Ruhige Büro-Suite mit Teeküche - 2 Räume - ca. 52 m² - Zwettl Zentrum



Blick in das Büro - Pic 1

Objektnummer: 7530/5245

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	1600
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	52,40 m²
Bürofläche:	52,40 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaltmiete (netto)	838,40 €
Kaltmiete	943,20 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	104,80 €
USt.:	188,64 €
Provisionsangabe:	

3.395,52 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39

3

T

C
V











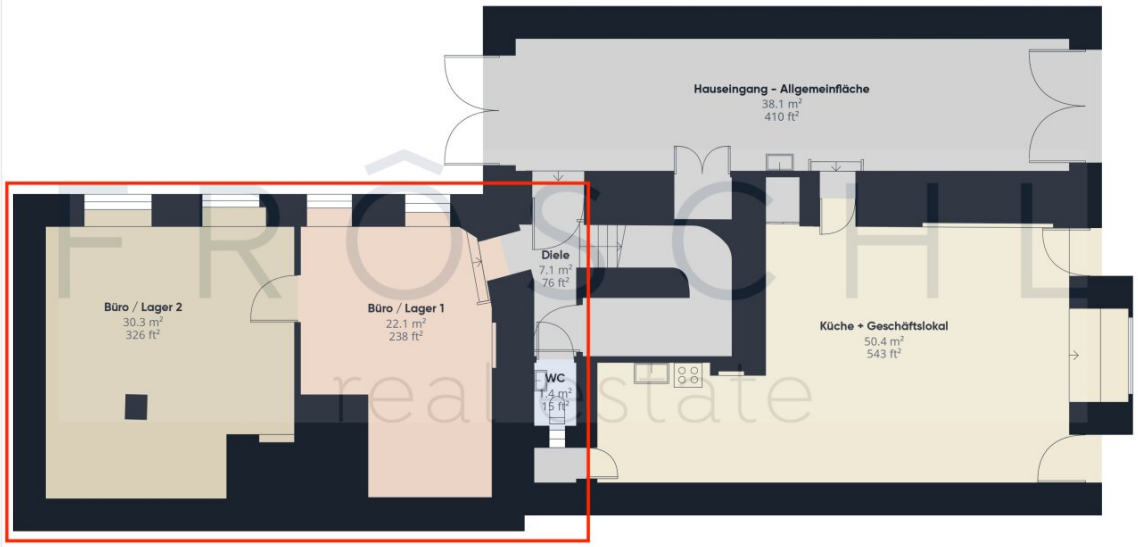









FRÔSCHL
real estate
ZU VERKAUFEN
Friseur
SCHMOLL
Herren Salon
KOSTÜMVERLEIH
ZU VERKAUFEN
Damen Salon
Friseur
EINBAHN
Kronen Zeitung
Lust auf ein Tratscherl?



Erdgeschoss

FRÔSCHL
real estate

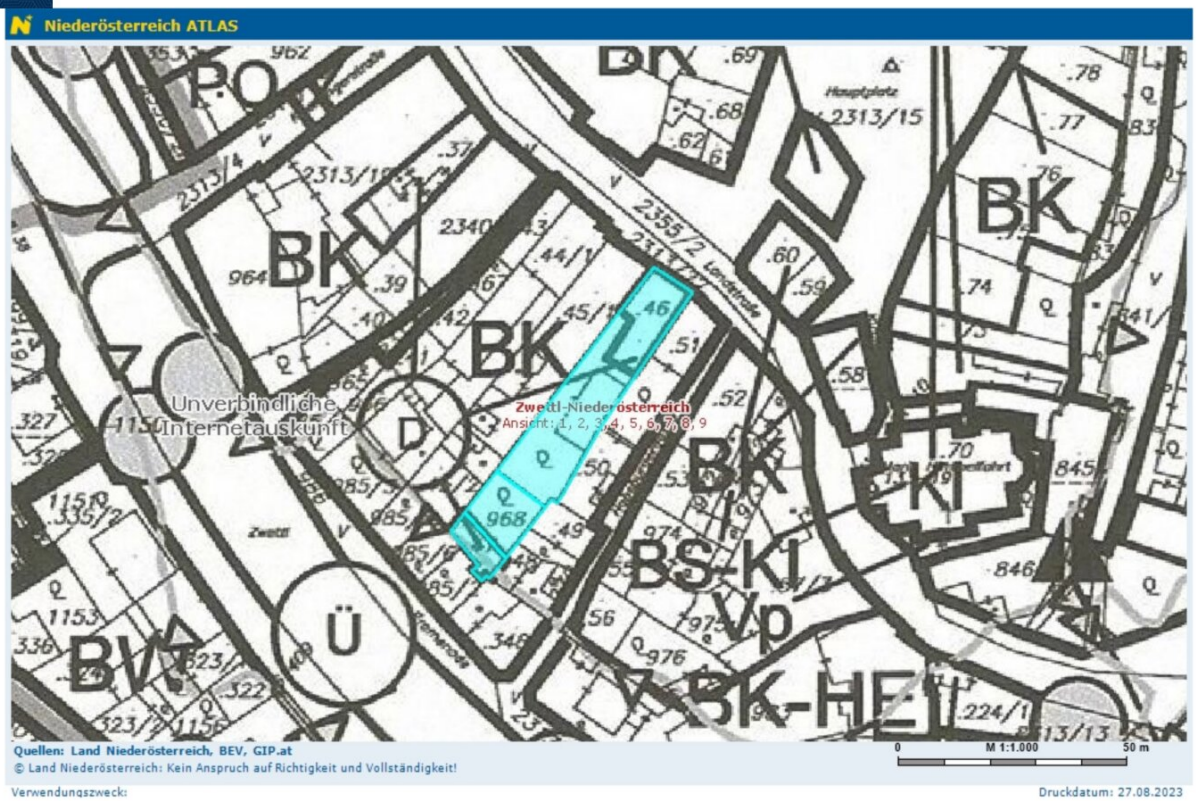
Nutzfläche Top 1
104,20 m²

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.

FRÖSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



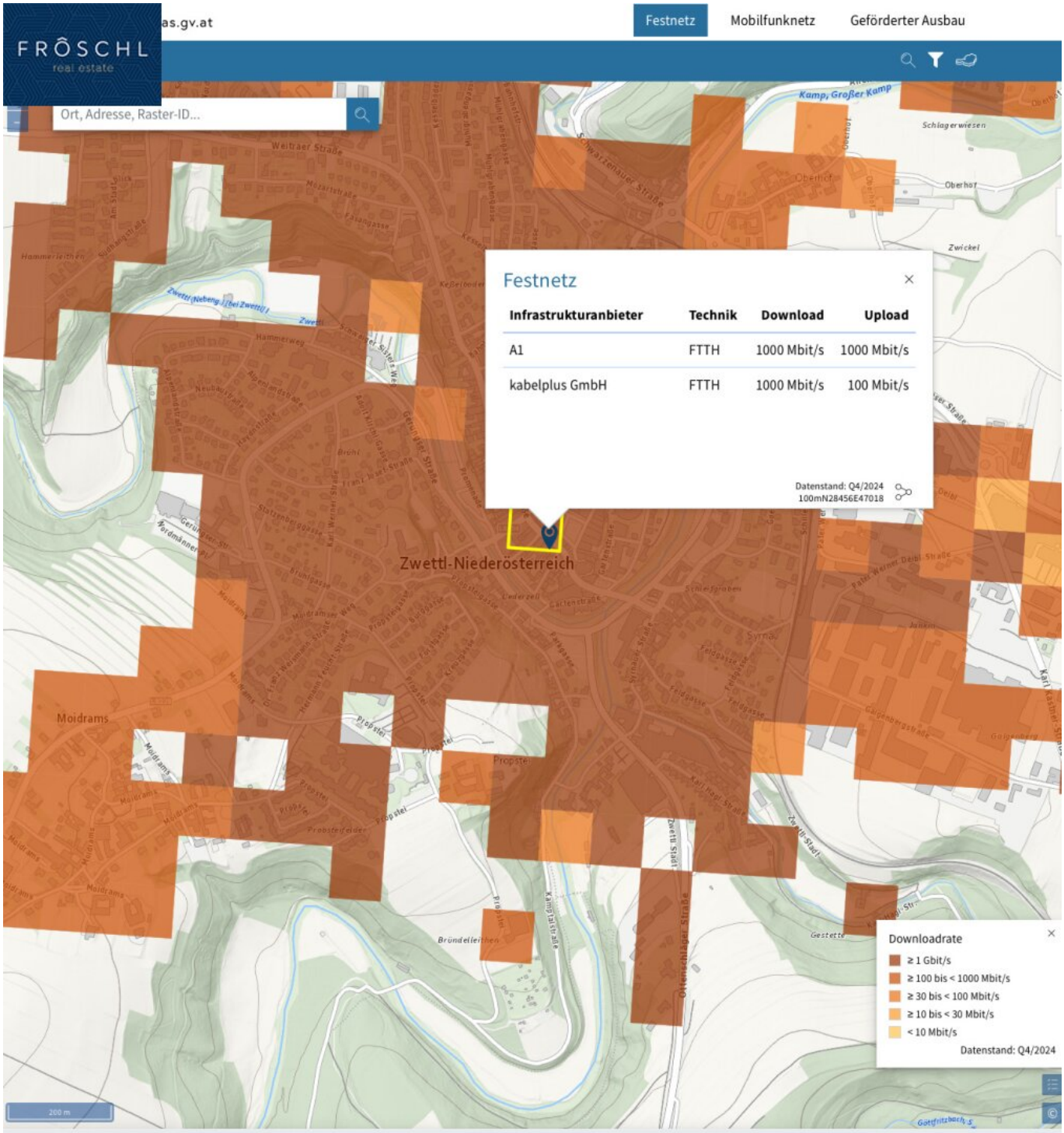
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

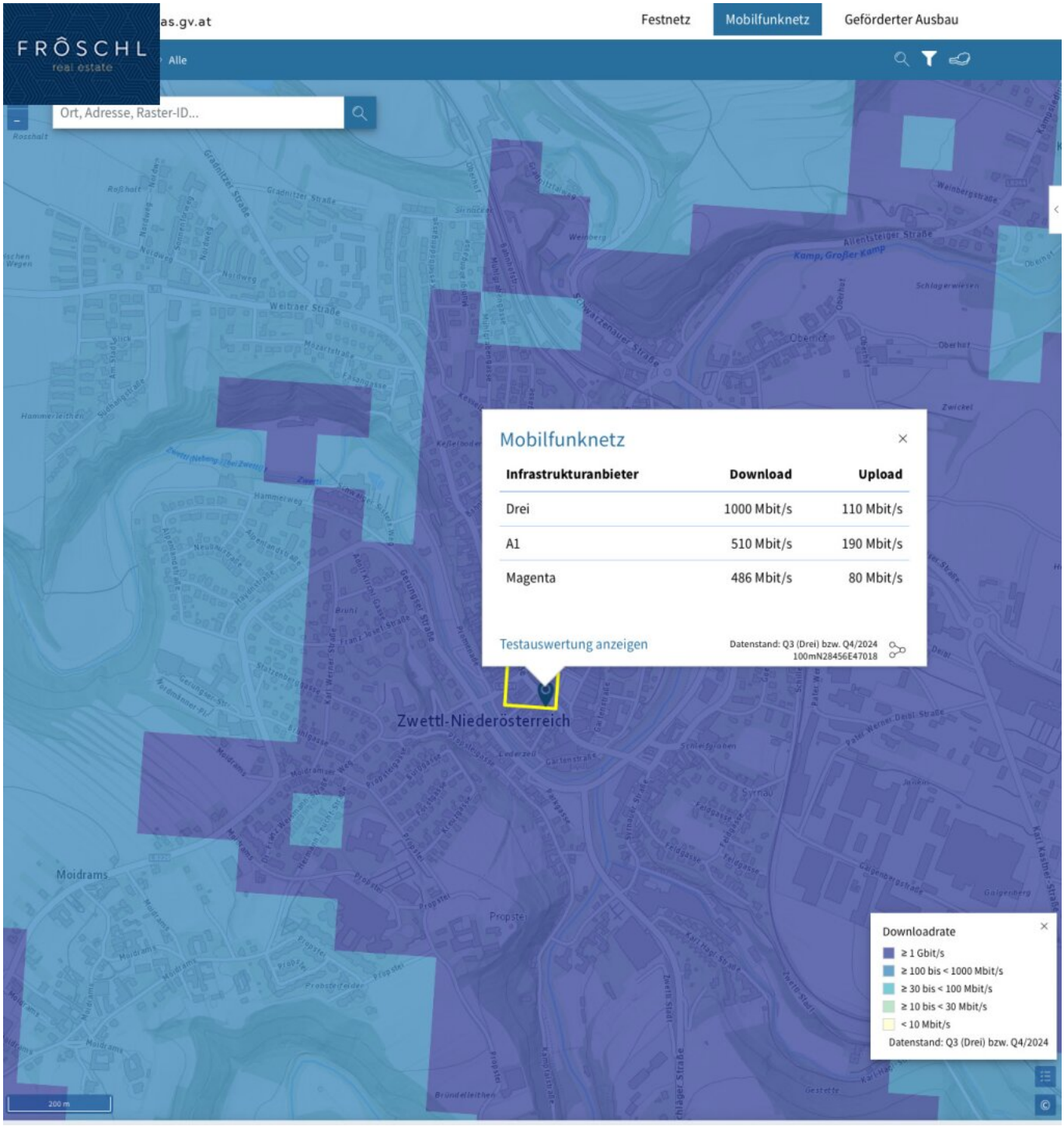
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.08.2023


FRÔSCHL
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


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 vollsanierte Büro-Suite mit ca. 52 m² Nutzfläche bietet zwei getrennte Büroräume sowie eine eigene Teeküche — alles in einem eigenständigen, abgeschlossenen Bereich mit separatem Zugang vom gemeinsamen Vorraum.

Im Zuge der Kernsanierung 2025 wurden hochwertige Echtholzböden verlegt, neue Türen vom regionalen Tischler eingebaut und die gesamte Haustechnik erneuert. Die historische Atmosphäre des denkmalgeschützten Gebäudes verleiht dem Arbeitsumfeld eine besondere Ausstrahlung — konzentriertes Arbeiten im historischen Ambiente, ruhig zum Innenhof orientiert.

Eine kleine Teeküche (Waschbecken mit Arbeitsfläche, links vom Eingang in Büroraum 1) ermöglicht eigenständigen Betrieb für Kaffeezubereitung und kleine Pausen — unabhängig von anderen Mietern. Die Suite ist ideal für Kleinstunternehmen, Praxen oder Beratungsbüros mit Bedarf an zwei klar getrennten Räumen.

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 präsentiert

Raumaufteilung und Ausstattung

- Büroraum 1 inkl. Teeküche (Waschbecken mit Arbeitsfläche, links vom Eingang in Büroraum 1)
- Büroraum 2 ca. 22 m²
- WC-Anlage (Mitnutzung)

Ausstattung

- 2 separate Büroräume (ca. 22 m² und ca. 30 m²)
- Eigene Küchenzeile (eingebaut)
- Echtholzparkettböden in beiden Räumen

- Hochwertige Türen vom regionalen Tischler
- Fernwärmeheizung
- Glasfaseranschluss (A1 FTTH, bis 1.000 Mbit/s)
- Separate WC-Anlage
- Eigenständiger, abgeschlossener Eingang vom Vorraum

Nutzungsmöglichkeiten

- Kleinstunternehmen oder EPU (2–4 Arbeitsplätze)
- Praxis mit Wartezimmer und Behandlungsraum
- Rechtsanwalt, Steuerberater, Unternehmensberatung
- Therapie- oder Coachingpraxis
- Kleines Team mit Bedarf nach zwei getrennten Räumen
- Regionalbüro / Zweigstelle

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:

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 Bürofläche zu 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 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