

Repräsentatives Büro oder Geschäftslokal ca 50 m² - Vollsaniiert - Zwettl Landstraße/Hauptplatz



Ansicht Verkaufsraum - Pic 2

Objektnummer: 7530/5244

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:	50,40 m ²
Verkaufsfläche:	50,40 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaltmiete (netto)	806,40 €
Kaltmiete	907,20 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	100,80 €
USt.:	181,44 €
Provisionsangabe:	

3.265,92 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39

FRÖSCHL
real estate

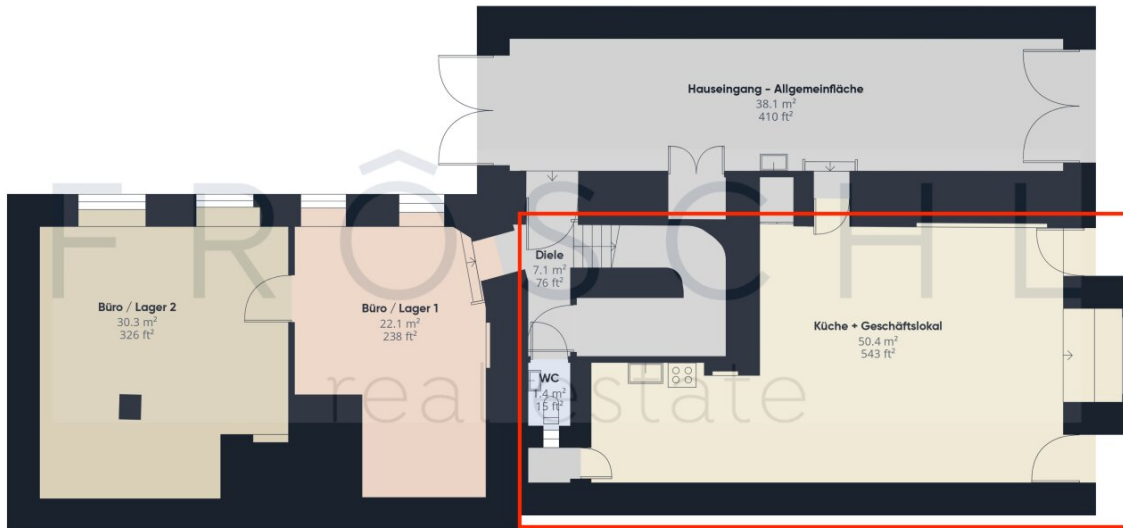




FRÖSCHL
real estate





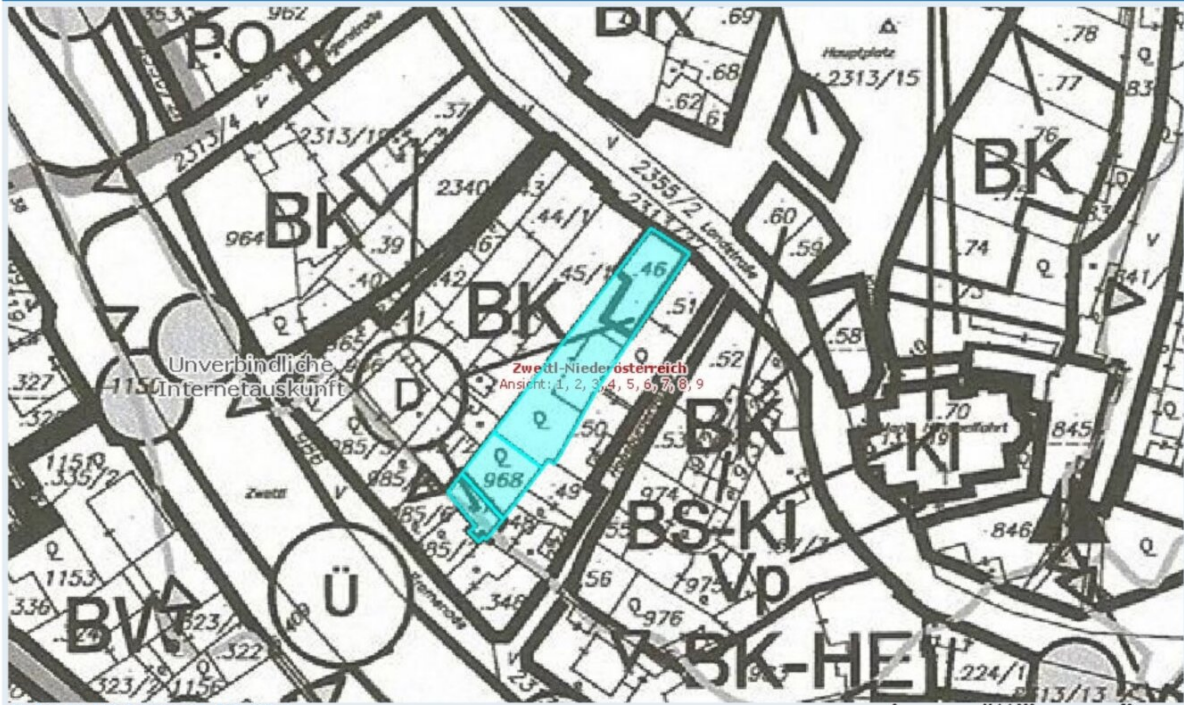


Geschäftslokal/Büro
50,4 m² + 1,4 m² WC
WC - Mitnutzung

(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.

Erdgeschoss



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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.08.2023



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.08.2023

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

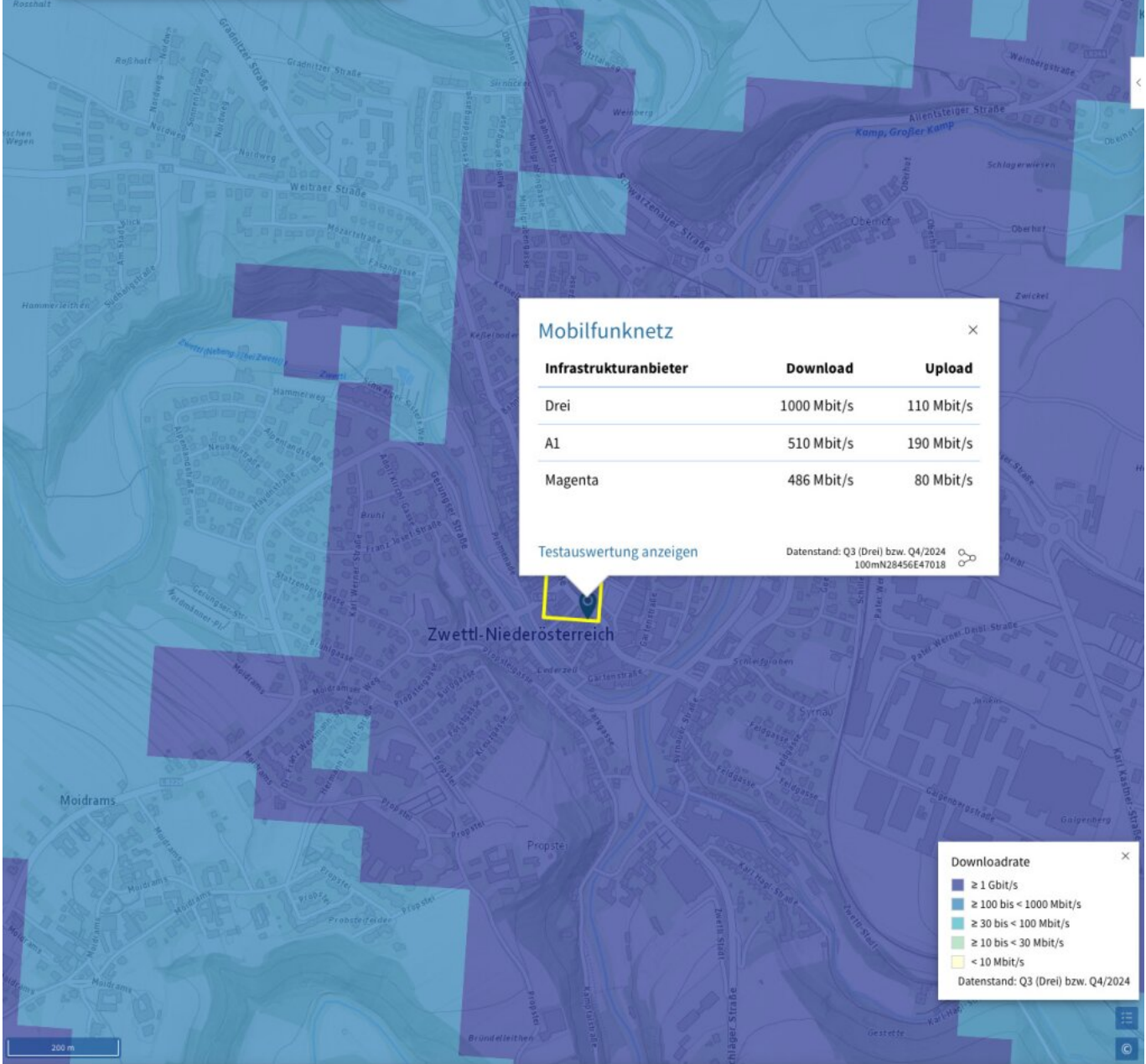
Downloadrate

- ≥ 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

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

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

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung (2025) wurde diese ca. 50,4 m² schöne Geschäftsfläche im Erdgeschoss liebevoll revitalisiert — historische Bausubstanz behutsam erhalten, modernste Technik harmonisch integriert.

Der großzügige, helle Verkaufs- und Präsentationsbereich mit repräsentativer Lage zur Straße besticht durch hochwertige Eiche-Echtparkettböden, eine maßgefertigte Küchenzeile vom regionalen Tischler sowie eine moderne Fernwärmeheizung. Der direkte Straßenzugang und die Schaufensterfront garantieren maximale Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.

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 präsentieren wird.

Raumaufteilung & Ausstattung

Raumaufteilung

- Verkaufsraum / Büro Hauptfläche inkl. Küche - ca. 50,4 m²
- WC-Anlage (Mitnutzung)

Ausstattung

- Eiche-Echtparkettböden (hochwertig, vollsaniert 2025)
- Eingebaute Küchenzeile (regional gefertigt)
- Fernwärmeheizung / Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss (A1 FTTH, bis 1.000 Mbit/s)
- Kabel-/Satelliten-TV-Anschluss

- WC-Anlage (modern, zeitgemäßer Standard)
- Schlüsselfertig, sofort beziehbar

Nutzungsmöglichkeiten

- Einzelhandelsgeschäft / Boutique / Concept Store
- Coworking Lounge / Community Hub
- Beratungsstelle, Praxis oder Ordination
- Showroom, Galerie oder Ausstellungsfläche
- Dienstleistungsbetrieb mit Kundenkontakt
- Pop-up Store oder saisonales Konzept

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 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.**

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.

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