

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Garagenplatz in Grafenschlag bei Zwettl NÖ



Blick in den Wohn- Essabereich - Pic 1

Objektnummer: 7530/5257

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3912 Grafenschlag
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,60 m ²
Nutzfläche:	147,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.497,00 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.290,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Heizkosten:	65,00 €
USt.:	142,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

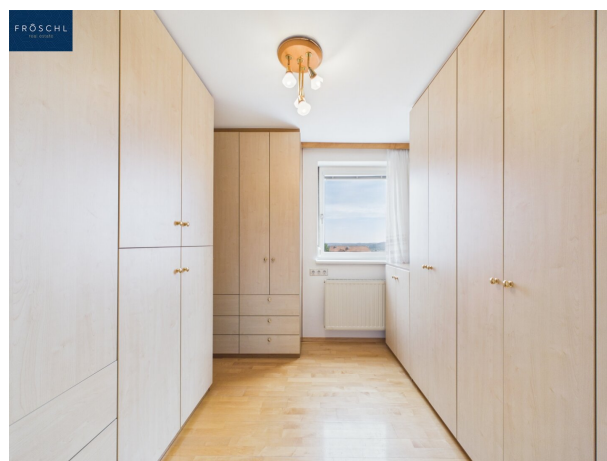


Christian Fröschl

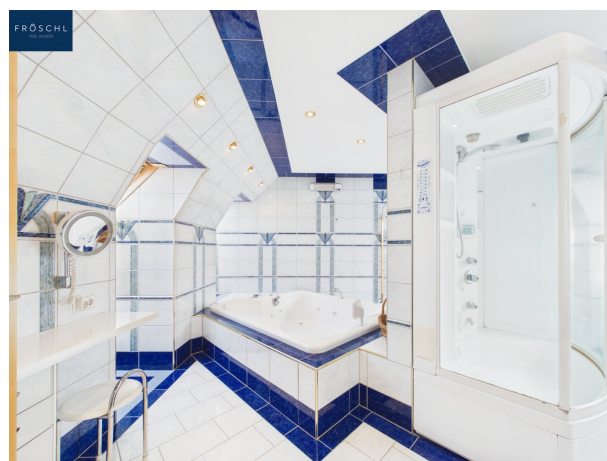
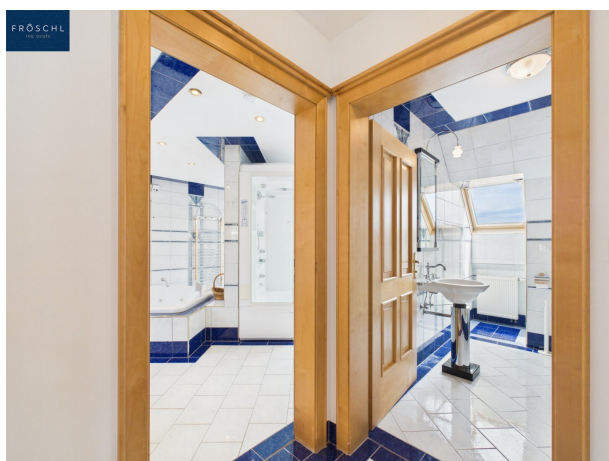
Fröschl Real Estate OG















Verbauter Balkon
8,7 m²
94 ft²

Schlafzimmer 1
18,9 m²
203 ft²

Schlafzimmer 2
18,8 m²
202 ft²

Küche / Wohnbereich
51,3 m²
552 ft²

Schrankraum SZ1
8,6 m²
93 ft²

Vorraum SZ1
3,1 m²
33 ft²

Diele
17,5 m²
188 ft²

Badezimmer
5,7 m²
61 ft²

Diele Wohnung
1,7 m²
18 ft²

Badezimmer
22 m²
237 ft²



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]

156,3 m²
1681 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

1,7 m²
18 ft²

(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.

FRÖSCHL
real estate



Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
160 m²
1721 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
1,7 m²
18 ft²

(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.

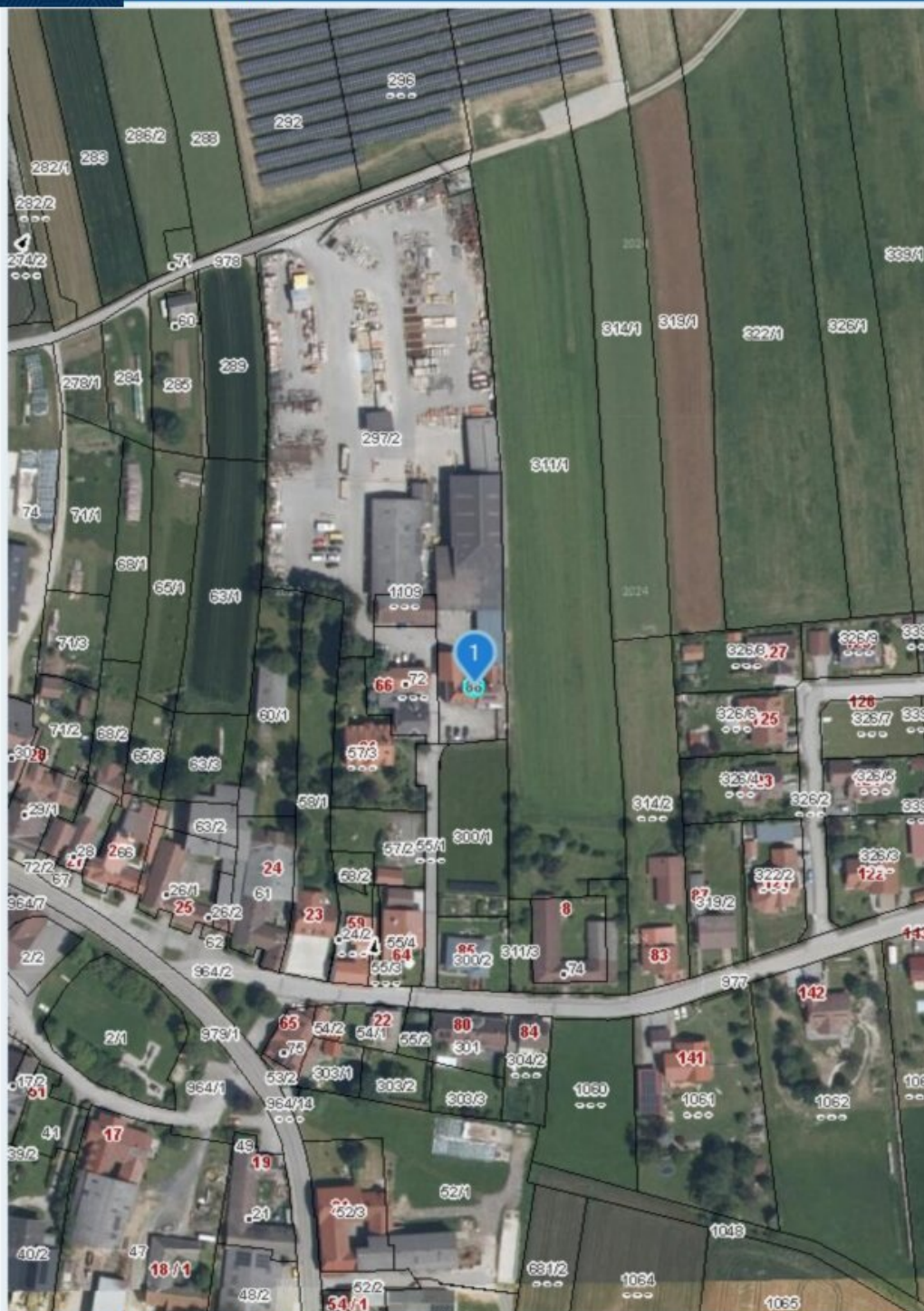


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 18.08.2026



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 18.08.2026

Ort, Adresse, Raster-ID...



Mobilfunknetz



ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	290 Mbit/s	32 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	266 Mbit/s	48 Mbit/s
☰	4G: A1 Telekom Austria AG	169 Mbit/s	76 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2026
100mN28342E47030



Objektbeschreibung

Diese großzügige und frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit rund 148 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem besonders angenehmen Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die offene Gestaltung schafft eine helle und einladende Atmosphäre und unterstreicht den großzügigen Charakter dieser Immobilie.

Die Schlafzimmer präsentieren sich freundlich und ruhig und bieten schöne Ausblicke ins Grüne. Der Südbalkon wurde mit einer Stahl-Glas-Konstruktion verbaut. Zwei große, nach innen zu öffnende Fenster sorgen im Sommer für Durchlüftung. Der Bereich eignet sich vor allem in den Übergangsjahreszeiten als geschützter Rückzugsort im Freien.

Im Zuge der jüngsten Renovierungsarbeiten wurde die Wohnung neu ausgemalt und sorgfältig aufgewertet. Die Dachflächenfenster im Wohnbereich und Vorraum wurden erneuert und mit modernen elektrischen Außenjalousien ausgestattet, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügig gestaltete Badezimmer, das sowohl über eine komfortable Badewanne als auch über eine separate Dusche verfügt. Die gelungene Kombination aus Badewanne, separater Dusche und großzügigem Platzangebot sorgt für hohen Wohnkomfort im Alltag. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung. Zusätzlich stehen ein Garagenplatz sowie weitere Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gelungene Verbindung aus großzügigem Raumangebot, modernisiertem Zustand, ruhiger Lage und schönen Ausblicken ins Grüne macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit im Waldviertel.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser ansprechenden Wohnung in Grafenschlag im Waldviertel.

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.

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 <500m
Klinik <10.000m
Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <4.500m
Post <500m
Polizei <7.000m
Geldautomat <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap