

# City-Hotel inkl. Wohnhaus / Wohnbau ENTWICKLUNGSPROJEKT - 794 m<sup>2</sup> Nutzfläche



Starßenansicht 03

**Objektnummer: 7530/11**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	794,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	63,32 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	99,91 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	10
<b>WC:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	796.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.002,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG









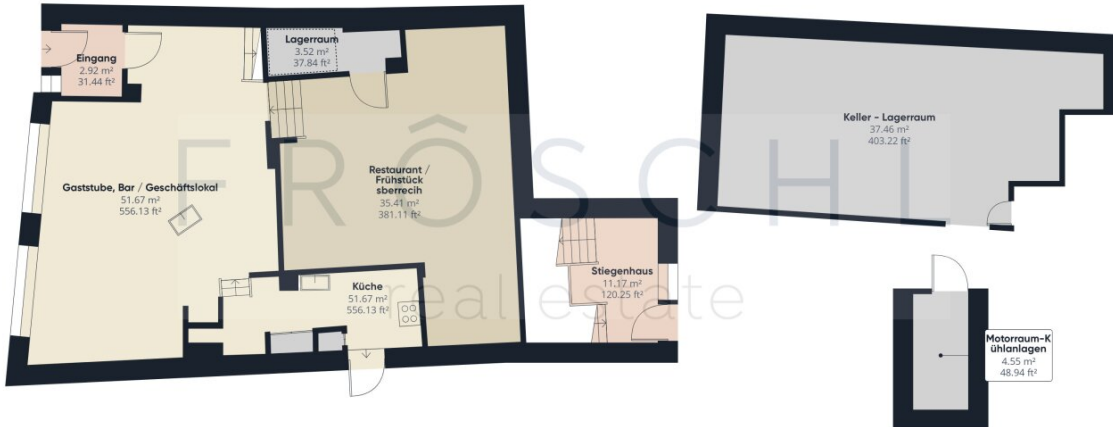


FRÖSCHL  
real estate









Nutzfläche  
145,19 m<sup>2</sup>

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
147,33 m<sup>2</sup>  
1585,87 ft<sup>2</sup>

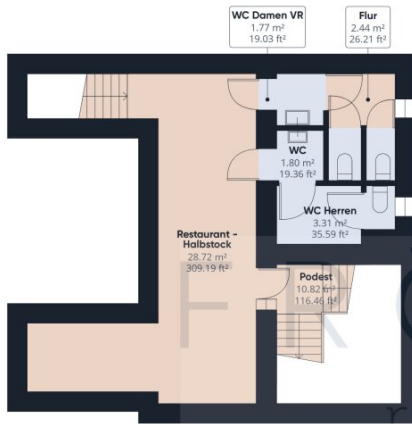
Reduzierte Kopffreiheit  
2,03 m<sup>2</sup>  
21,90 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☒ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 0



Halbstock - ehem. Galerie

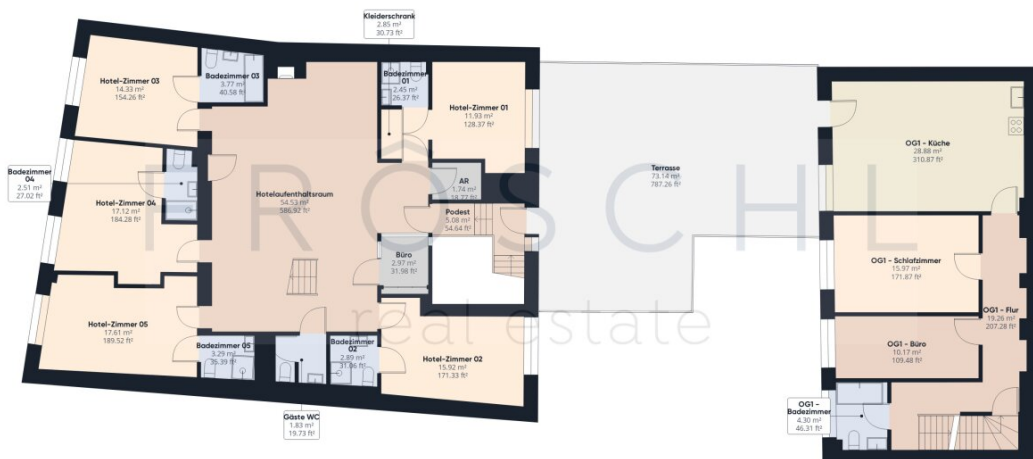


Stock 0

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
160,10 m<sup>2</sup>  
1723,34 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



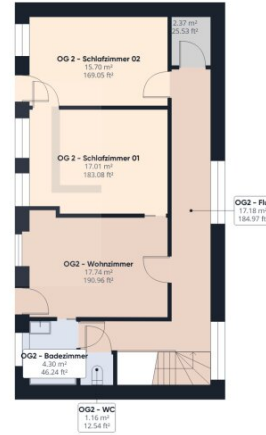
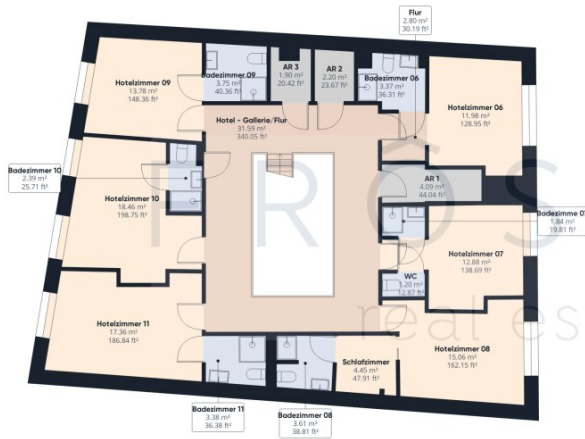
Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

241,20 m<sup>2</sup>  
2596,21 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

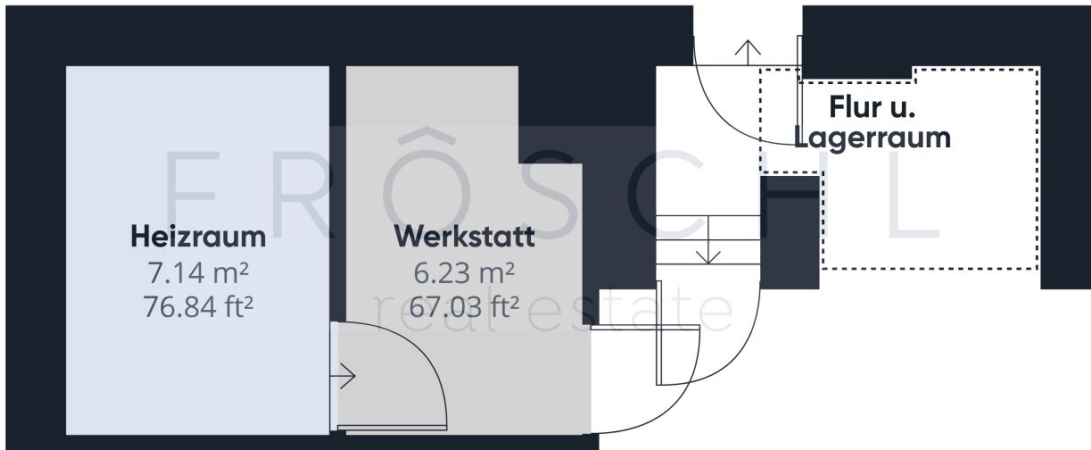


STOCK 2

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
231.57 m<sup>2</sup>  
2492.63 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
13.37 m<sup>2</sup>  
143.87 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock -0,5



STOCK - 0,5



Stock 0



Stock + 0,5 Keller



STOCK 1



STOCK 2

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

793.57 m<sup>2</sup>  
8541.92 ft<sup>2</sup>

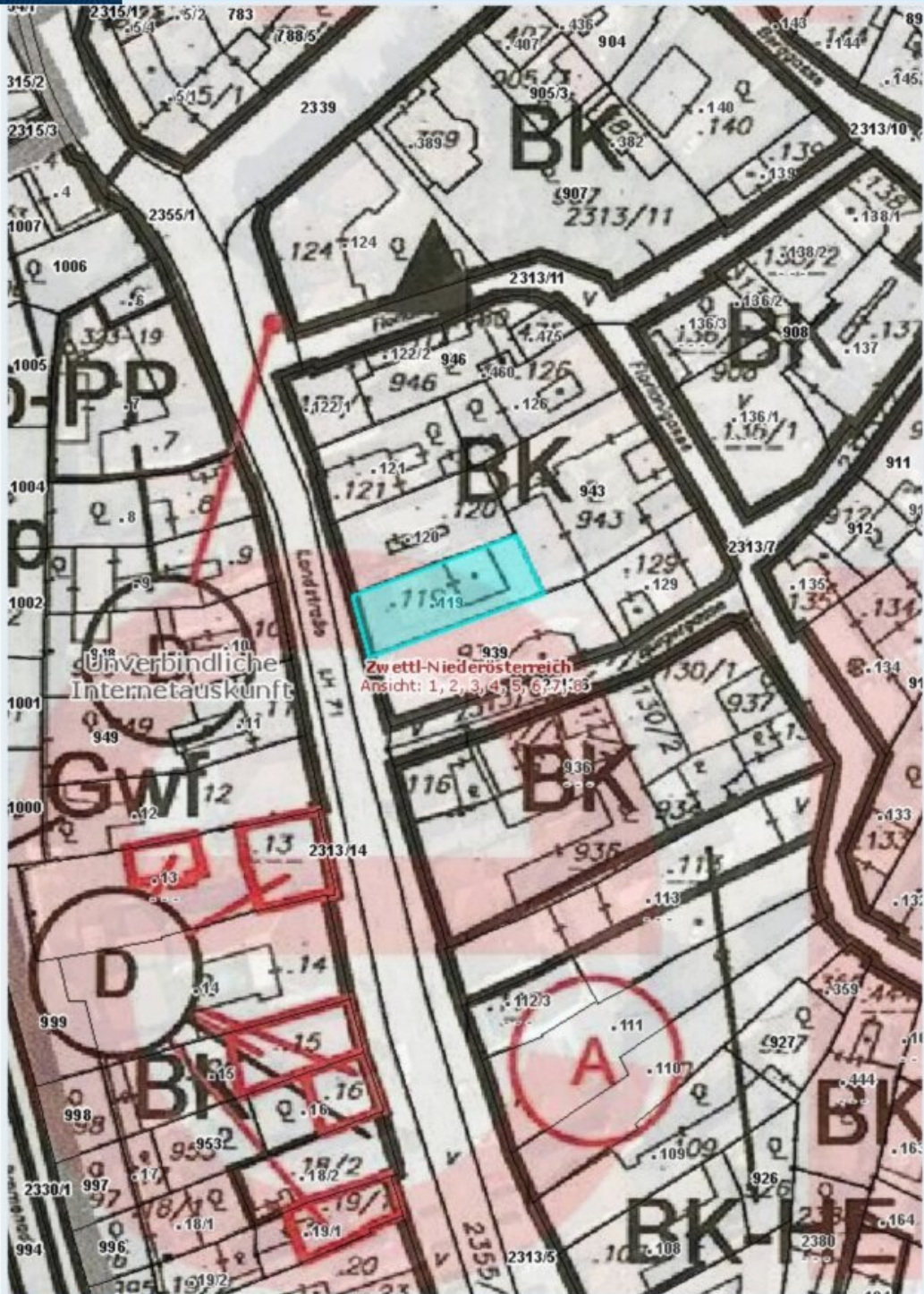
**Reduzierte Kopffreiheit**

2.03 m<sup>2</sup>  
21.90 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



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





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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 20.09.2022

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein dreigeschossiges, gastronomisch wieder bestens nutzbares Objekt. Auf einer Grundfläche von 794 m<sup>2</sup> erreicht man über einen Innenhof einen weiteren Bauteil mit Privatwohnung und gewerblich zu nutzenden Flächen (früher Bäckerei) . Das gepflegte Gewerbeobjekt wird mit einem Kaufpreis von 895.000,00 € angeboten. Es ist eine einmalige Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte. Mit der gepflegten Immobilie, dem Stadtblick und der strategisch guten Lage im Waldviertel ist es eine ausgezeichnete Investition.

### Hotel inkl. Restaurant und Gästezimmer:

- **Erdgeschoss:** Eingang, Gaststube, Restaurant- und Frühstücksbereich, Küche, Abstellraum, Stiegenhaus, Magazin und Heizraum
- **Zwischengeschoss:** Galerie, Toiletten und Stiegenhaus;
- **Obergeschoss 1:** Stiegenhaus, Abstellraum, Hotellobby (Halle), Gästezimmer 1 bis 5, alle inkl. Bad und WC, weiters ein Gäste WC, Büro und Abstellraum;
- **Obergeschoss 2:** Galerie/Flur, Gästezimmer 6 bis 11 ebenfalls inkl. Bad und WC, zusätzlich Abstellräume.

### Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und ehemaliger Backstube/Produktions- und Lagerfläche:

- Wohneinheit OG1: Stiegenaufgang aus dem EG, zentraler Flur, Wohnküche, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer mit WC und Aufgang zur Wohneinheit im OG2;
- Wohneinheit OG2: Stiegenaufgang aus OG1, bestehend aus zentralen Flur, Badezimmer, separaten WC, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und einem Abstellraum.

Nutzen Sie die Gelegenheit und erwerben Sie noch heute dieses einzigartige Gewerbeobjekt in 3910 Zwettl in Niederösterreich.

**Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate**

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap