Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial am Zwettler Hundertwasserbrunnen



Blick vom OG über den Hauptplatz

Objektnummer: 7530/5264

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	1632
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,79 m²
Nutzfläche:	353,21 m²
Lagerfläche:	74,00 m²
Verkaufsfläche:	34,12 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	257,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 328,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	475.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.344,81 €

Provisionsangabe:

17.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl


FRÖSCHL
real estate
Stadtgemeinde Zwettl
World Vision
Kinderchor Korea
Stadtpfarrkirche Zwettl
Stadtsaal Zwettl
OpenAir
Nevergreen
27. August
Goldene Rose
einladung.
Tischlerei Franz Zweltler


FRÖSCHL
KINOCENTER


FRÖSCHL




















DIE
WALDVIERTLER
KINOS























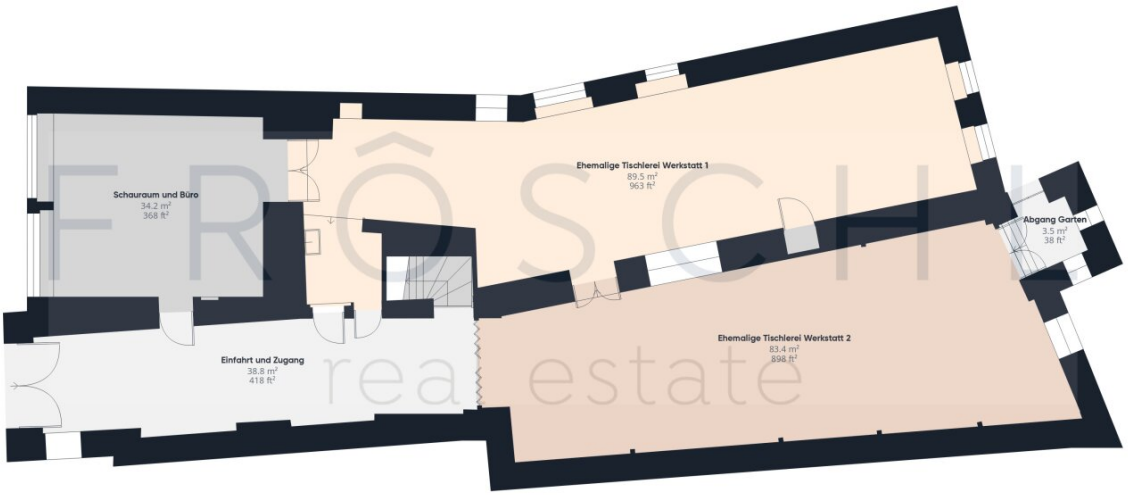







FRÖSCHL
real estate

FRÔSCHL
real estate



N
W
E
S

Etage 0

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
253.2 m²
2726 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.

GIRAFFE360

FRÔSCHL
real estate





Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

189.3 m²
2037 ft²

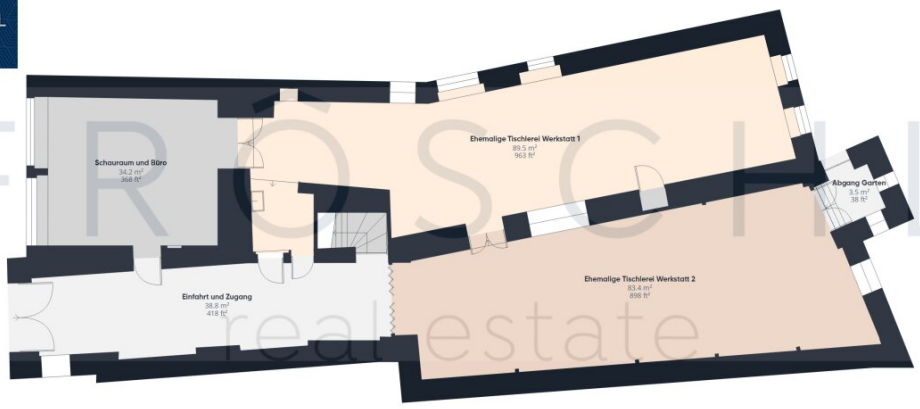
Balkone und Terrassen

49.5 m²
533 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.

GIRAFFE360



Etage 0



Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

442.5 m²
4763 ft²

Balkone und Terrassen

49.5 m²
533 ft²

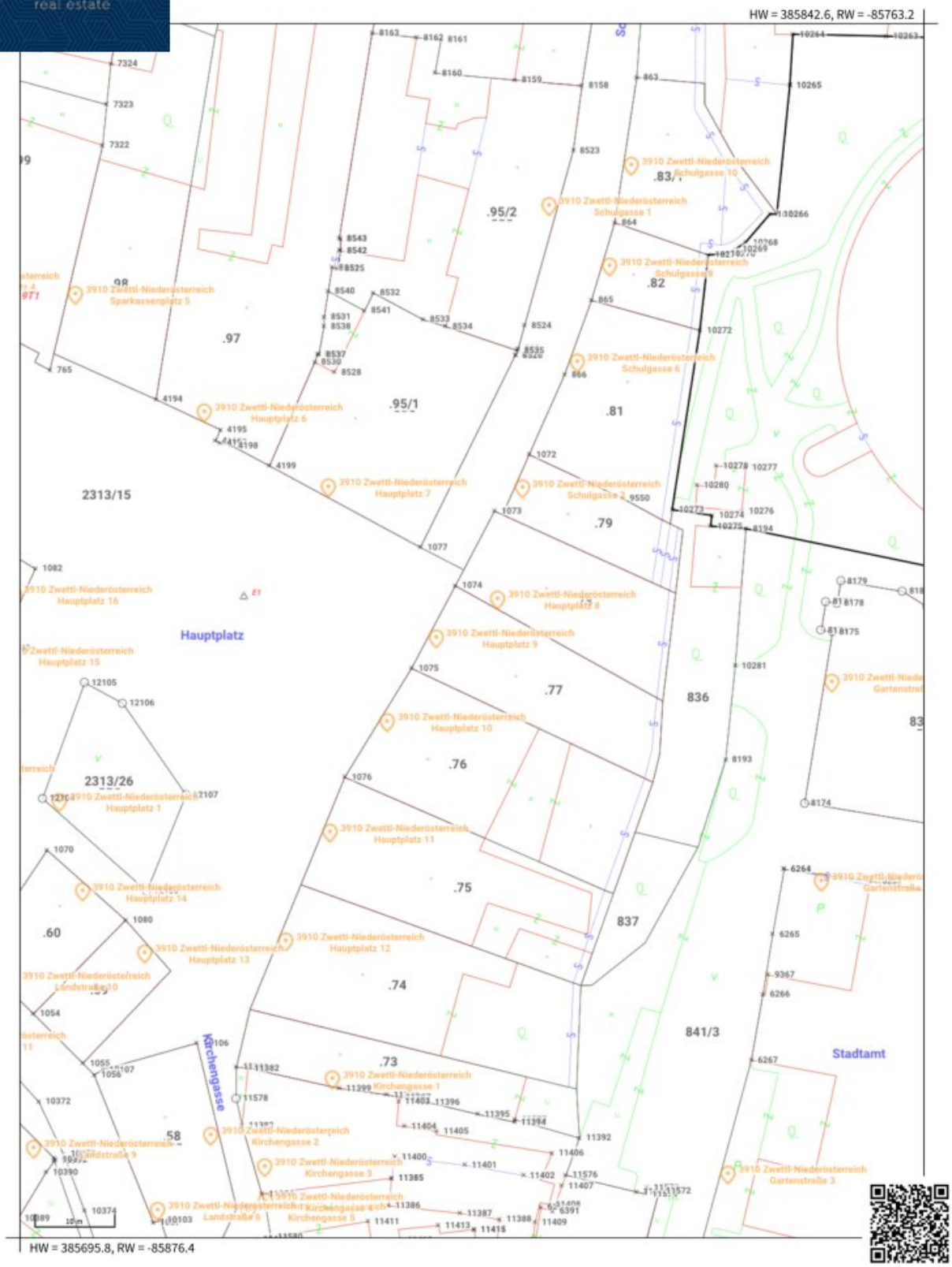
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

FRÔSCHL
real estate

Österreichischer Kataster

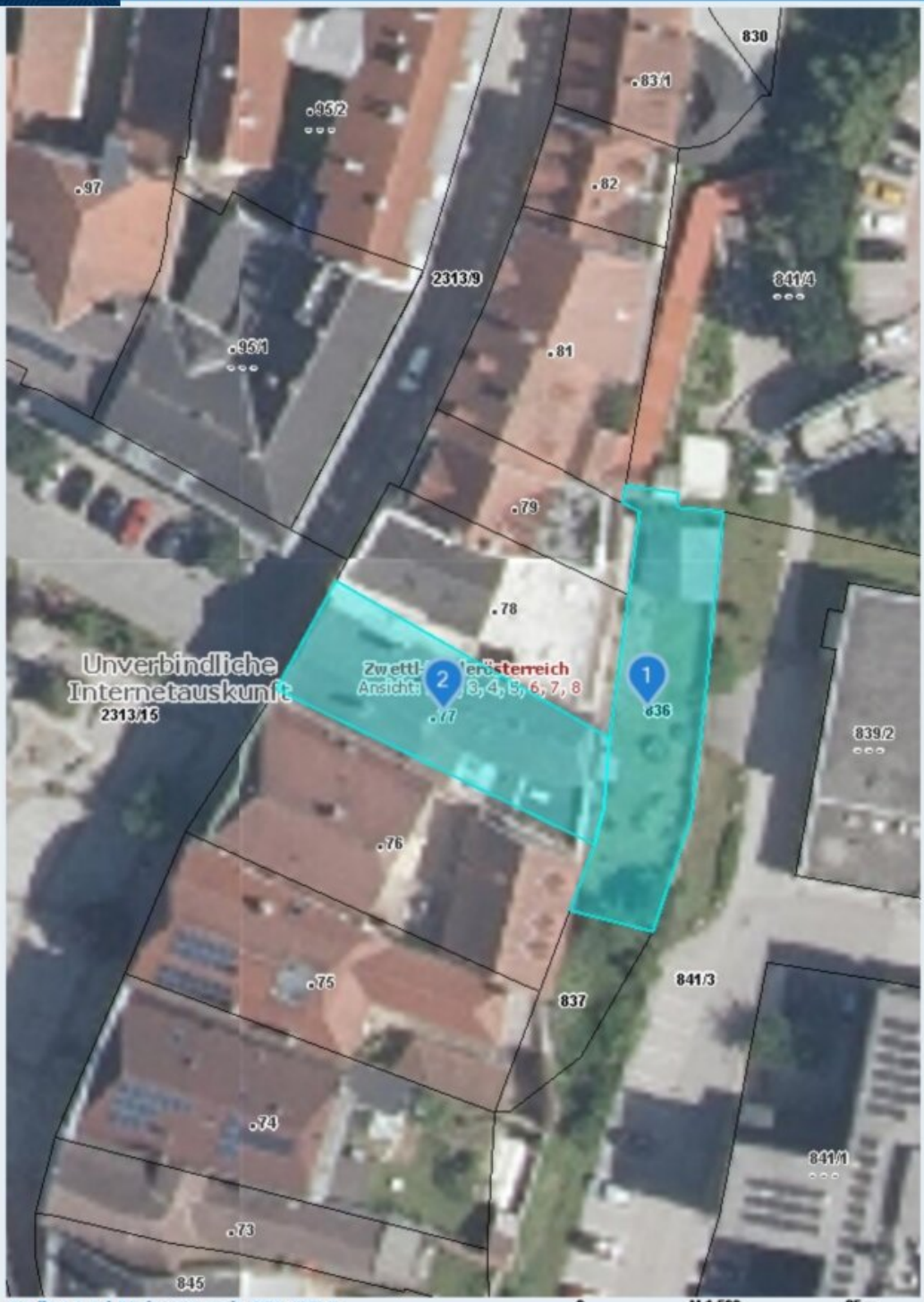


© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2026-10-06

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

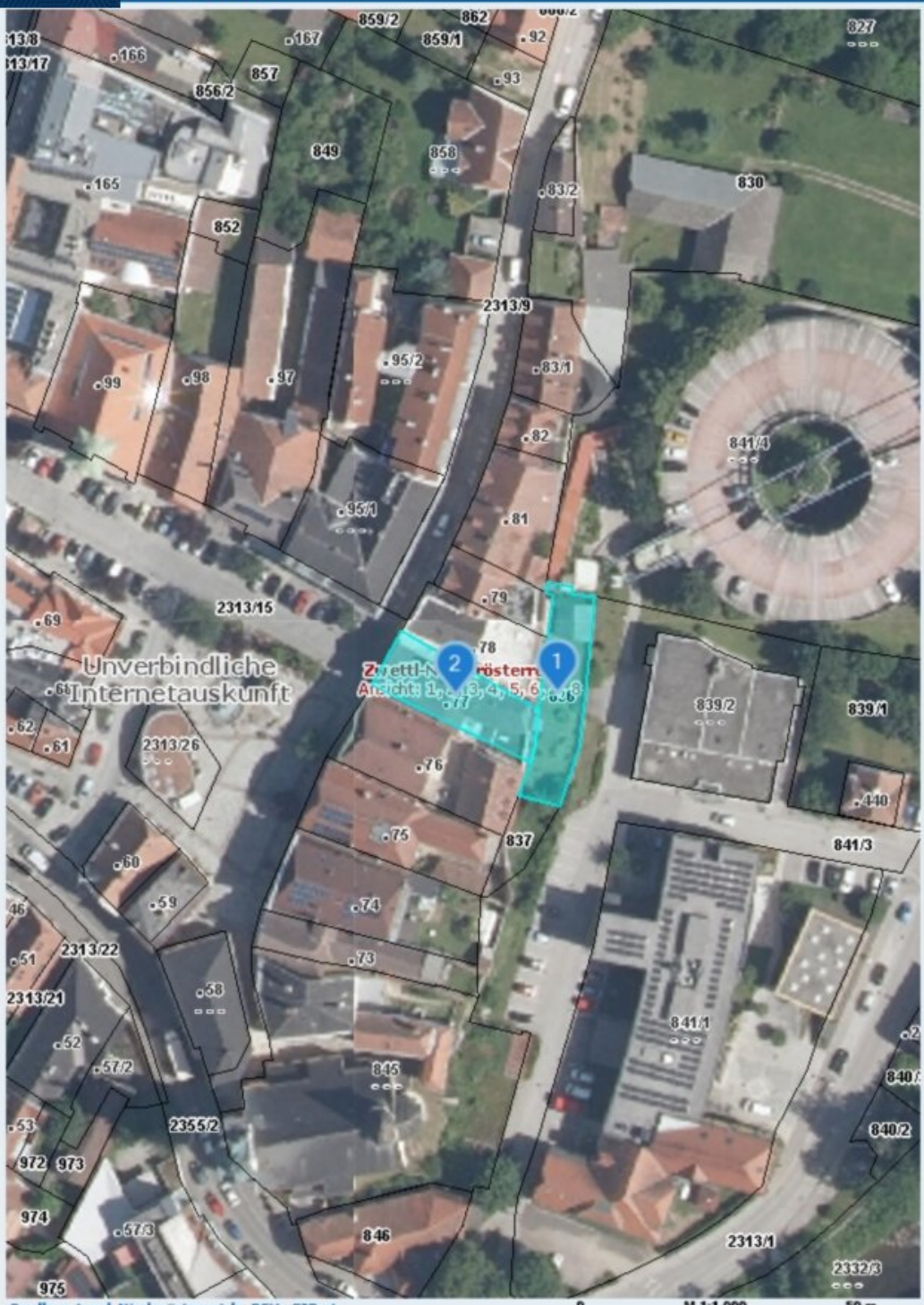
0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.10.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

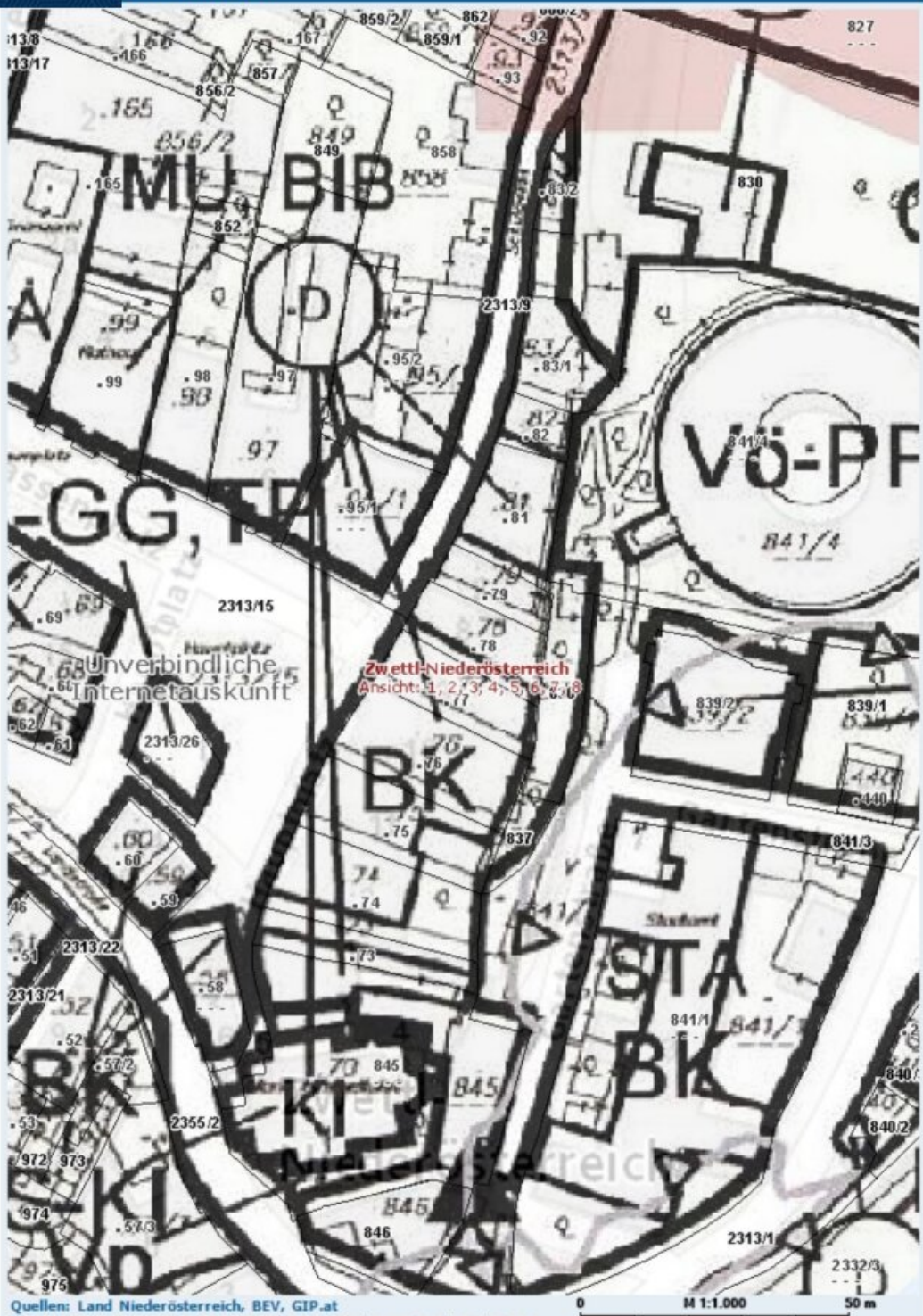
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.10.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

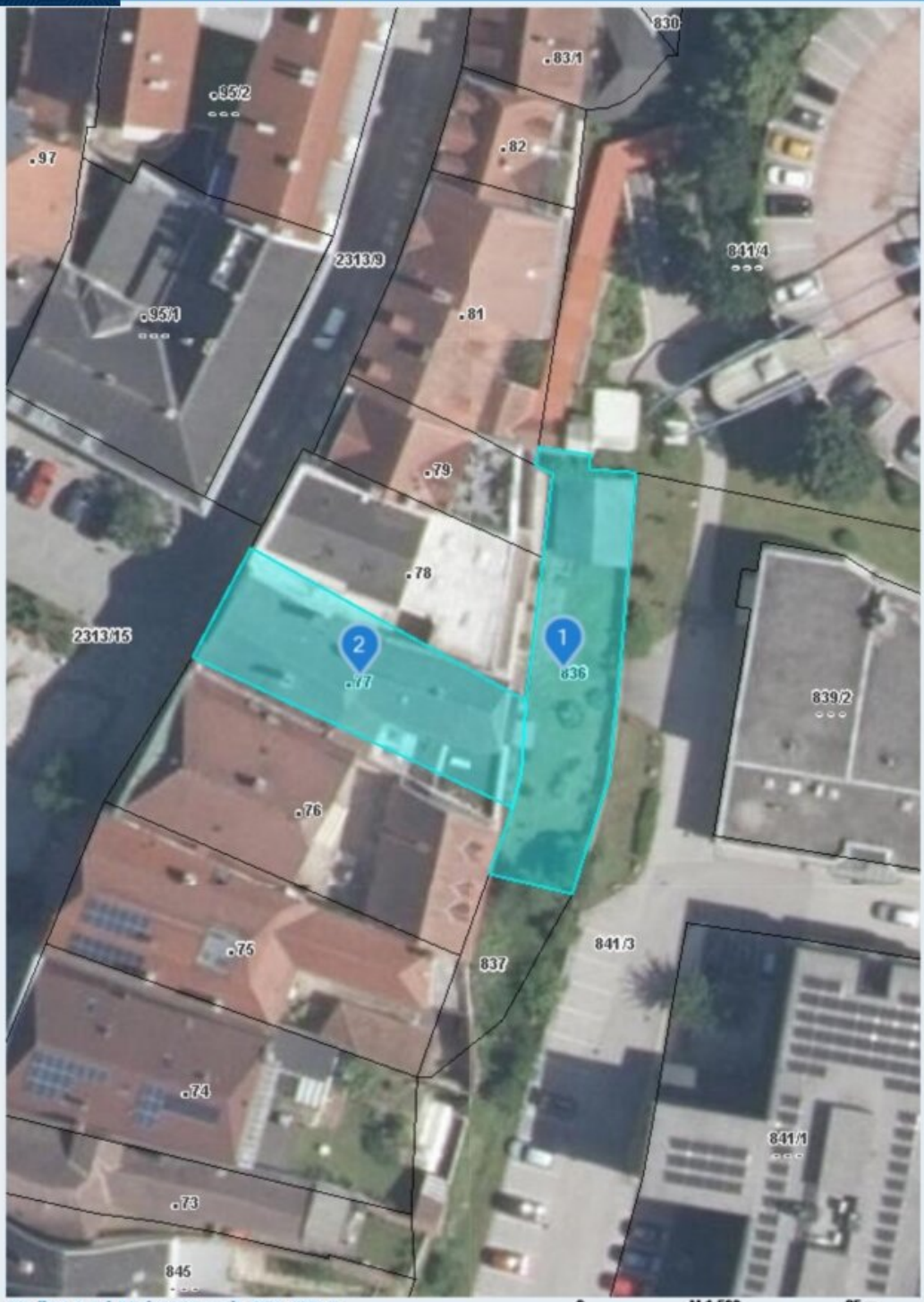
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.10.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS Schelhober

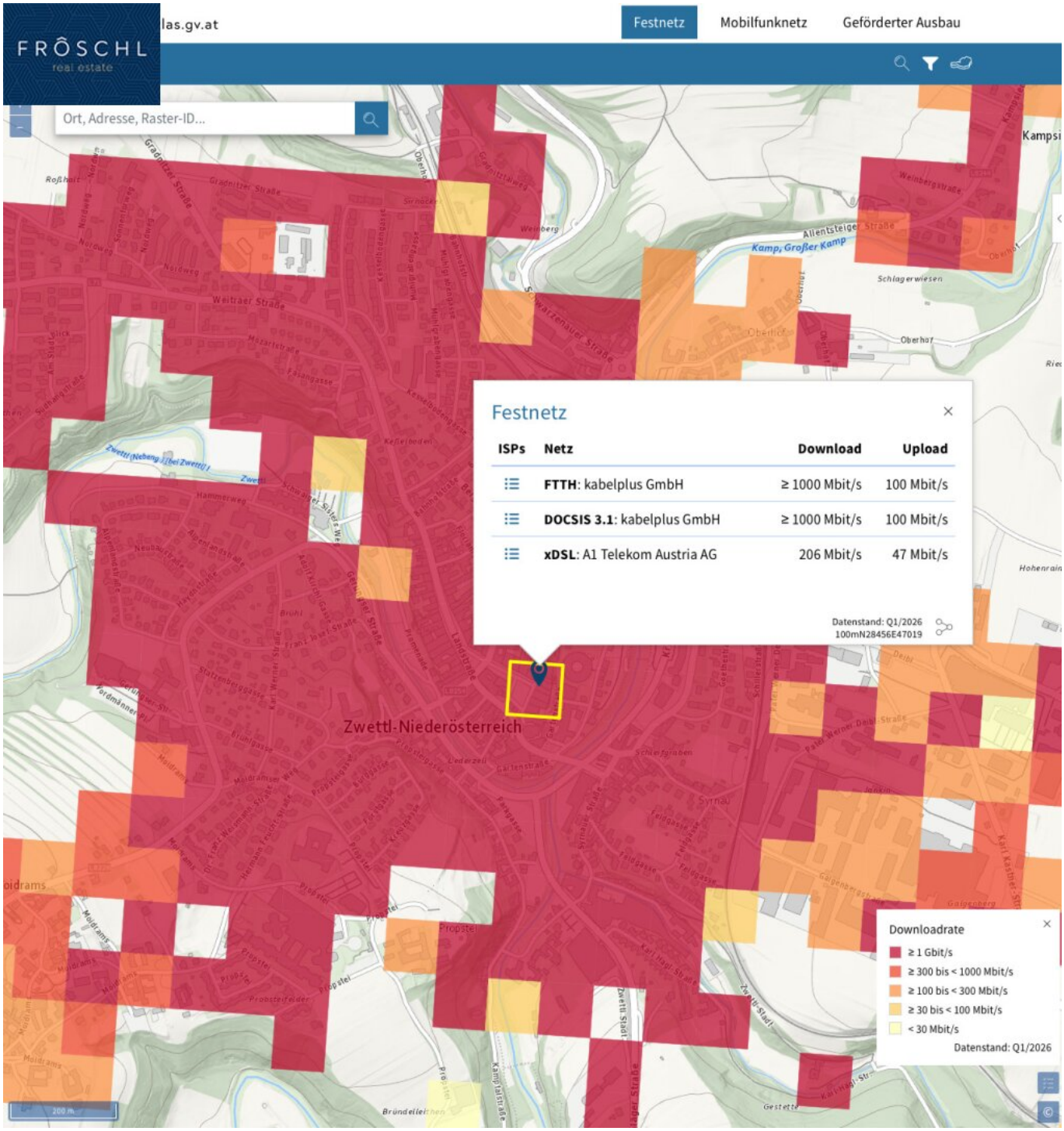


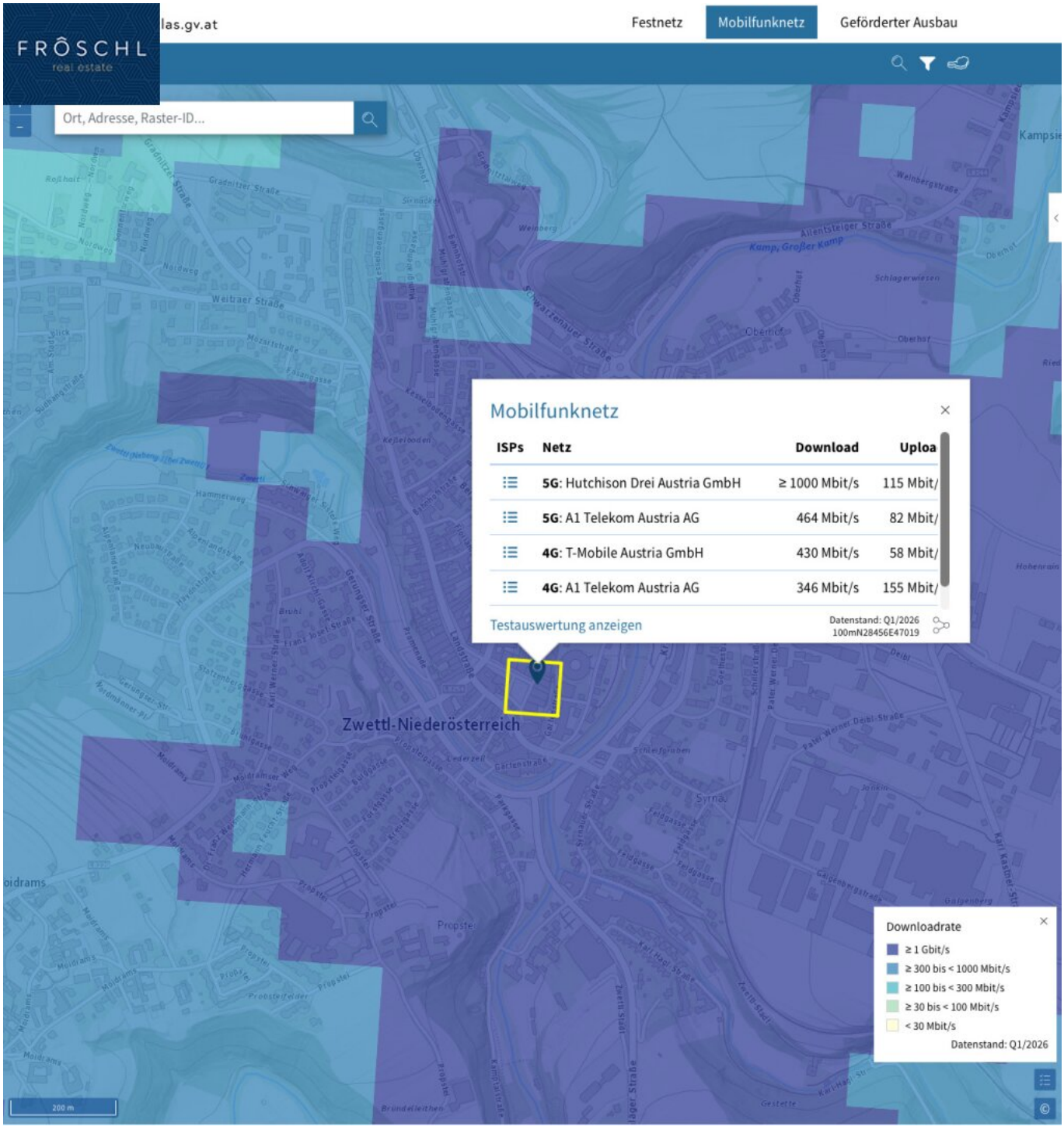
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck: Bewertung

Druckdatum: 19.03.2026


FRÔSCHL
real estate
las.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
FTTH: kabelplus GmbH
≥ 1000 Mbit/s
100 Mbit/s
DOCSIS 3.1: kabelplus GmbH
≥ 1000 Mbit/s
100 Mbit/s
xDSL: A1 Telekom Austria AG
206 Mbit/s
47 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100mN28456E47019
Zwettl-Niederösterreich
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026


FRÖSCHL
real estate
las.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Uploa
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/
5G: A1 Telekom Austria AG
464 Mbit/s
82 Mbit/
4G: T-Mobile Austria GmbH
430 Mbit/s
58 Mbit/
4G: A1 Telekom Austria AG
346 Mbit/s
155 Mbit/
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28456E47019
Zwettl-Niederösterreich
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
200 m

Objektbeschreibung

Mitten im historischen Zentrum von Zwettl bietet sich eine seltene Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein traditionsreiches Wohn- und Geschäftshaus, das eine außergewöhnliche Adresse, historische Bausubstanz und vielfältiges Entwicklungspotenzial miteinander verbindet.

Das historische Bürgerhaus mit Baujahr 1632 prägt mit seiner geschützten platzseitigen Außenerscheinung das gewachsene Stadtbild. Auch die ostseitige Stadtmauer steht unter Denkmalschutz und verleiht der Liegenschaft einen besonderen historischen Charakter. Das Gebäude wurde über viele Jahre als Tischlereibetrieb und zu Wohnzwecken genutzt. Heute steht die Liegenschaft leer und ist als umfassendes Sanierungs- und Entwicklungsobjekt zu verstehen. Gesucht werden Menschen mit Gespür für historische Substanz und einer klaren Vorstellung davon, wie sich die Geschichte dieses Hauses bewahren und zugleich in eine neue Nutzung überführen lässt.

Das Hauptgebäude verfügt im Erd- und Obergeschoss über eine Nutzfläche von insgesamt rund 353 m². Davon entfallen rund 179 m² auf den bisherigen Wohnbereich im Obergeschoss, rund 34 m² auf den zum Hauptplatz orientierten Schauraum sowie rund 140 m² auf die großzügige Einfahrt und die Flächen der ehemaligen Tischlerei. Die gewerblich genutzten Bereiche entsprechen nicht dem heutigen Ausstattungsstandard und sind im Rahmen einer zukünftigen Nutzung entsprechend zu sanieren und weiterzuentwickeln.

Im Obergeschoss unterstreichen großzügige Räume, teilweise erhaltene Parkettböden und Stuckdetails den besonderen Altbaucharakter. Die beiden zum Hauptplatz orientierten Wohnräume eröffnen einen direkten Blick über das historische Stadtzentrum. Zum Raumangebot gehören außerdem ein Gewölbekeller mit rund 20 m², eine über der Werkstatt gelegene Terrasse mit rund 50 m² sowie weitere, teilweise unbeheizte Werkstatt-, Holzlager- und Nebenflächen.

Zur Liegenschaft gehören zwei Grundstücke mit einer grundbücherlichen Gesamtfläche von 647 m². Das unmittelbar am Hauptplatz gelegene Grundstück ist zur Gänze verbaut. Das unterhalb der historischen Stadtmauer gelegene, ostseitige Grundstück umfasst insgesamt 309 m², davon sind laut Kataster 257 m² als Garten ausgewiesen.

Der Garten bietet zusätzliches Potenzial und könnte im Rahmen eines zukünftigen Gesamtkonzeptes als gemeinschaftlich nutzbarer Freibereich in die Entwicklung der Liegenschaft einbezogen werden. Die bestehende Erschließung des Gartenbereichs ist planungs- und voraussichtlich sanierungsbedürftig und sollte gemeinsam mit der künftigen Nutzung des Gebäudes konzipiert werden. Zusätzlich besteht zugunsten des Gartengrundstücks ein verbüchertes Geh- und Fahrtrecht.

Ein wesentlicher Teil der Identität des Hauses liegt in seiner geschützten historischen Substanz. Unter Denkmalschutz stehen die ostseitige Stadtmauer sowie die platzseitige

Außenerscheinung, die Einfahrt, der Keller, das Treppenhaus und die beiden zum Hauptplatz orientierten Wohnräume im Obergeschoss. Der Schutz betrifft damit ausgewählte Teile und nicht pauschal das gesamte Gebäude.

Der Denkmalschutz schafft besondere Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung, bewahrt zugleich aber jene Elemente, die der Liegenschaft ihren unverwechselbaren Charakter verleihen. Künftige Nutzungs- und Gestaltungskonzepte sind daher einer technischen, baurechtlichen und denkmalrechtlichen Prüfung zu unterziehen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Widmung als Bauland-Kerngebiet und die bisherige gemischte Nutzung eröffnen grundsätzlich unterschiedliche Entwicklungsperspektiven. Vorbehaltlich der erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen sind Kombinationen aus Wohnen, Geschäft, Büro, Dienstleistung, Atelier oder anderen innerstädtischen Nutzungsformen vorstellbar.

Hier wird kein fertiges Standardobjekt angeboten, sondern ein historisches Stadthaus mit Präsenz, Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten an einer Adresse, die in Zwettl kaum zentraler sein könnte.

Hinweis: Die Flächenangaben wurden teilweise aus vorhandenen Plänen übernommen beziehungsweise rechnerisch ermittelt. Geringfügige Abweichungen zu den tatsächlichen Nettoflächen sind möglich.

Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich und erläutern Ihnen die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter **+43 664 1838 268** oder per E-Mail an **christian@froeschl.estate**.

Besuchen Sie auch FRÖSCHL real estate und entdecken Sie unsere aktuellen Immobilienangebote.

Unsere Angaben basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen der Eigentümerseite. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sämtliche Nutzungsmöglichkeiten sind vor Umsetzung einer technischen, baurechtlichen und denkmalrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Immobilienbewertungen: professionell und präzise

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? **FRÖSCHL real estate** ermittelt den aktuellen Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Abhängig von der Art des Objekts erfolgt die Bewertung nach dem Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der

relevanten Unterlagen und wertbestimmenden Merkmale.

Gerne übernehmen wir Immobilienbewertungen auch bei Erbschaften, innerfamiliären Regelungen, Vermögensaufteilungen, steuerlichen Fragestellungen oder als fundierte Grundlage für eine geplante Veräußerung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m
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