Ehemaliges Arzt- und Wohnhaus in Schönbach mit Fernblick in das Waldviertel



Blick vom Balkon über Schönbach - Pic 1

Objektnummer: 7530/5243

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3633 Schönbach
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,40 m²
Nutzfläche:	223,45 m²
Bürofläche:	58,05 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.400,00 m²
Keller:	153,43 m²
Heizwärmebedarf:	G 353,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,89
Kaufpreis:	255.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



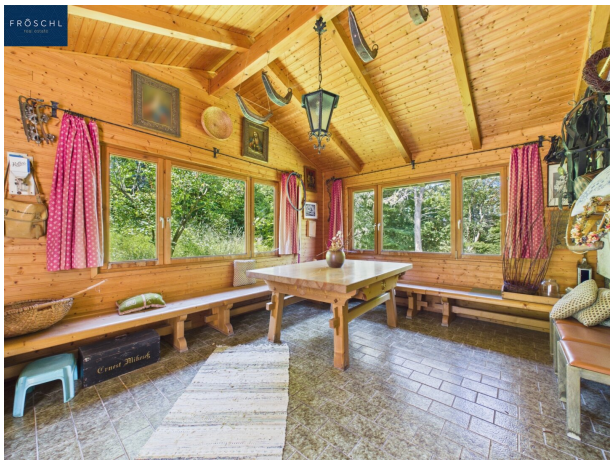
Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268





























































FRÔSCHL
real estate





Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
173.9 m²
1874 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.



Etage 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
86.1 m²
927 ft²

Balkone und Terrassen
14.8 m²
159 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.

FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
133 m²
1430 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.

S W E N

Etage 0



Etage 0



Etage 1



S W E N

Etage 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

393 m²
4231 ft²

Balkone und Terrassen

14.8 m²
159 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.

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



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

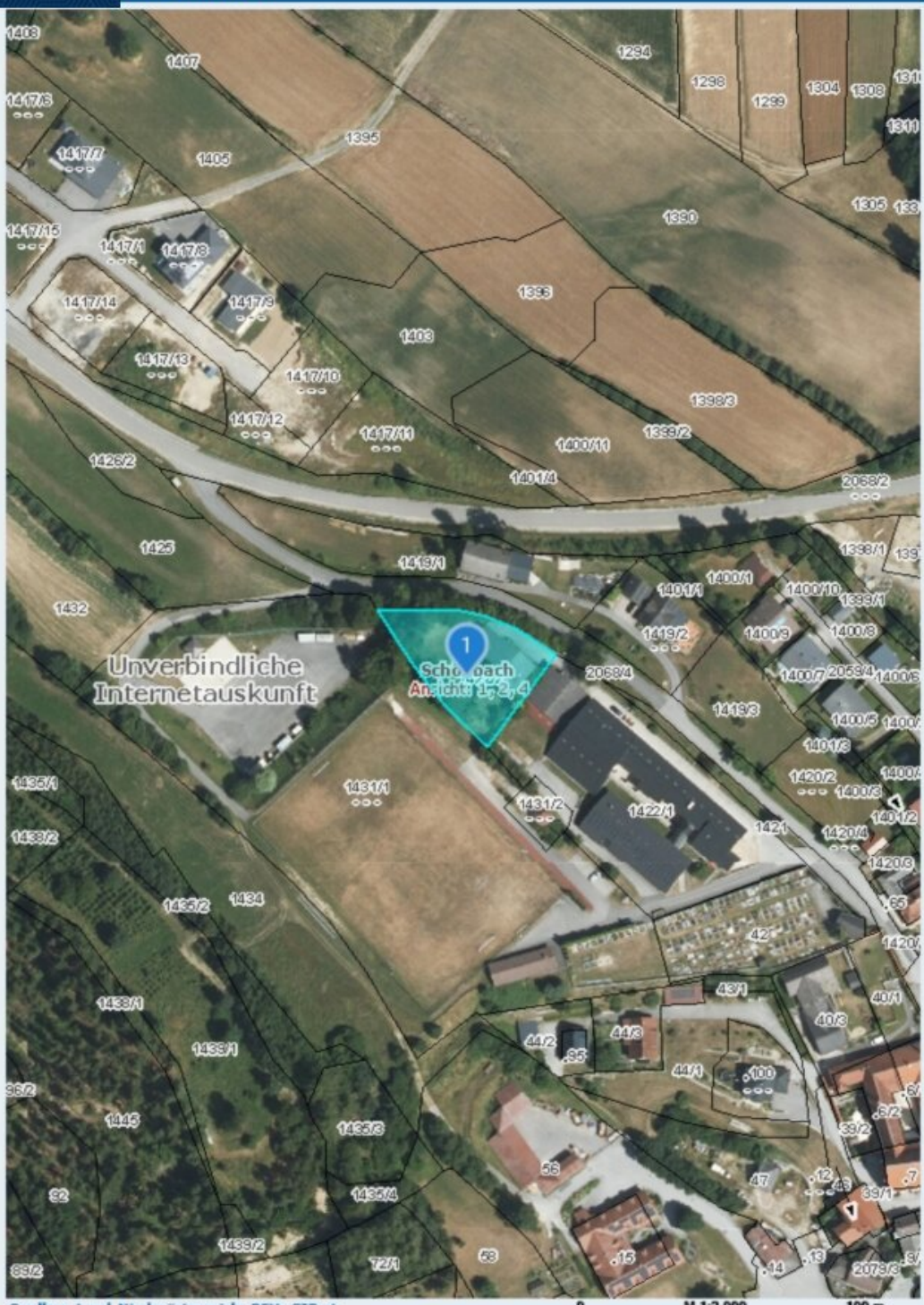
0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.06.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



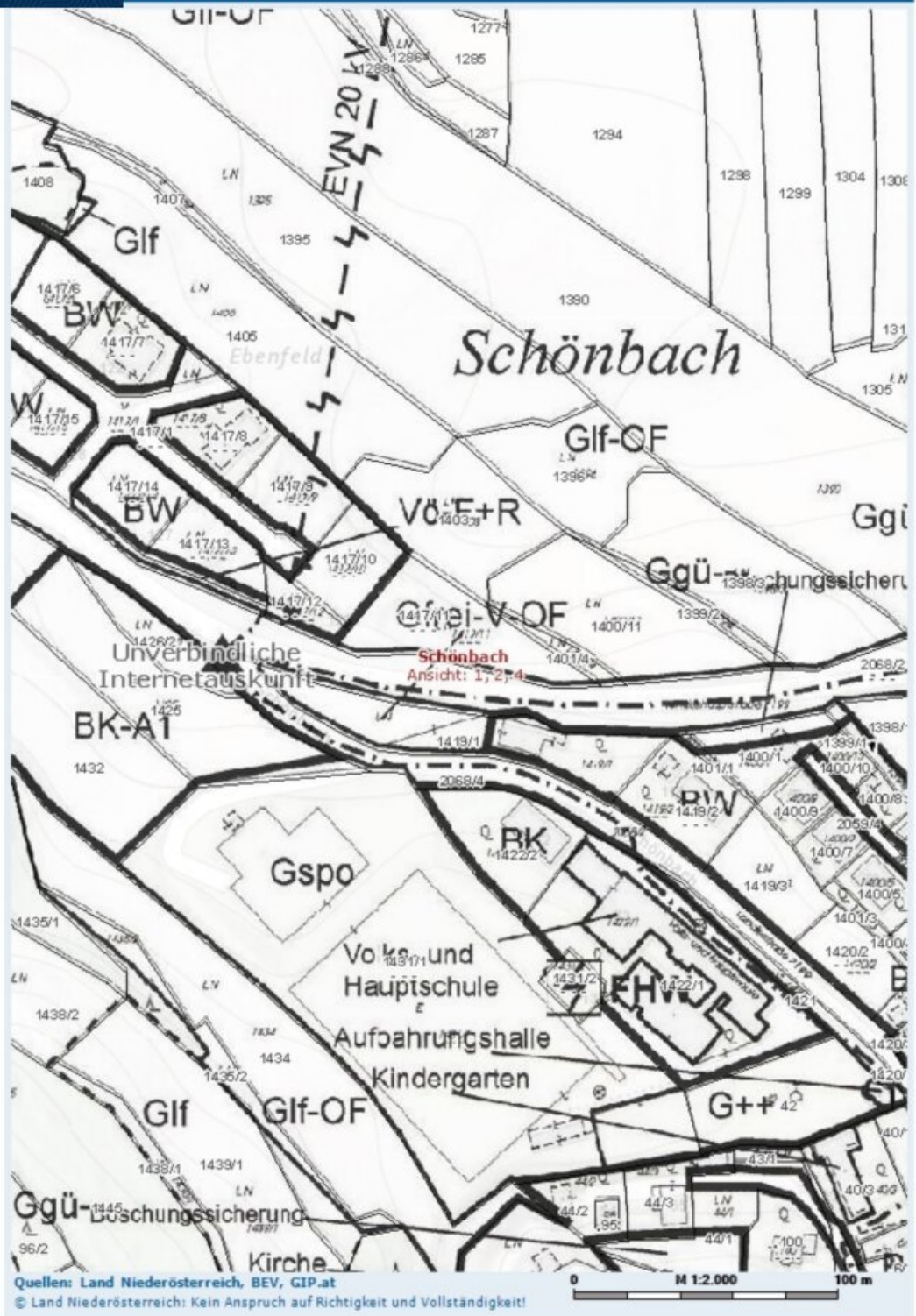
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.06.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

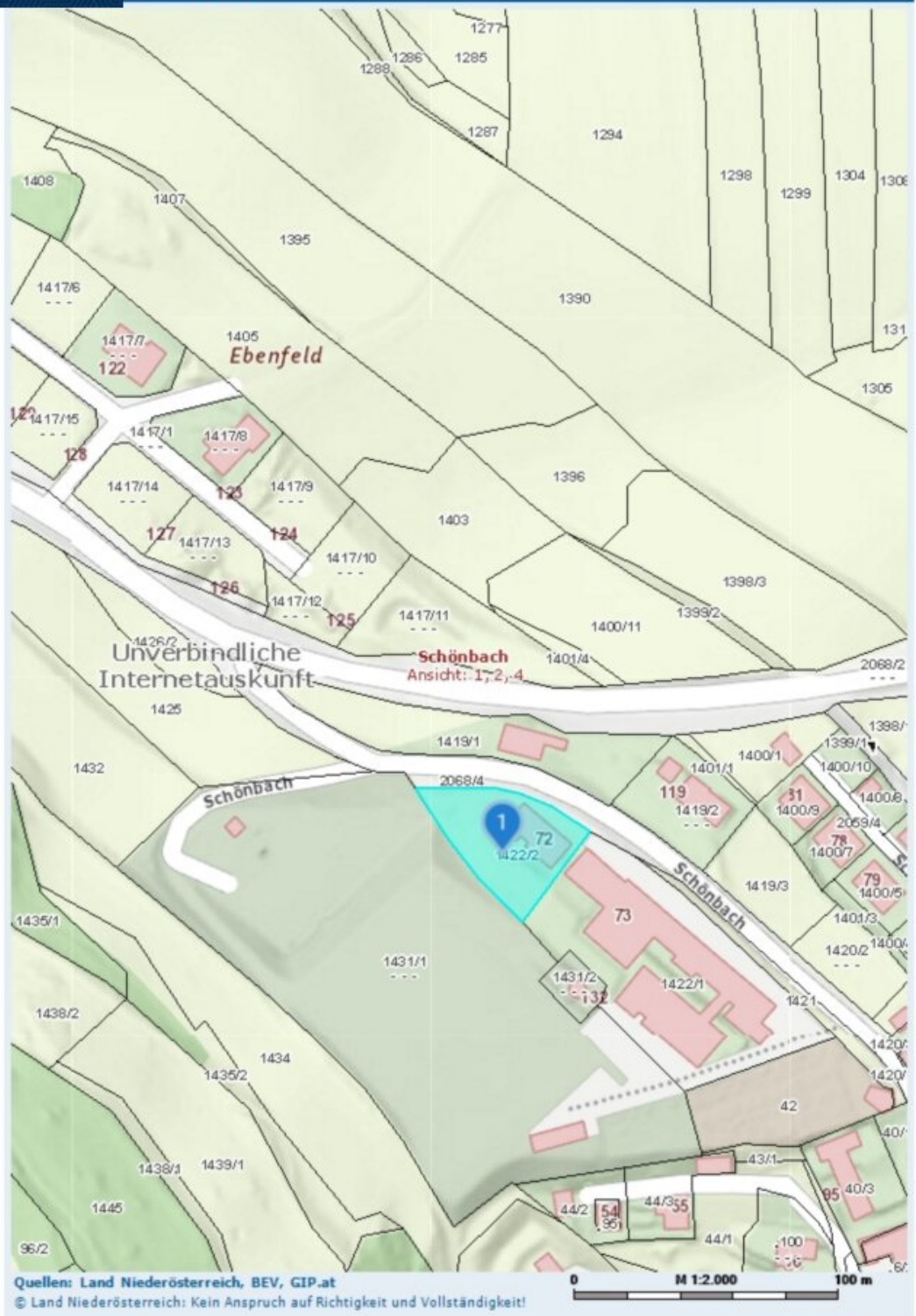


Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.06.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



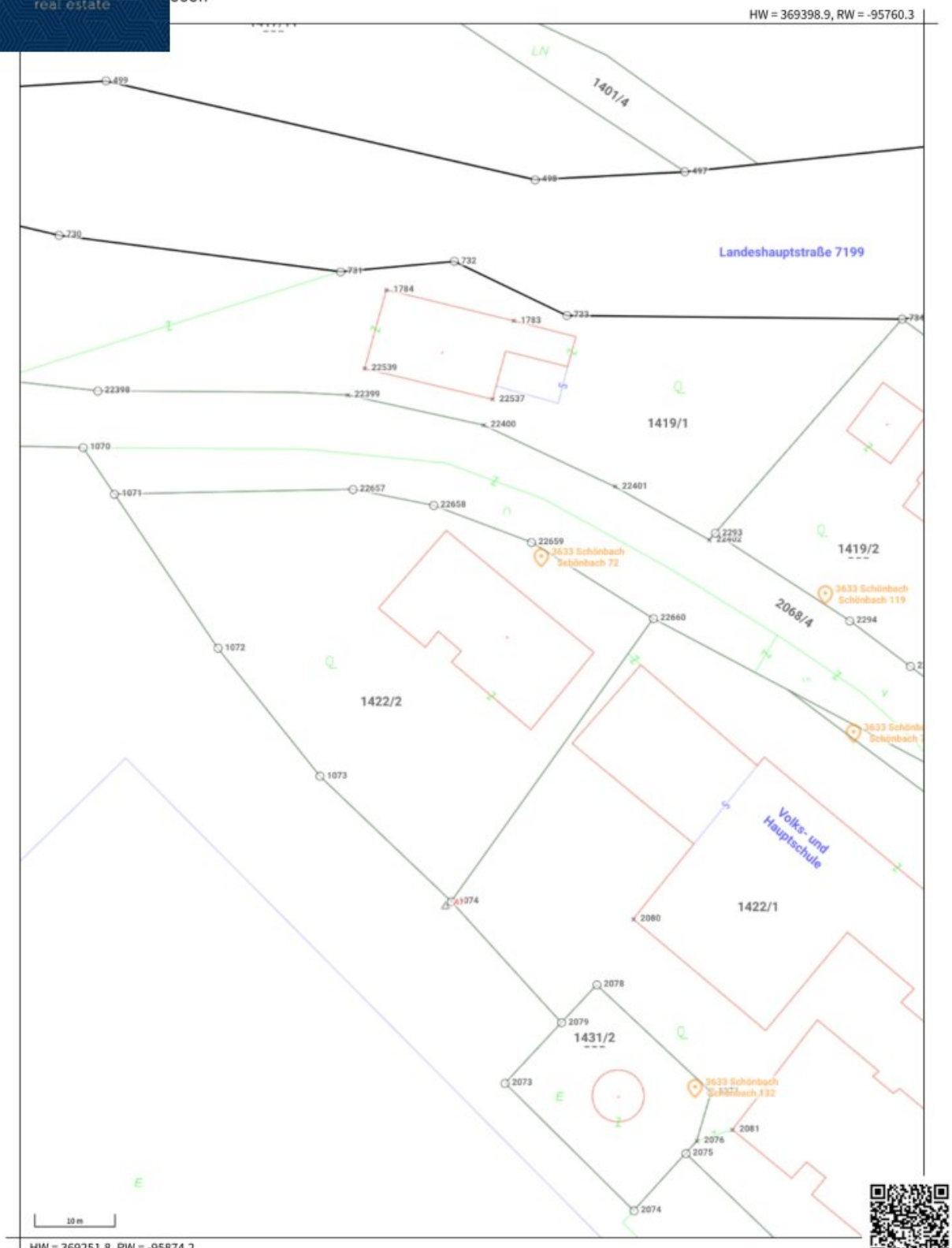
Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.06.2026

FRÔSCHL
real estate

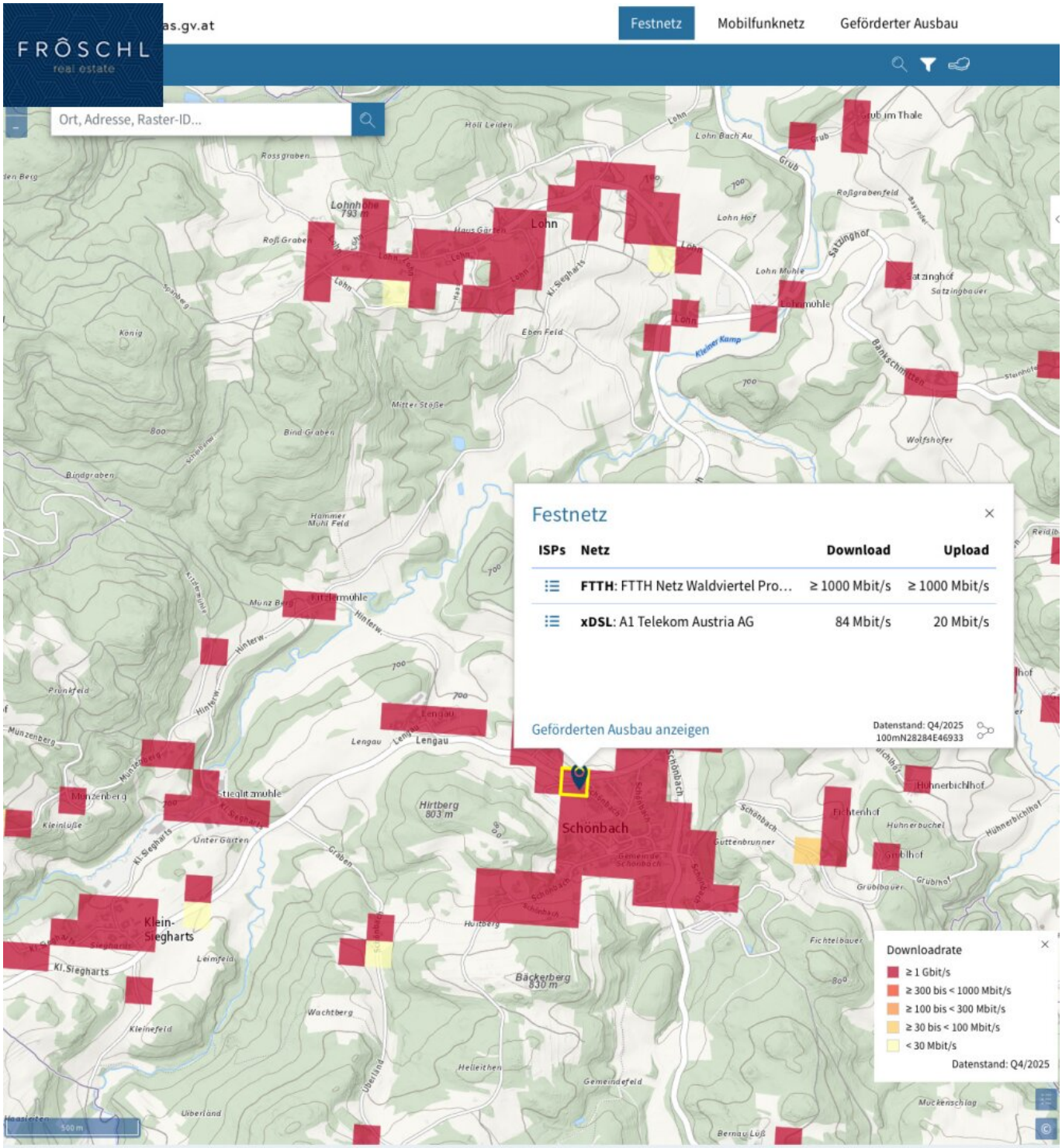
esen

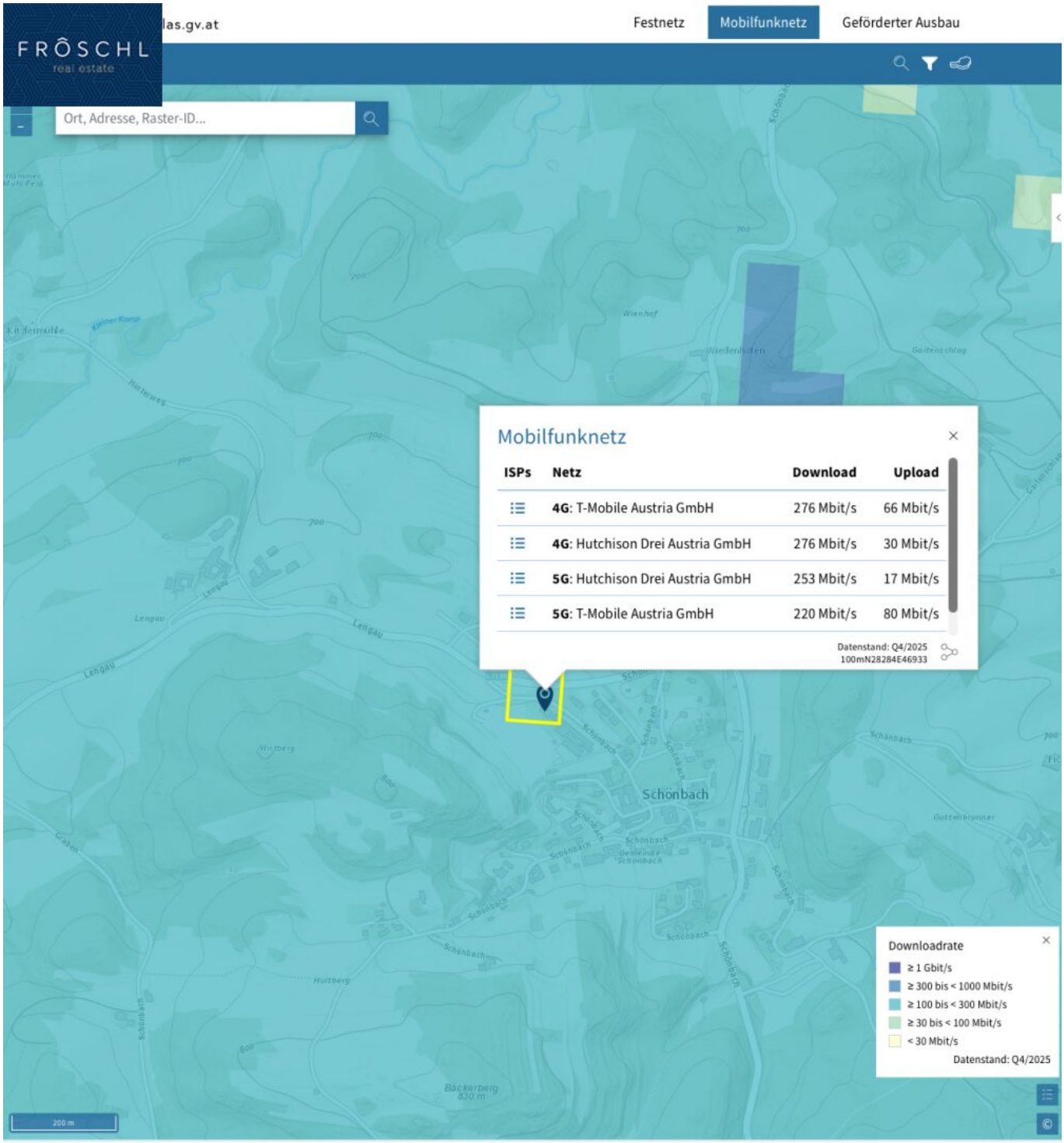
Österreichischer Kataster



© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2026-07-09


FRÔSCHL
real estate
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
FTTH: FTTH Netz Waldviertel Pro...
≥ 1000 Mbit/s
≥ 1000 Mbit/s
xDSL: A1 Telekom Austria AG
84 Mbit/s
20 Mbit/s
Geförderten Ausbau anzeigen
Datenstand: Q4/2025
100mN28284E46933
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q4/2025
Lohn
Schönbach
Hirtberg
803 m
Bäckerberg
830 m
Klein-
Siegharts
Kl.Siegharts
Lohnhöhe
793 m


FRÔSCHL
real estate
las.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
4G: T-Mobile Austria GmbH
276 Mbit/s
66 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
276 Mbit/s
30 Mbit/s
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
253 Mbit/s
17 Mbit/s
5G: T-Mobile Austria GmbH
220 Mbit/s
80 Mbit/s
Datenstand: Q4/2025
100mN28284E46933
Schönbach
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q4/2025
200 m

Objektbeschreibung

Das 1970 in massiver Bauweise errichtete ehemalige Arzt- und Wohnhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück und gliedert sich in drei Ebenen.

Der zentrale Zugang im Erdgeschoss führt über einen Vorraum in den Zentralen Flur, von dem aus sich das Haus in zwei funktional getrennte Bereiche teilt. Rechtsseitig erschließen sich die ehemaligen Ordinationsräume: Ordination Raum 1, Ordination Raum 2 und Ordination Raum 3 sowie ein Warteraum – Räume, die sich auf Grund ihrer Größe und Anordnung ebenso für eine gewerbliche Nutzung, ein Büro oder eine Praxis eignen. Linksseitig befinden sich die Wohnräume mit dem großzügigen Wohnsalon, der Küche mit angeschlossenem Abstellraum, einer Ankleide sowie einem Gäste-WC. Über den Vorraum Garten besteht ein direkter Zugang zum Garten sowie zum angebauten Gartenhaus.

Im Obergeschoss befindet sich der private Wohnbereich mit dem Elternschlafzimmer, einem weiteren Schlafzimmer, einem zusätzlichen Zimmer sowie einem als Home-Office nutzbaren Raum. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein separates WC, eine Diele und einen umlaufenden Balkon mit Blick in das Tiefe Waldviertel.

Das Untergeschoss dient der Haustechnik und Lagerung: Neben der Garage und einer Werkstatt stehen zwei Lagerräume, ein Wirtschaftsraum, eine Waschküche sowie der Heiztechnikraum zur Verfügung.

Entwicklungs- und Nutzungsvarianten

Die vorhandene räumliche Aufteilung des Objekts erlaubt mehrere unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Variante 1 – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Die historisch gewachsene Trennung in Wohn- und Ordinationsbereich im Erdgeschoss bietet sich unverändert für eine kombinierte Nutzung an, etwa durch eine freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit (Ordination, Therapiepraxis, Kanzlei, Büro) bei gleichzeitigem Wohnen im selben Haus. Die ehemaligen Ordinationsräume verfügen bereits über einen eigenen, vom Wohnbereich unabhängigen Zugang und einen separaten Warteraum, was kurze Wege zwischen Berufs- und Privatleben ermöglicht, ohne dass sich Kunden- bzw. Patientenverkehr und privater Wohnbereich überschneiden.

Variante 2 – Aufteilung in zwei vermietbare Einheiten: Aufgrund der bestehenden baulichen Trennung mit eigenem Zugang zum ehemaligen Ordinationstrakt ließe sich dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand zu einer eigenständigen Einheit – etwa als Kleinwohnung, Büro- oder Praxisfläche zur Vermietung – adaptieren, während der bestehende Wohnbereich im Erd- und Obergeschoss als separate Wohneinheit weiterhin selbst genutzt oder ebenfalls vermietet werden könnte. Für eine vollständige Trennung wären im

Wesentlichen der Einbau einer eigenen Küche/Nasszelle im ehemaligen Ordinationsbereich sowie eine bautechnische und energetische Abtrennung der Haustechnik erforderlich – eine Machbarkeitsprüfung durch einen Baumeister bzw. Energieberater wird empfohlen. Der ausbaufähige Dachboden über dem Ordinationstrakt könnte darüber hinaus mittelfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Variante 3 – Aufteilung in mehrere Ferienwohnungen/Airbnb-Einheiten: Die Struktur des Hauses über drei Ebenen mit mehreren klar abgrenzbaren Raumgruppen unterschiedlicher Größe eignet sich auch für eine Aufteilung in mehrere kleinere, touristisch vermietbare Einheiten. Denkbar wäre etwa eine kompakte Einheit im ehemaligen Ordinationstrakt, eine zweite, großzügigere Einheit im Bereich des bestehenden Wohnsalons mit Küche im Erdgeschoss sowie eine dritte, eigenständige Einheit im Obergeschoss mit den vorhandenen Schlafzimmern, Bad und Balkon – dieser Bereich böte sich durch den unmittelbaren Zugang zum Balkon mit Fernblick besonders für eine hochwertige Ferienwohnung an. Das angebaute Gartenhaus ließe sich zusätzlich als eigenständige kleine Einheit oder als Freizeit-/Gemeinschaftsraum für die Gäste der übrigen Einheiten nutzen. Für die Umsetzung wären je Einheit eine eigene Küchenzeile, ein unabhängiger Zugang sowie ggf. separate Zähler sinnvoll; die Grundstücksgröße mit vorhandenen Stellplätzen und Garagen kommt dieser Nutzungsform durch ausreichend Parkraum für mehrere Gastparteien entgegen.

Damit ergeben sich für das Objekt insgesamt drei mögliche Nutzungsrichtungen: die klassische Kombination aus Wohnen und Arbeiten, die Aufteilung in zwei dauerhaft vermietbare Wohn-/Gewerbeeinheiten, oder die Umsetzung mehrerer kleinerer Einheiten zur touristischen Vermietung – je nach den Zielen eines Eigennutzers oder Anlegers.

Technische Ausstattung (Kurzübersicht)

- **Heizung:** Zentralheizung, Heizofen | Befeuerung: Öl, Holz
- **Erschließung:** Vollerschlossen, Anschluss an öffentlichen Kanal und Wasser,
- **Stromversorgung** durch EVN
- **Internet:** Laut breitbandatlas.gv.at ist für die Adresse (Stand Q4/2025) **FTTH (Glasfaser) im Waldviertel-Netz** mit **? 1000 Mbit/s Download und ? 1000 Mbit/s Upload** verfügbar. Zusätzlich besteht als Alternative ein xDSL-Anschluss von A1 mit 84 Mbit/s Download / 20 Mbit/s Upload und Mobilfunk bist zu **275 Mbit/s.**

Ihr nächster Schritt

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 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.

Der Energieausweis für dieses Objekt wurde bereits beauftragt und befindet sich derzeit in Ausarbeitung; die entsprechenden Kennwerte werden nachgereicht, sobald diese vorliegen.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <500m

Post <500m
Geldautomat <500m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap