

# **MIETE - Leben im Zentrum von ZWETTL - RENOVIERT - Helle 3-Zimmer Wohnung**



Wohn-Esszimmer - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5088**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.031,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	691,43 €
<b>Kaltmiete</b>	937,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,00 €
<b>USt.:</b>	93,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate















2. Obergeschoss

**Nutzfläche**  
96 m<sup>2</sup>

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

105.42 m<sup>2</sup>  
1134.72 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

2.81 m<sup>2</sup>  
325.5 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m/5 ft

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Stock 0

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

22.3 m<sup>2</sup>  
240.04 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

8.22 m<sup>2</sup>  
952.5 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

**Reduzierte Kopffreiheit**

----- Unter 1.5 m/5 ft

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

FRÖSCHL  
real estate



Stock 0



Stock 2

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

127.72 m<sup>2</sup>  
1374.76 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

11.03 m<sup>2</sup>  
1278.11 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m/5 ft

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



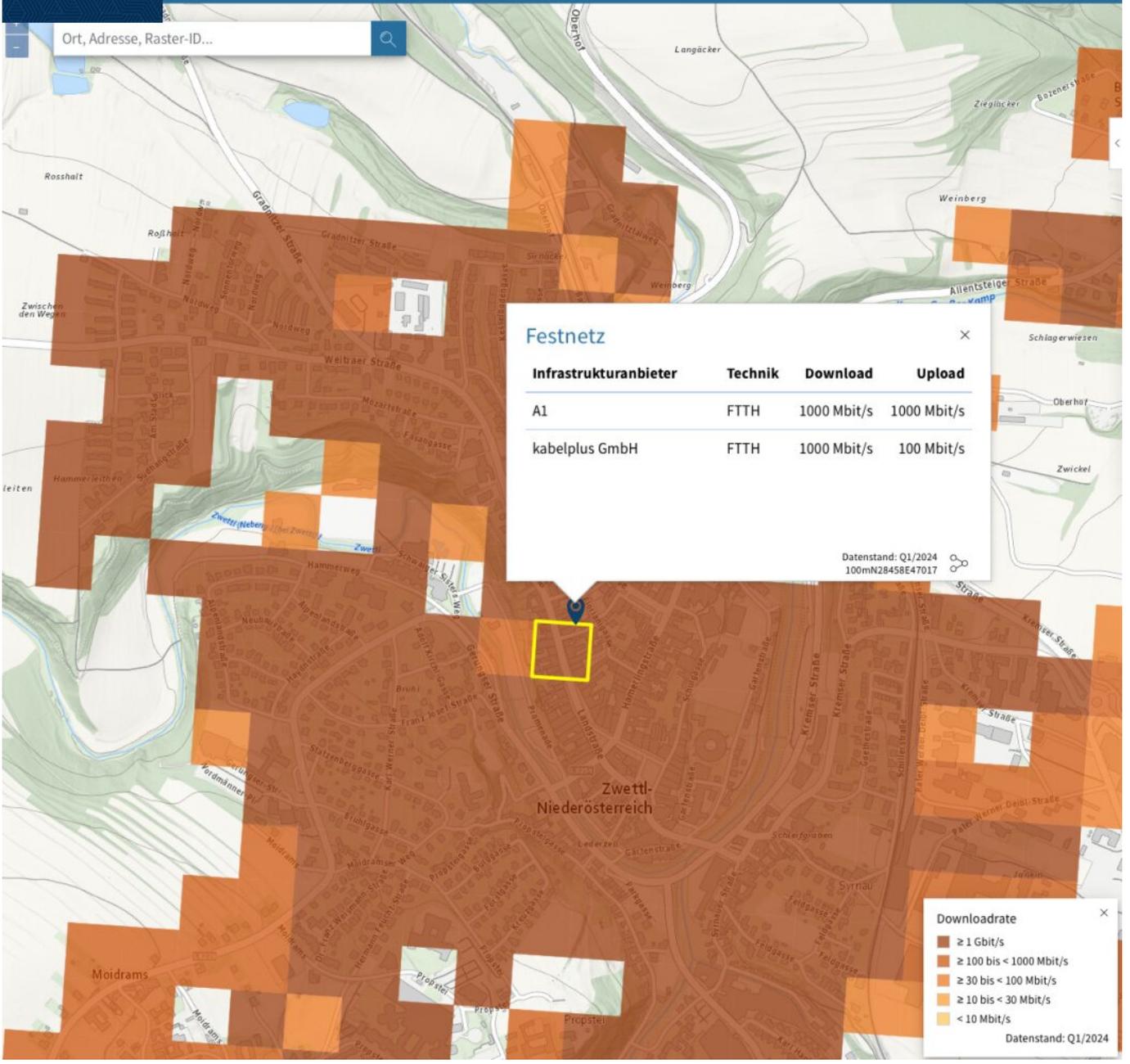
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 02.10.2024

Ort, Adresse, Raster-ID...



**Downloadrate**

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024

Ort, Adresse, Raster-ID...

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	332 Mbit/s	149 Mbit/s
Magenta	284 Mbit/s	51 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024  
100mN28458E47017

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024

200 m

Zwettl-  
Niederösterreich

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 96 m<sup>2</sup> ist der ideale Ort, um sich zuhause zu fühlen. Die vollständig sanierten Räume bieten nicht nur viel Platz, sondern auch höchsten Wohnkomfort. Mit ihrem modernen und einladenden Ambiente erfüllt die Wohnung alle Ansprüche an ein gemütliches und stilvolles Heim.

### Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren:

- Badezimmer und WC wurden komplett kernsaniert, was modernes und frisches Ambiente garantiert.
- Nachhaltige Fußböden wurden inklusive Sesselleisten verlegt, was zu einem zeitgemäßen und stilvollen Erscheinungsbild beiträgt.
- Die gesamte Wohnung wurde neu ausgemalt, wodurch sie in einem frischen und einladenden Zustand erstrahlt.

### Sonstige Vorteile der Wohnung:

- Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und schafft Platz in der Wohnung.
- Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung und sorgt für praktischen Komfort im Alltag.
- Stromanbieter durch die EVN, wobei der Anbieter frei wählbar ist, gibt Ihnen Flexibilität in der Wahl des Energieanbieters.
- Fernwärmeversorgung durch die EVN

### Nebenkosten:

- Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Diese Wohnung ist der perfekte Ort, um einen neuen Lebensabschnitt in einem modernen und gepflegten Zuhause zu beginnen. Zögern Sie nicht und ziehen Sie in Ihr neues Traumzuhausel!

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Hauptmieter dieser herrlichen Wohnung im Zentrum von Zwettl**

**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: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer 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.

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

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

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