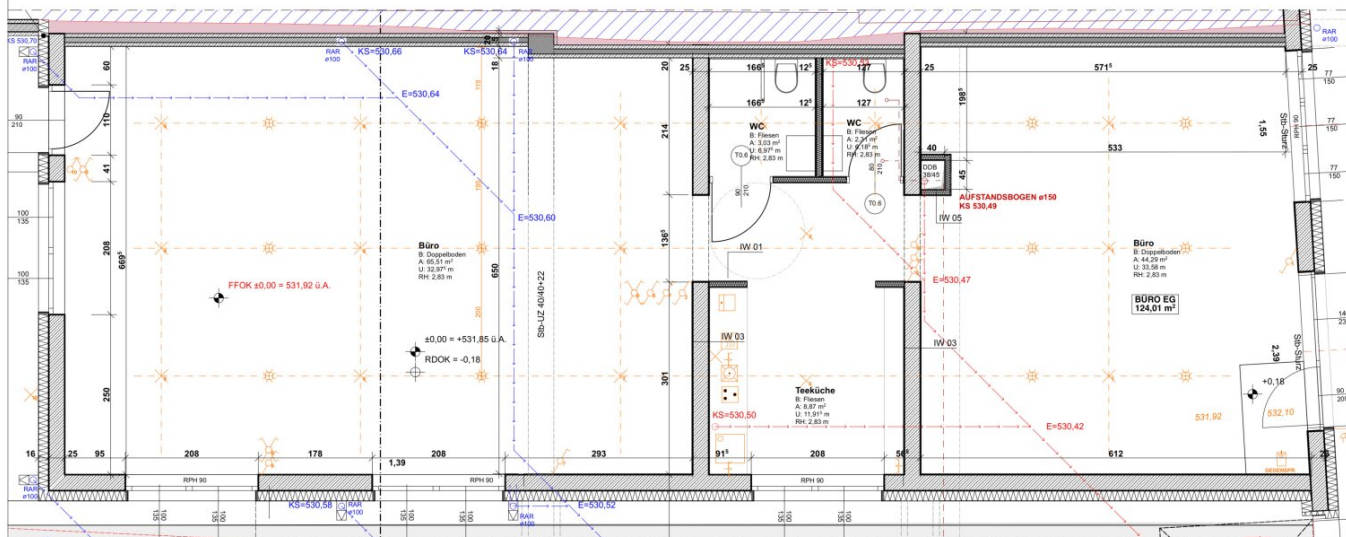
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
127.3 m²  
1371 ft²

**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.

GIRAFFE 360



PROJEKT

Wohnhaus 3910 Zwettl, Landstraße 57

PROJEKTENTWICKLUNG

Dipl.-Ing. Dr. Klaus Fietz  
Bahnhofstraße 13  
3910 Zwettl

DATUM

2025 05 05

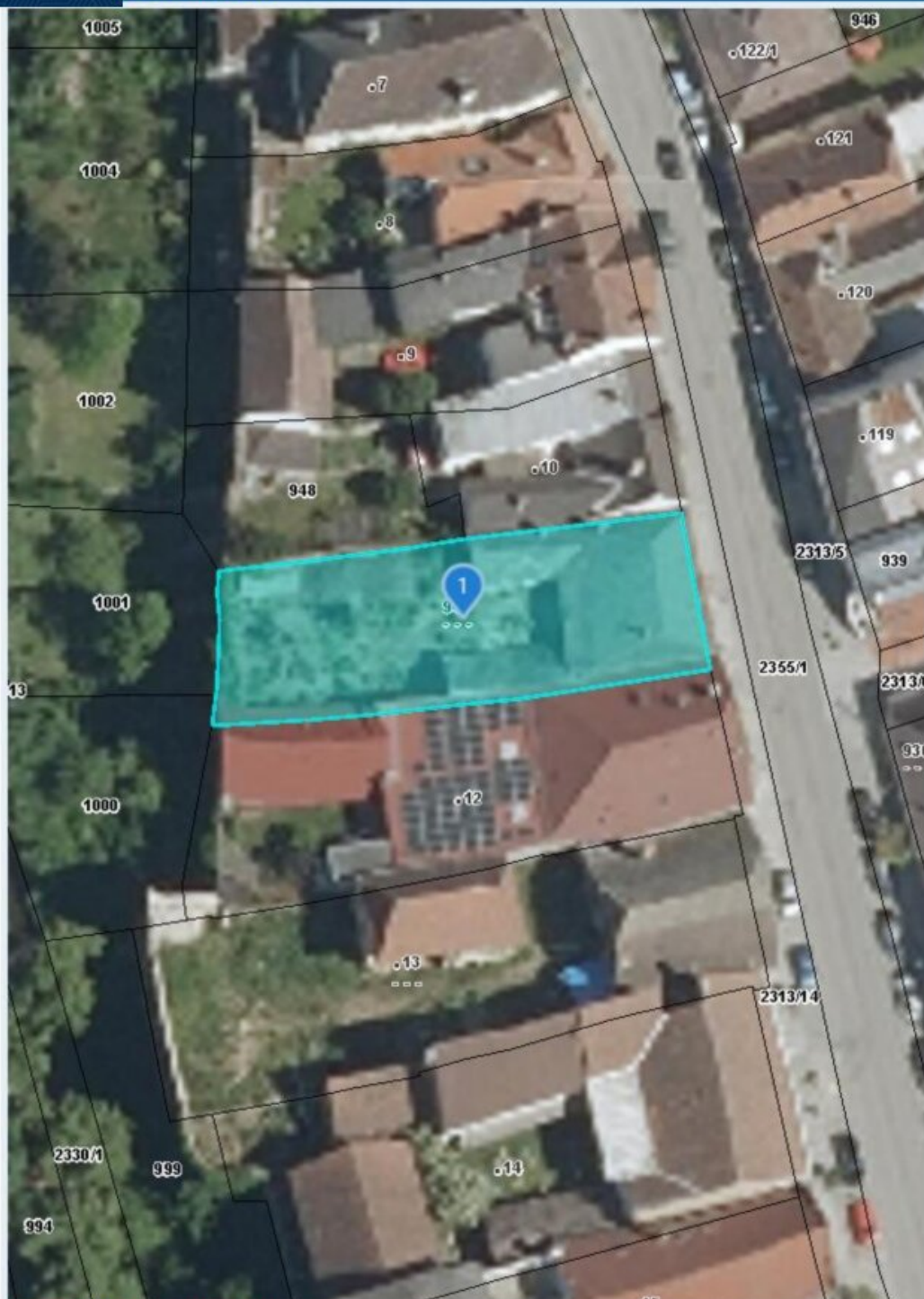
PLANINHALT

MASSSTAB

Büro EG

1:50





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

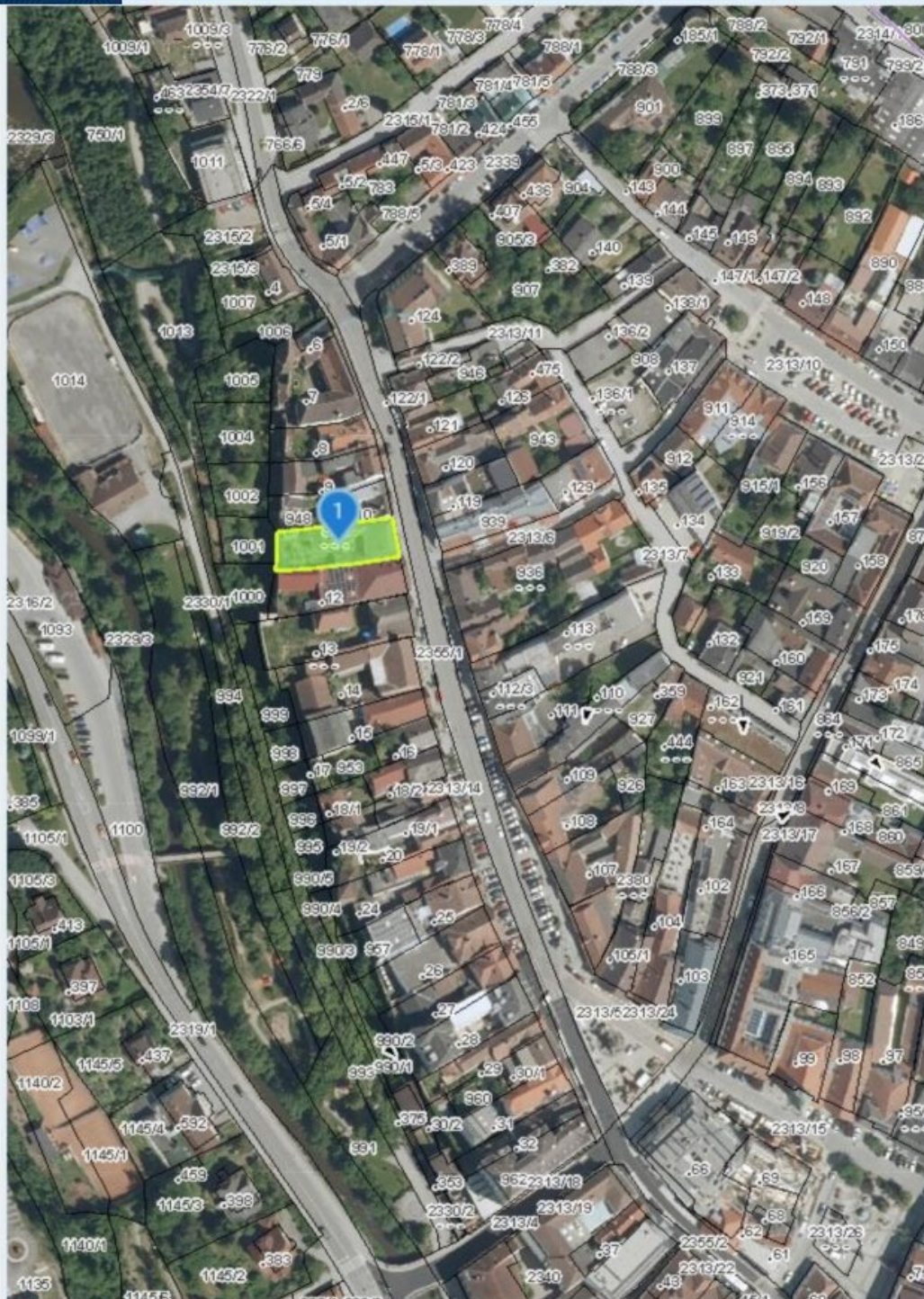
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 1:500 25 m

Druckdatum: 26.08.2025



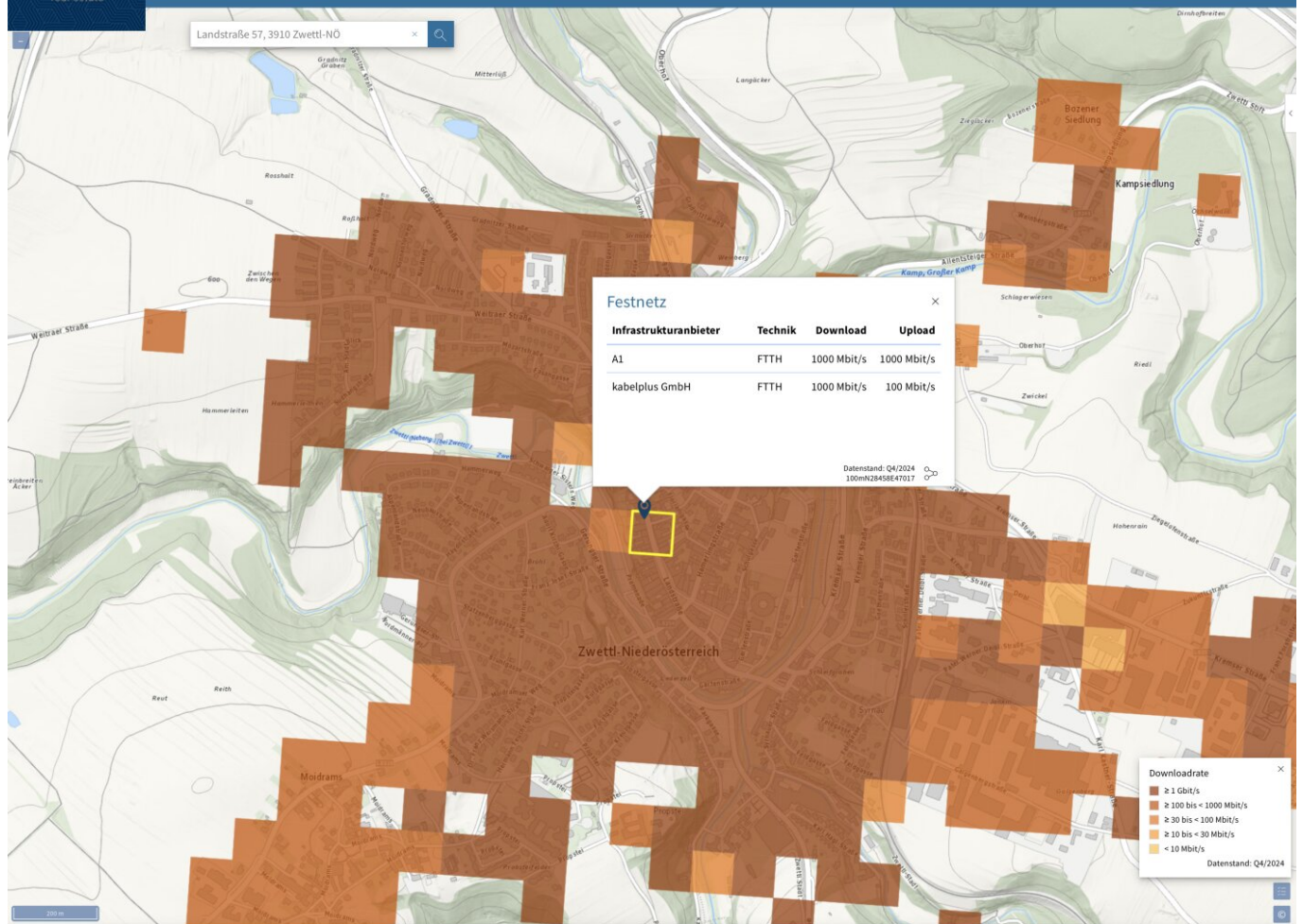


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.08.2025

Landstraße 57, 3910 Zwettl-NÖ





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

## 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

# Objektbeschreibung

Diese hochwertige Geschäftsfläche befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage an der Landstraße 57 in Zwettl und bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://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.***

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