

## **Großzügige Liegenschaft in beliebter Zwettler Wohnsiedlung - Herrlicher Garten**



Hausansicht vom Garten - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5184**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	154,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	318.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



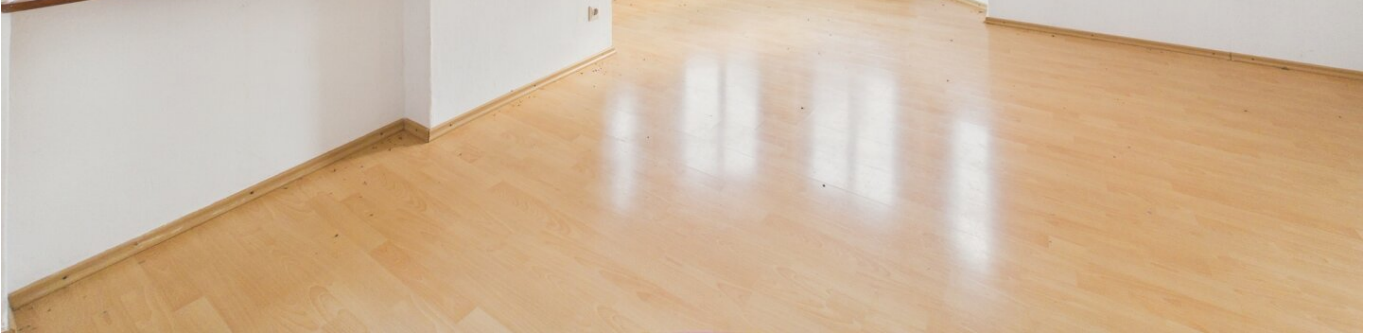
### Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate









FRÖSCHL  
real estate



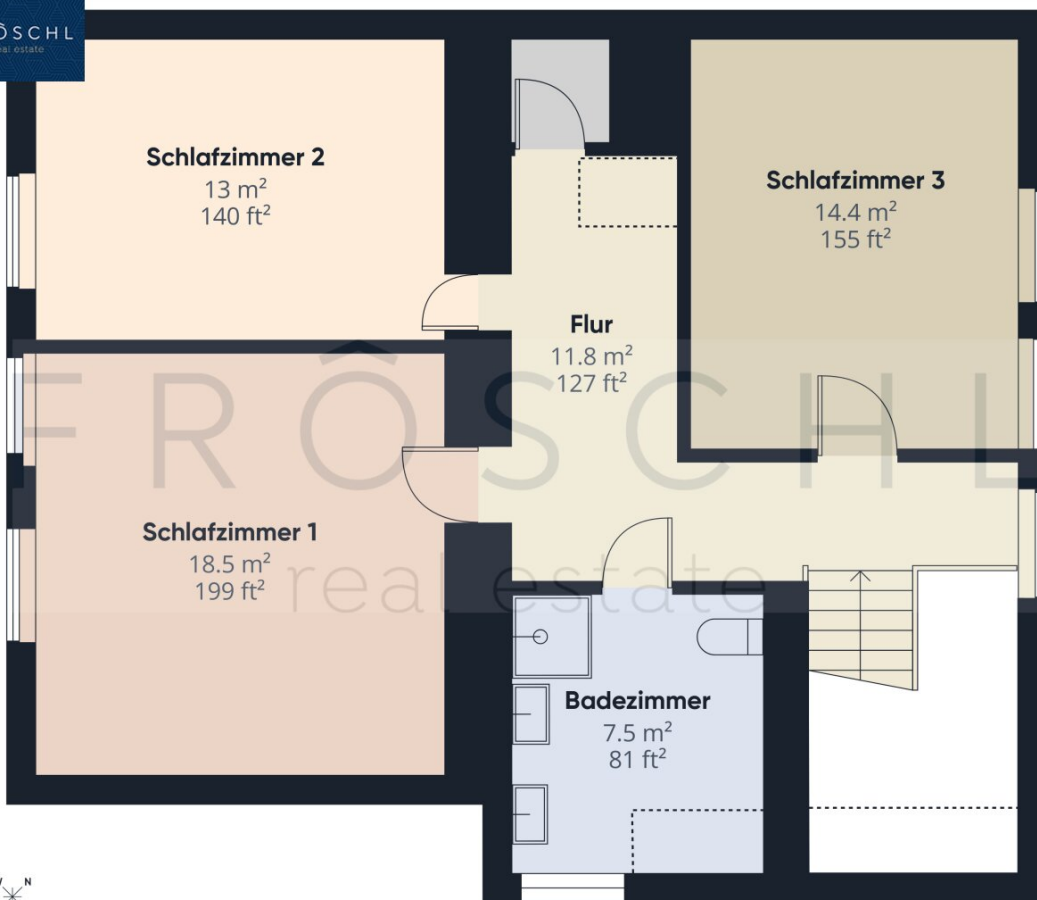


Etage 0

Ungefähre Gesamtläche<sup>(1)</sup>  
90.1 m<sup>2</sup>  
970 ft<sup>2</sup>

(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

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**

66.4 m<sup>2</sup>  
715 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

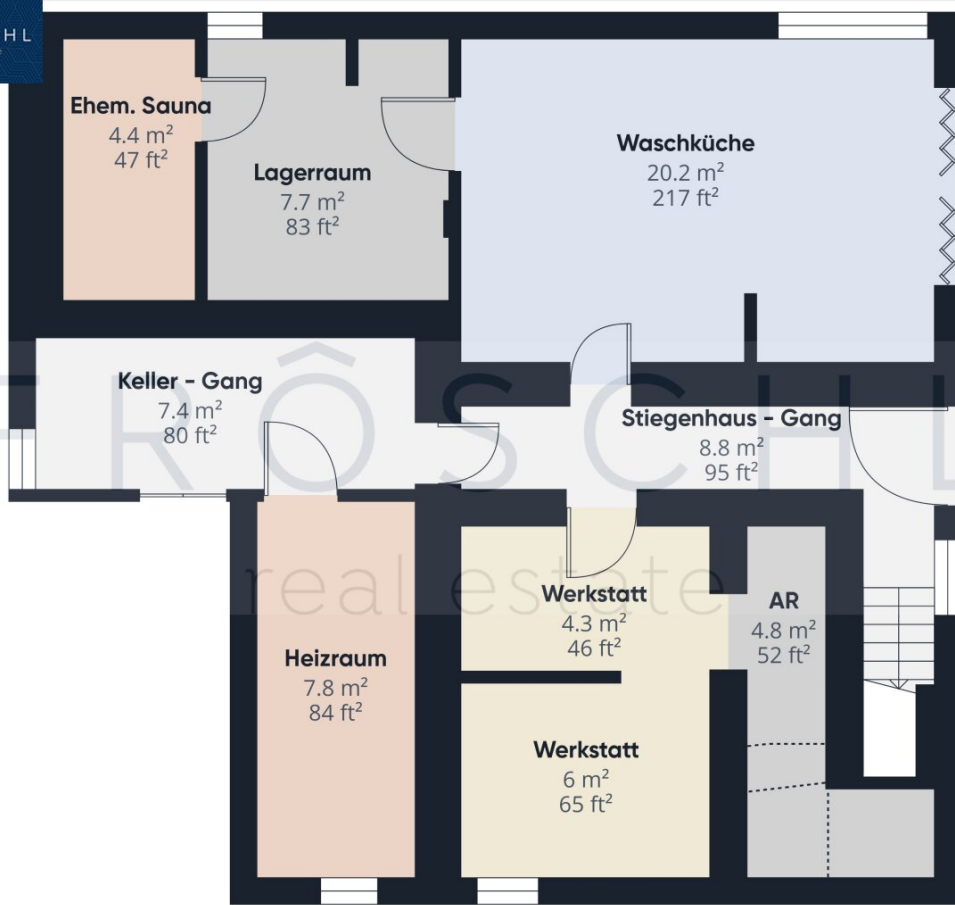
1.4 m<sup>2</sup>  
15 ft<sup>2</sup>

(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<sup>®</sup>**

71.4 m<sup>2</sup>  
769 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

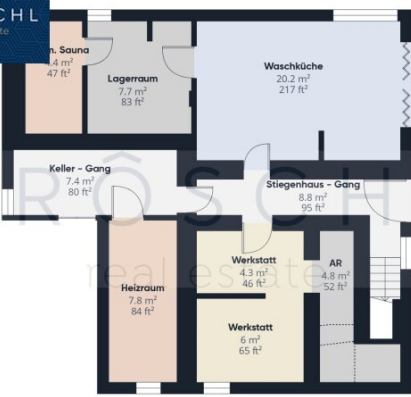
1.6 m<sup>2</sup>  
17 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m/5 ft

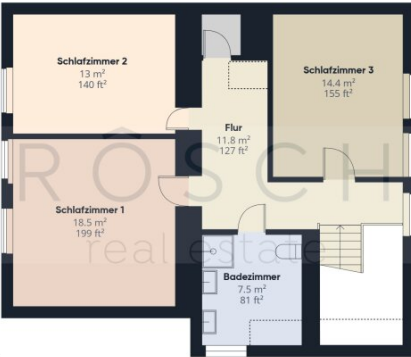
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage -1



Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

227.9 m<sup>2</sup>  
2454 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

3 m<sup>2</sup>  
32 ft<sup>2</sup>

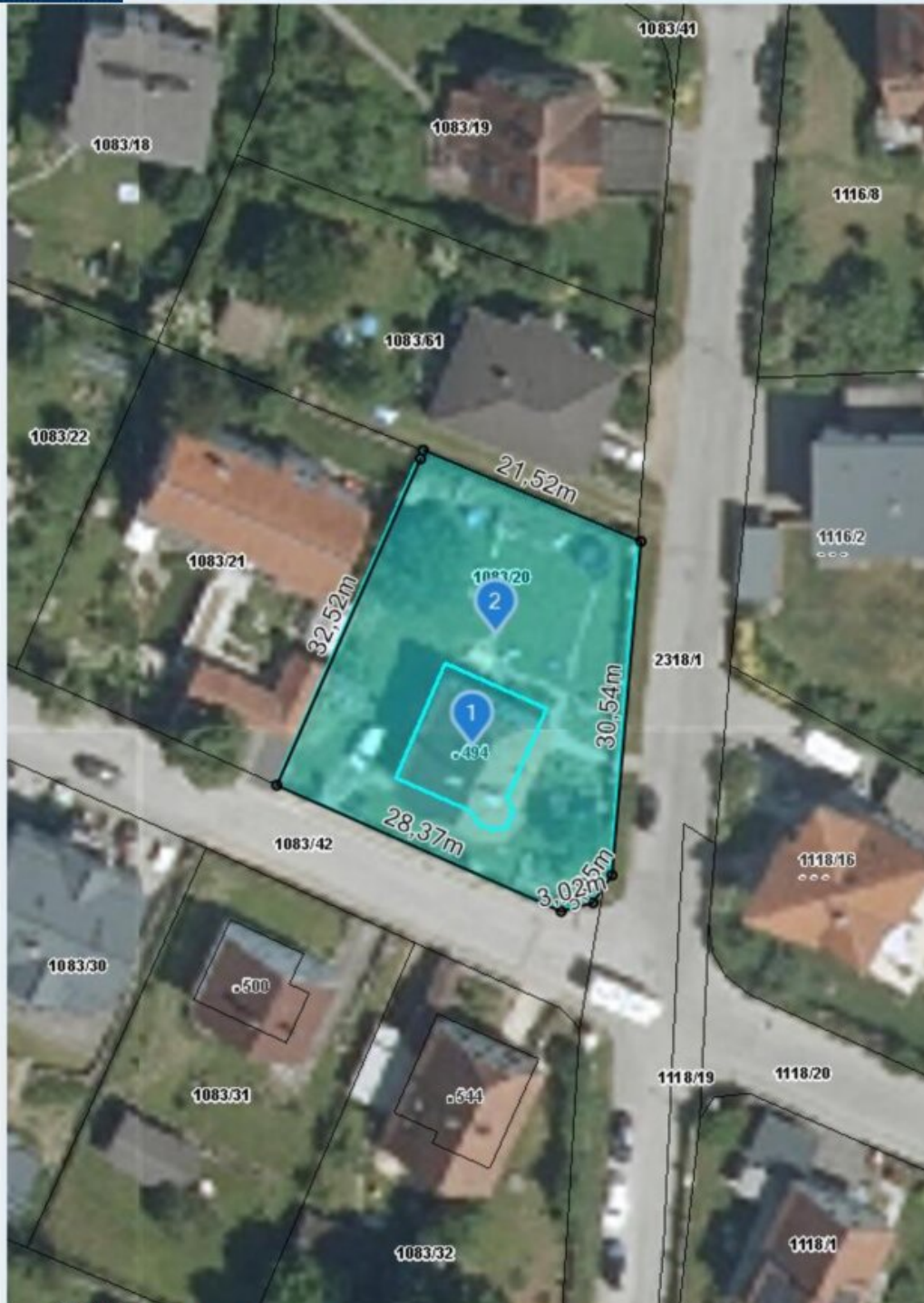
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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.



HW = 385744.3, RW = -86368.4



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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 30.06.2025



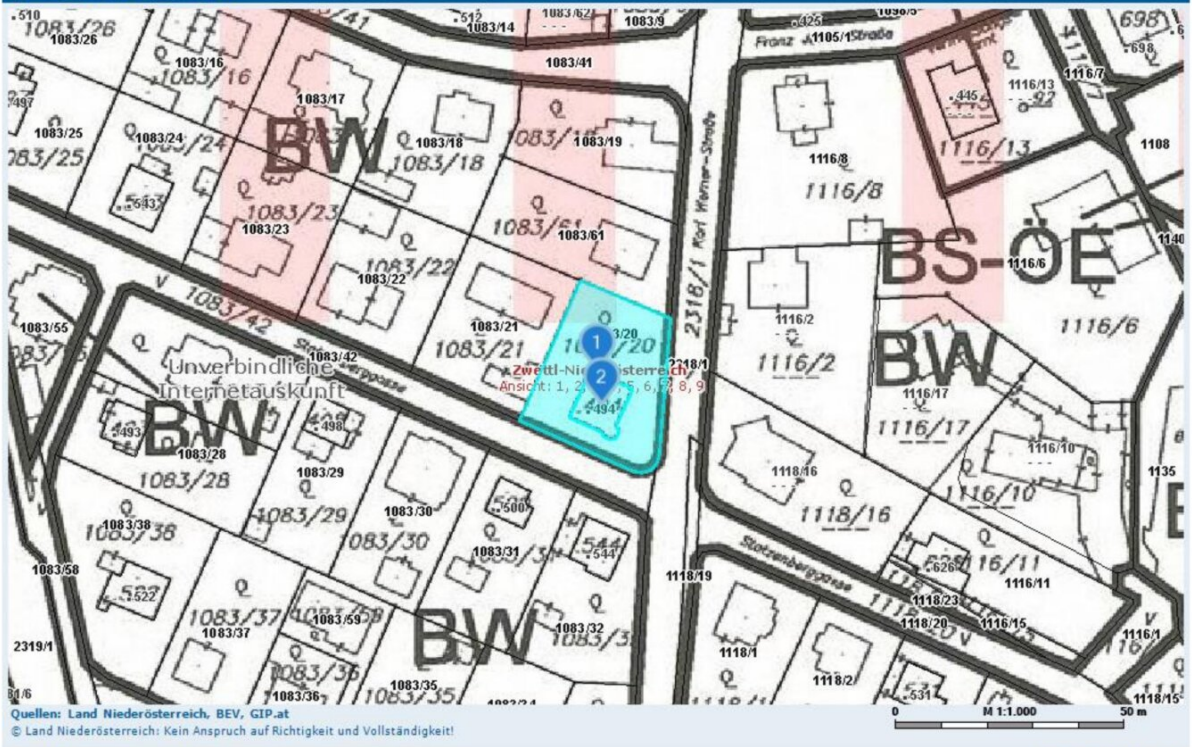
4, KG Zwettl Stadt, EZ

2 Grundstück 1083/20, KG Zwettl Stadt, EZ 1031

Ergebnisse Verlauf



N Niederösterreich ATLAS



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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 30.06.2025



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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 30.06.2025

Karl Werner-Straße 14, 3910 Zwettl-NÖ

Festnetz

Infstrukturanbieter	Technik	Download	Upload
kabelplus GmbH	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	xDSL	116 Mbit/s	41 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024  
100m/2845647014

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

Karl Werner-Straße 14, 3910 Zwettl-NÖ

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	73 Mbit/s
A1	432 Mbit/s	168 Mbit/s
Magenta	415 Mbit/s	80 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024  
100MHz2856E4T014

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 charmante Liegenschaft aus dem Jahr 1950 präsentiert sich als ideales Objekt für Käufer, die ein Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 154,52 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von 901 m<sup>2</sup> bietet das Objekt großzügige Raumaufteilung und vielfältige Möglichkeiten.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus verfügt über 6 Zimmer, die flexibel gestaltet und den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden können. Die vorhandene Einbauküche bildet das Herzstück des Wohnbereichs, während ein modernes Badezimmer mit Fenster und Badewanne für Komfort sorgt. Ein zusätzliches Gäste-WC und getrennte Toiletten gewährleisten praktische Funktionalität.

Der großzügige Keller mit ca. 78 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Stauraum und beherbergte einst eine entspannende Sauna. Zusätzlich stehen drei Abstellräume, ein Wasch-/Trockenraum sowie ein praktischer Fahrradraum zur Verfügung.

### Technische Details

Die Immobilie überzeugt durch solide Massivbauweise und wurde im Jahr 2004 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen, im Zuge derer sämtliche Elektroinstallationen, Wasserleitungen sowie die gesamte Haustechnik erneuert wurden – damit sind die kostenintensivsten Gewerke eines Altbaus bereits fachgerecht auf den neuesten Stand gebracht. Die Zentralheizung wird mit Öl befeuert, während moderne Ausstattungsmerkmale wie Kabel-/Satelliten-TV und offenbare Fenster zeitgemäßen Wohnkomfort bieten.

Die Bodenbeläge umfassen eine Mischung aus Fliesen, Laminat und Steinboden, die je nach Renovierungskonzept angepasst werden können.

### Das Außengelände

Ein besonderes Highlight ist der südlich ausgerichtete Garten mit ca. 780 m<sup>2</sup> Fläche, der sich ideal für Familien und Gartenliebhaber eignet. Die weitläufige Grünfläche bietet sowohl Privatsphäre als auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten.

### Renovierungspotenzial

Das Objekt bietet die ideale Gelegenheit, ein Zuhause nach persönlichen Vorstellungen und aktuellen Standards zu gestalten. Die solide Bausubstanz sowie die 2004 durchgeführte Generalsanierung mit erneuerter Elektrik, Wasserleitungen und Haustechnik schaffen dafür eine wertvolle Grundlage – aufwendige Kernsanierungsmaßnahmen entfallen, der Fokus kann

gezielt auf die gestalterische Modernisierung gelegt werden.

### **Besonderheiten**

- Absolute Ruhelage in sehr guter Wohngegend
- Vollerschlossen
- Stadtblick und Grünblick kombiniert
- Flexible Raumgestaltung möglich

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer:in dieser attraktiven Liegenschaft in 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](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

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 <500m

Klinik <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap