

Stilvolle Gartenwohnung mit ca. 65m² – behutsam kernsaniert & voll ausgestattet – Limbach bei Zwettl



Blick vom Schlafbereich zum Eingang u. Wohnsalon

Objektnummer: 7530/5227

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3932 Limbach
Baujahr:	1972
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	65,54 m ²
Nutzfläche:	65,54 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	815,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	75,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39

FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate











FRÖSCHL
real estate



Ungefähre Gesamtfläche[®]

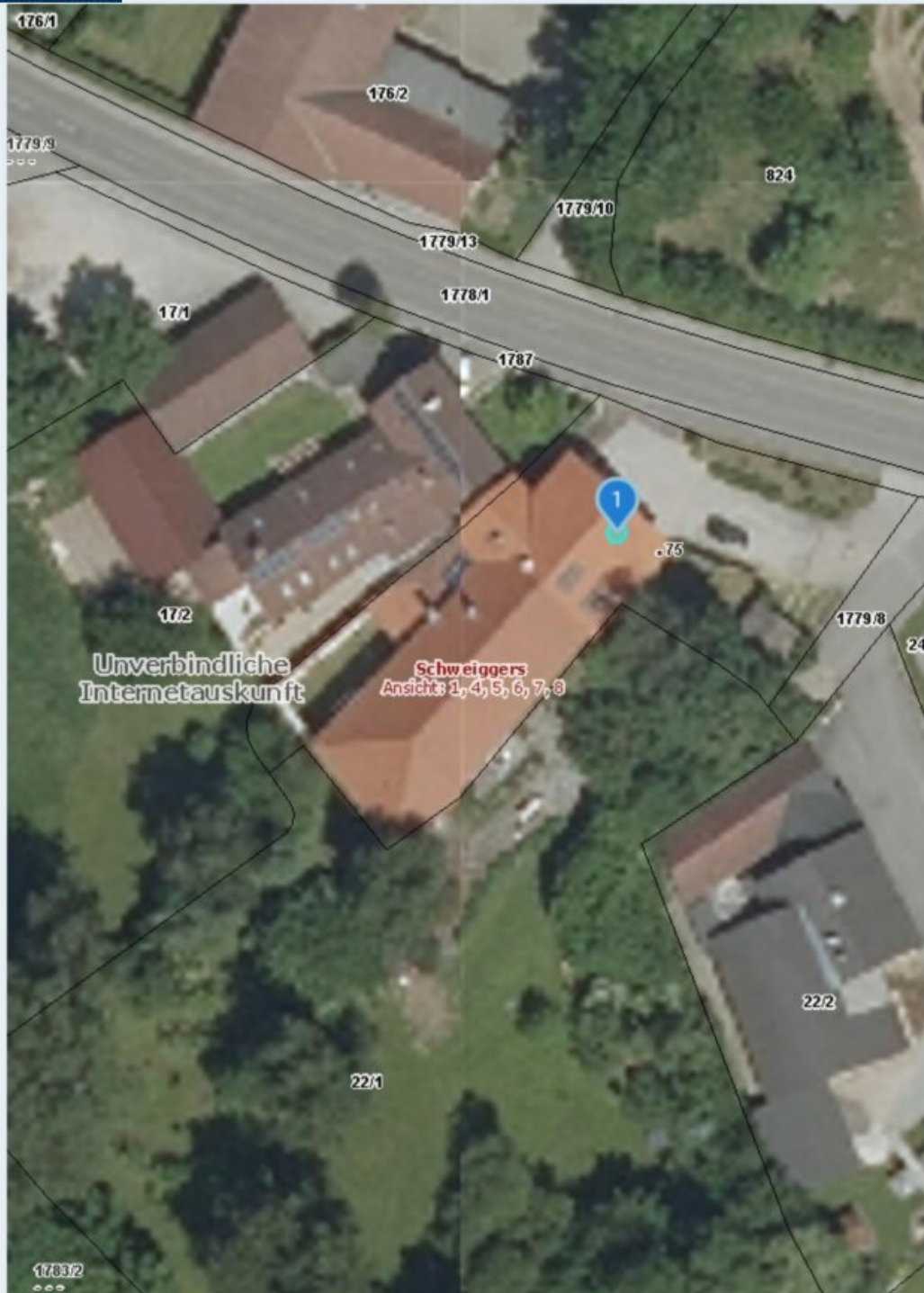
65.8 m²
708 ft²

Balkone und Terrassen

5.4 m²
58 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.



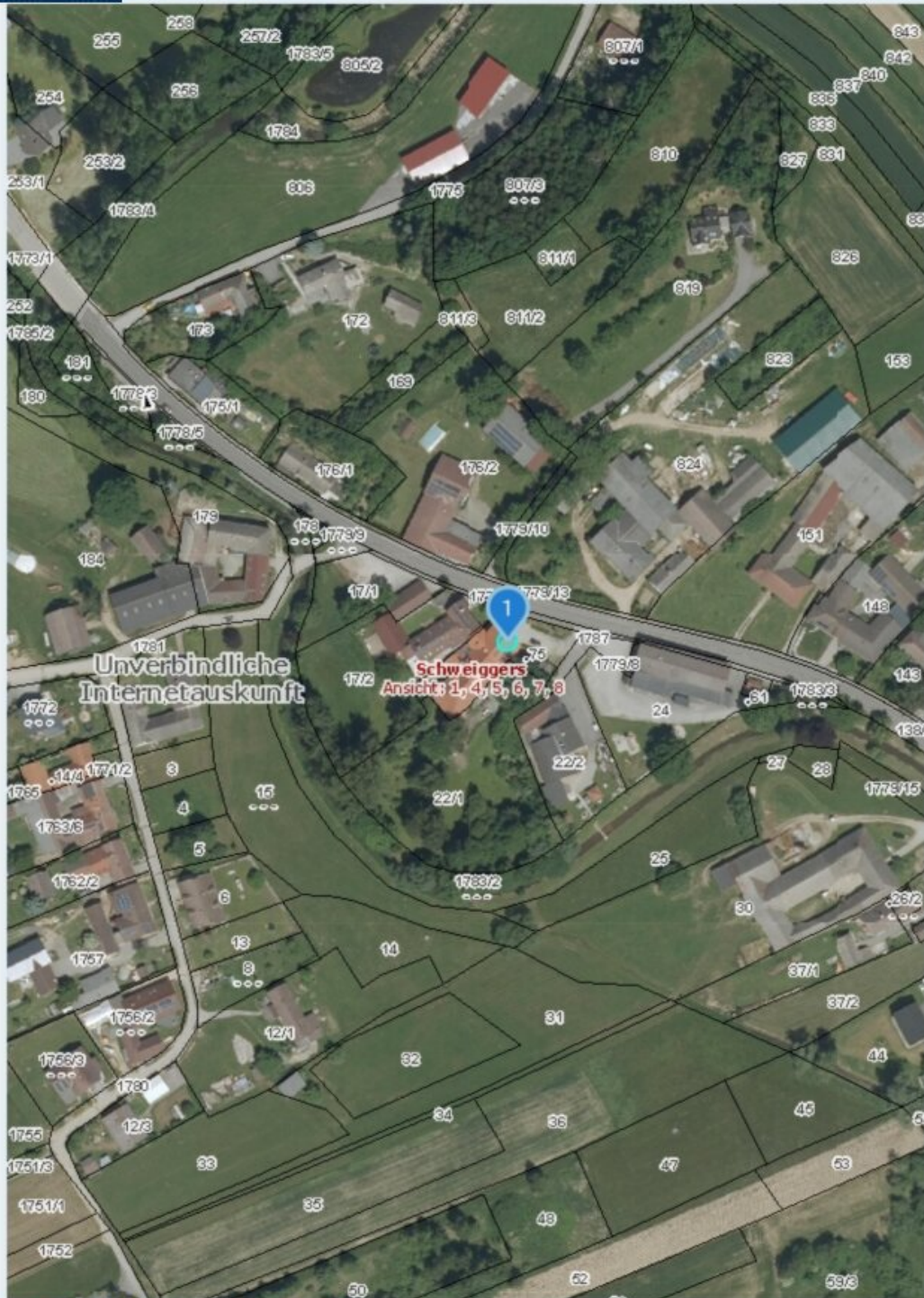
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.04.2026



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

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.04.2026

Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	197 Mbit/s	15 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	176 Mbit/s	33 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	172 Mbit/s	18 Mbit/s
☰	5G: T-Mobile Austria GmbH	153 Mbit/s	58 Mbit/s

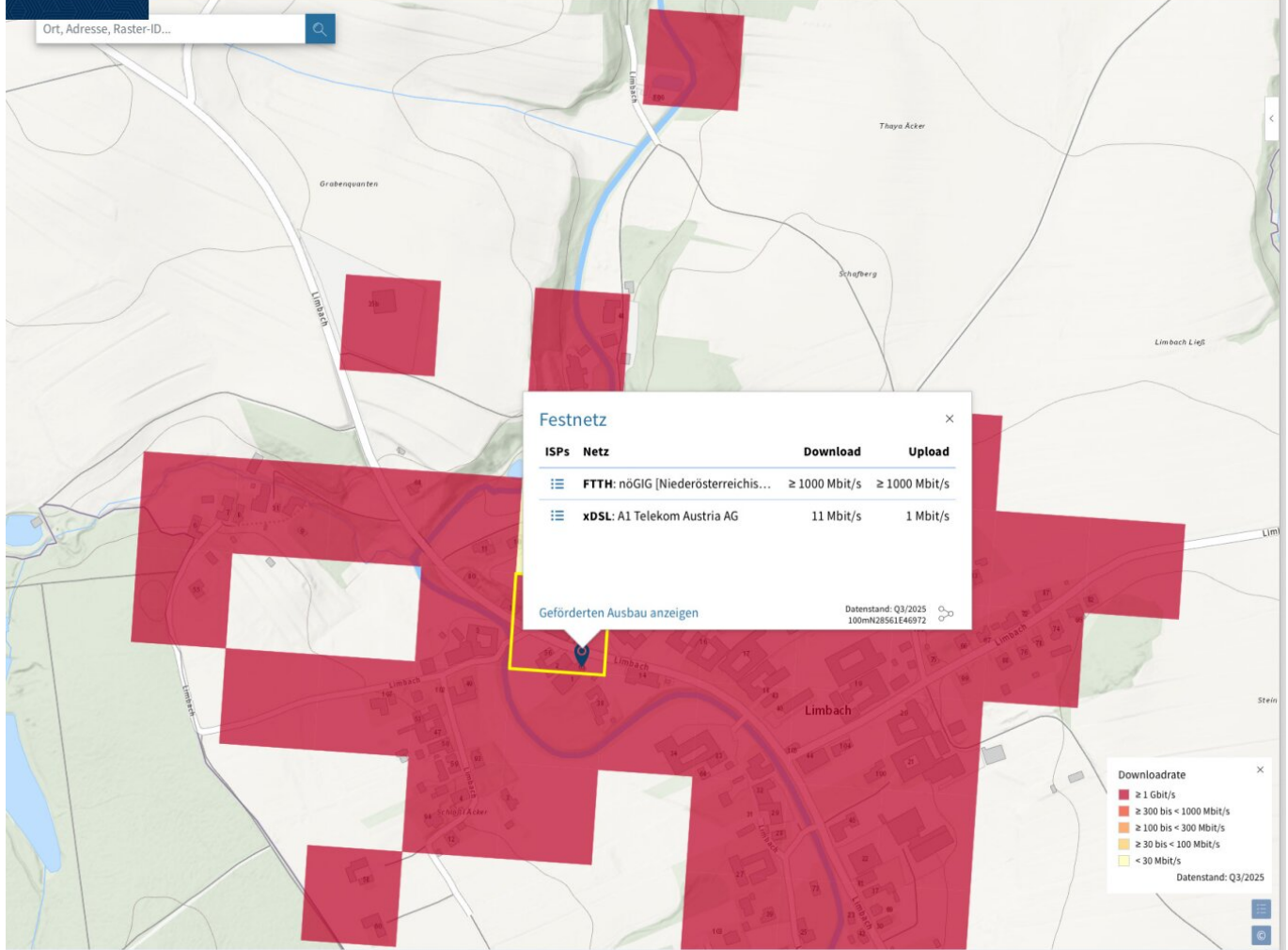
Datenstand: Q3/2025
100mN28561E46972

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

Ort, Adresse, Raster-ID...



Objektbeschreibung

Die angebotene Gartenwohnung befindet sich in einer Liegenschaft mit gewachsener Bausubstanz und besonderem Charakter. Das Objekt wurde **im Jahr 2018 mit großer Sorgfalt und viel Feingefühl umfassend saniert**, wobei besonderer Wert auf den **Erhalt der historischen Substanz** sowie auf eine **stimmige Verbindung von Tradition und zeitgemäßem Wohnkomfort** gelegt wurde.

Ein zentrales Element der Sanierung ist das **offene, moderne Wohnkonzept**, das Großzügigkeit und Leichtigkeit vermittelt und zugleich den ursprünglichen Charakter des Hauses respektiert. Wohnen, Schlafen und Kochen gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein angenehmes Raumgefühl mit klaren Sichtachsen und optimaler Nutzung der vorhandenen Fläche.

Besonderes Augenmerk wurde auf die **sorgfältig sanierten Bauernmöbel** gelegt, die sich wie ein roter Faden durch alle Wohnbereiche ziehen. Diese verleihen der Wohnung Authentizität, Wärme und eine unverwechselbare Atmosphäre und spiegeln den behutsamen Umgang mit der historischen Substanz wider. Ergänzt werden sie durch hochwertige Materialien, dezente Farben und fein abgestimmte Oberflächen, die ein ruhiges und zeitloses Gesamtbild erzeugen.

Die **Küche präsentiert sich offen, funktional und geschmackvoll dekoriert** und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Sie verbindet modernes Arbeiten mit wohnlicher Gestaltung und wird so zu einem zentralen Treffpunkt innerhalb der Wohnung – sowohl im Alltag als auch für entspannte Abende.

Die Wohnung ist **bis ins Detail eingerichtet und vollständig ausgestattet** und ermöglicht einen **unmittelbaren Bezug**. Das gesamte Inventar – von der Küche über die Möblierung bis hin zu sorgfältig ausgewählten Ausstattungs- und Dekorationselementen – ist Bestandteil des Mietobjektes und unterstreicht den Anspruch eines unkomplizierten und hochwertigen Wohnens. Zusätzlicher Einrichtungsaufwand ist nicht erforderlich.

Der ebenerdige Zugang mit **direkter Gartennutzung** erweitert den Wohnraum ins Freie und verstärkt das Gefühl von Ruhe und Privatsphäre. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und einen harmonischen Bezug zwischen Innen- und Außenraum.

Insgesamt handelt es sich um ein **außergewöhnliches Mietobjekt mit Charakter**, das durch seine behutsame Sanierung, das offene Wohnkonzept und die vollständige, stilvolle Ausstattung überzeugt – ideal für Menschen, die Qualität, Atmosphäre und ein sofort erlebbares Zuhause schätzen.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser wunderschöne

Gartenwohnungen in Limbach bei 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.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <8.000m
Kindergarten <5.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <5.500m
Post <5.500m
Polizei <7.500m
Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap