

## **MIETE - Die beste Aussicht auf die Stadt Zwettl - RARITÄT**



**Objektnummer: 7530/5080**

**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>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	975,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	732,00 €
<b>Kaltmiete</b>	886,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,92 €
<b>USt.:</b>	88,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268





FRÖSCHL  
real estate















Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

72.46 m<sup>2</sup>  
779.95 ft<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

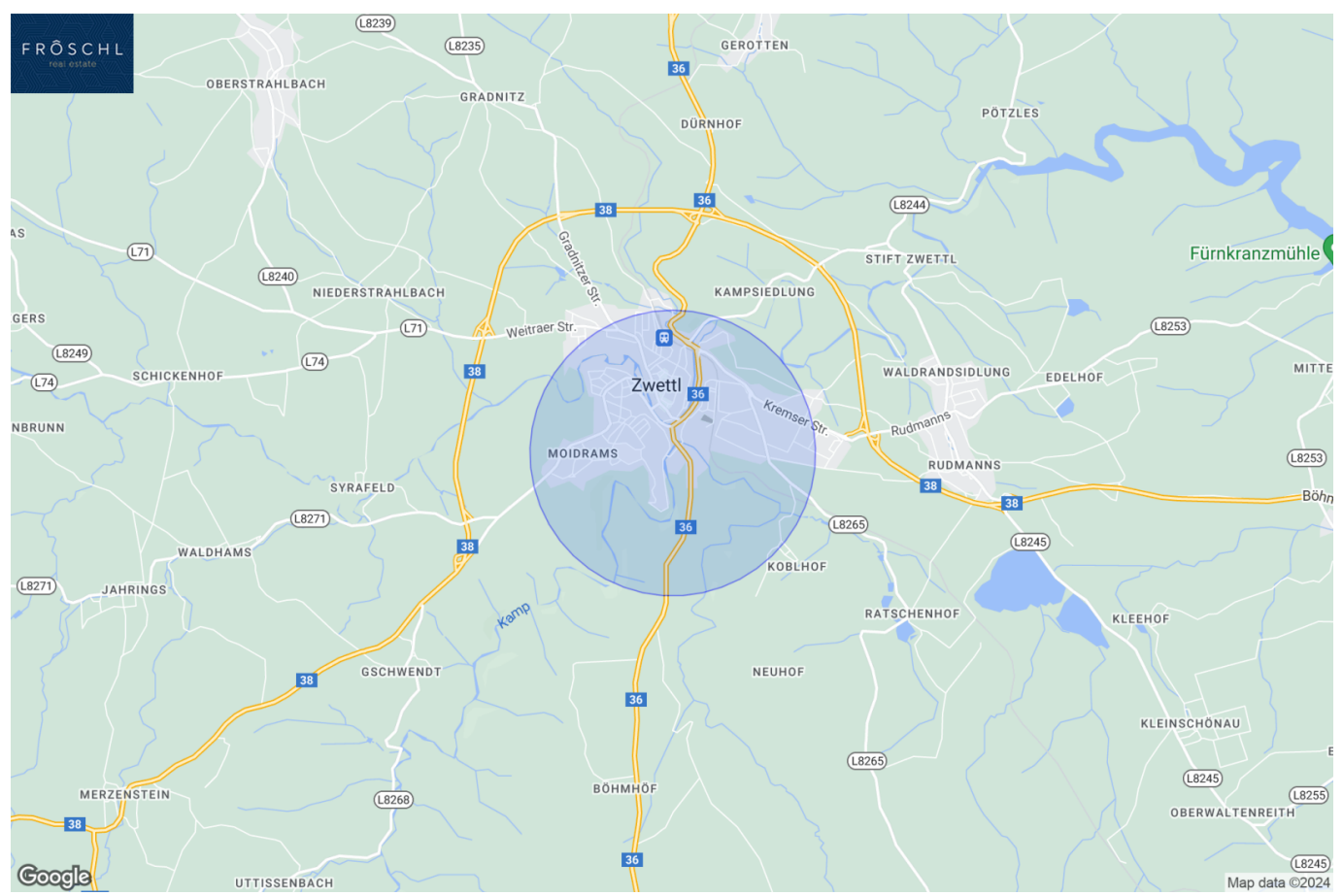
6.7 m<sup>2</sup>  
72.12 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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.

GIRAFFE 360





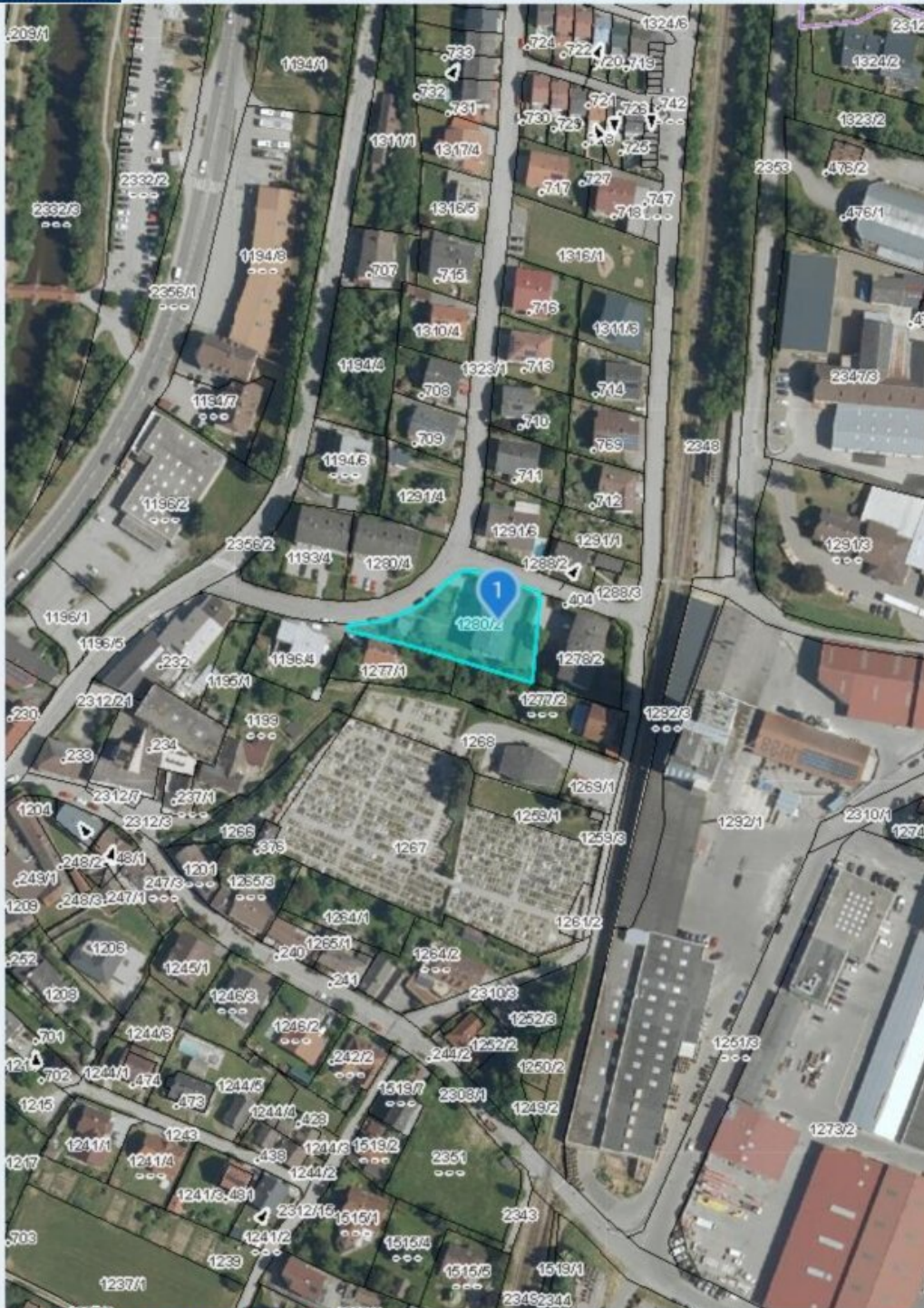
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.10.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.10.2024

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss des Gebäudes in der Goethestraße 8 und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von 77 m<sup>2</sup>. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume direkt zugänglich: zwei Schlafzimmer, das Badezimmer, ein separates WC, die Küche und das großzügige Wohnzimmer.

Das Wohnzimmer ist ein Highlight der Wohnung: es ist nicht nur geräumig und lichtdurchflutet, sondern verfügt auch über einen neuwertigen Kaminofen, der für eine gemütliche und umweltfreundliche Wärme sorgt. Die angrenzende Loggia bietet einen herrlichen Ausblick und erweitert den Wohnbereich ideal.

Die gesamte Wohnung ist mit energieeffizienten Infrarotpaneelen ausgestattet, die in jedem Raum individuell steuerbar sind, und die Küche ist mit einer modernen Einbauküche mit hochwertigen Geräten versehen. Im Badezimmer findet man eine Dusche und einen praktischen Wandheizkörper. Die Schlafzimmer, die jeweils etwa 10 m<sup>2</sup> groß sind, eignen sich auch hervorragend als Home-Office-Bereiche. Hochwertige dreifachverglaste Fenster sorgen für zusätzliche Energieeffizienz und eine ruhige Atmosphäre in der gesamten Wohnung.

Sonstige Vorteile der Wohnung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit einer schönen, angrenzenden Loggia.
- Geräumiges Kellerabteil auf Straßenebene, das ausreichend Platz bietet, um Holz zu lagern.
- Lichtdurchflutete und helle Wohnräume für eine angenehme Atmosphäre.
- Kaminofen mit Holzbefuerung für gemütliche Wärme.
- Die Wohnung und die Loggia werden vor Übergabe frisch ausgemalt.
- Die Eingangstür der Wohnung wird durch ein modernes Modell ersetzt.

**Nebenkosten:**

- Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Hauptmieter dieser herrlichen Wohnung mit einem sensationellen Blick über 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

Klinik <1.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap