

# MIETE - Geschäftshaus beim Hundertwasserbrunnen, Hauptplatz im Zentrum von ZWETTTL



Seitenansicht vom Hauptplatz

**Objektnummer: 7530/5089**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	573,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	102,81 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	371,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	90,94 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.139,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	639,00 €
<b>USt.:</b>	827,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



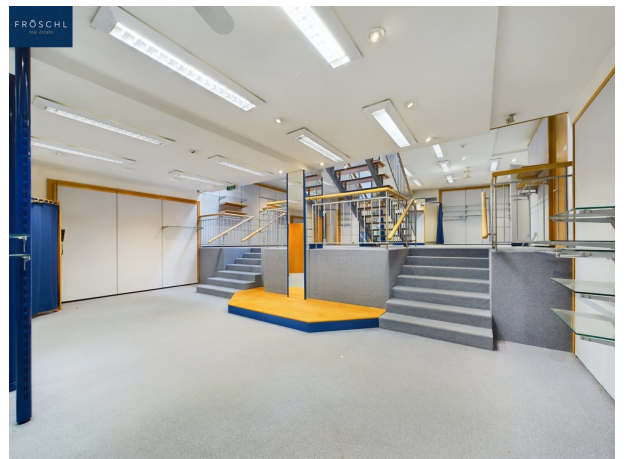
**Christian Fröschl**











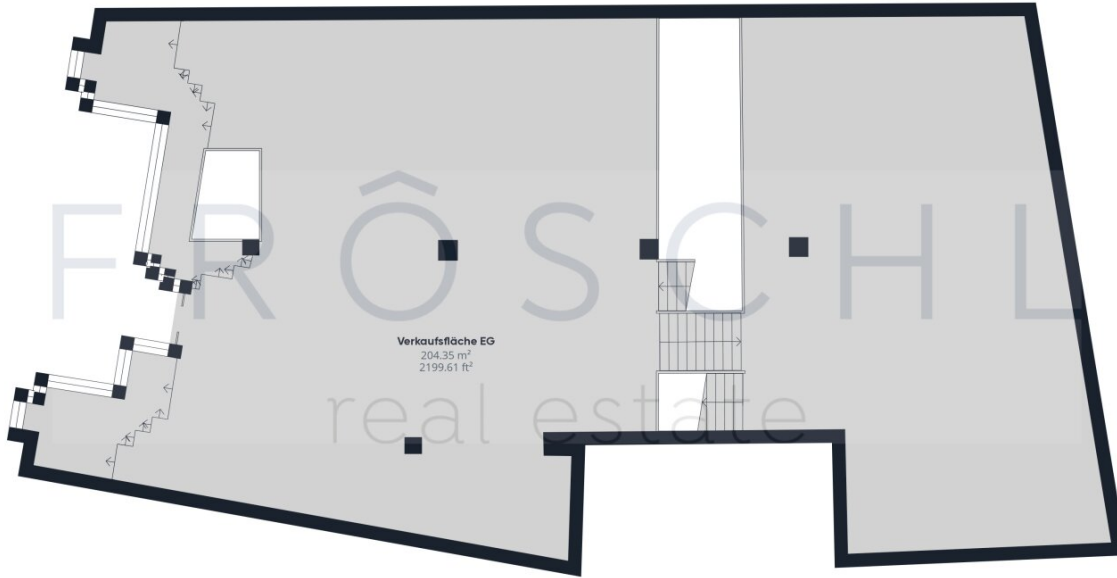










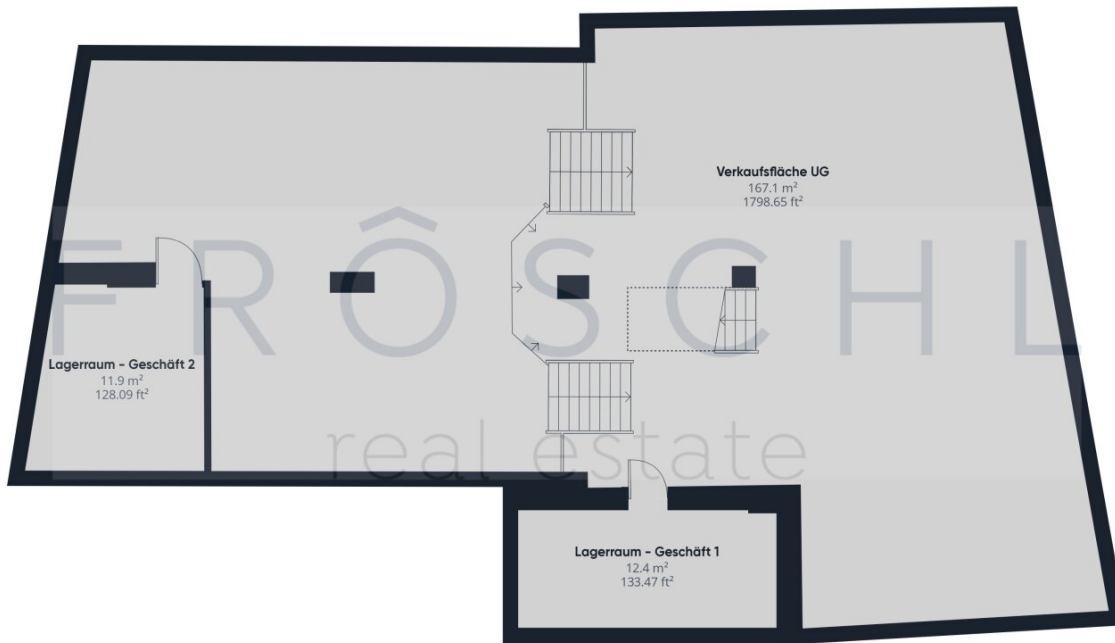


(1) Ohne Balkone und Terrassen

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



Stock -1

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

191.4 m<sup>2</sup>  
2060.21 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

3.02 m<sup>2</sup>  
32.52 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 1

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

119.57 m<sup>2</sup>  
1287.04 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

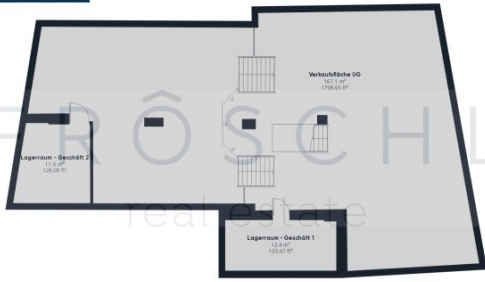
2.02 m<sup>2</sup>  
21.79 ft<sup>2</sup>

(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.



Stock -1



Stock 0



Stock 1



Stock 2

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

572.75 m<sup>2</sup>  
6165.03 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

8.82 m<sup>2</sup>  
94.91 ft<sup>2</sup>

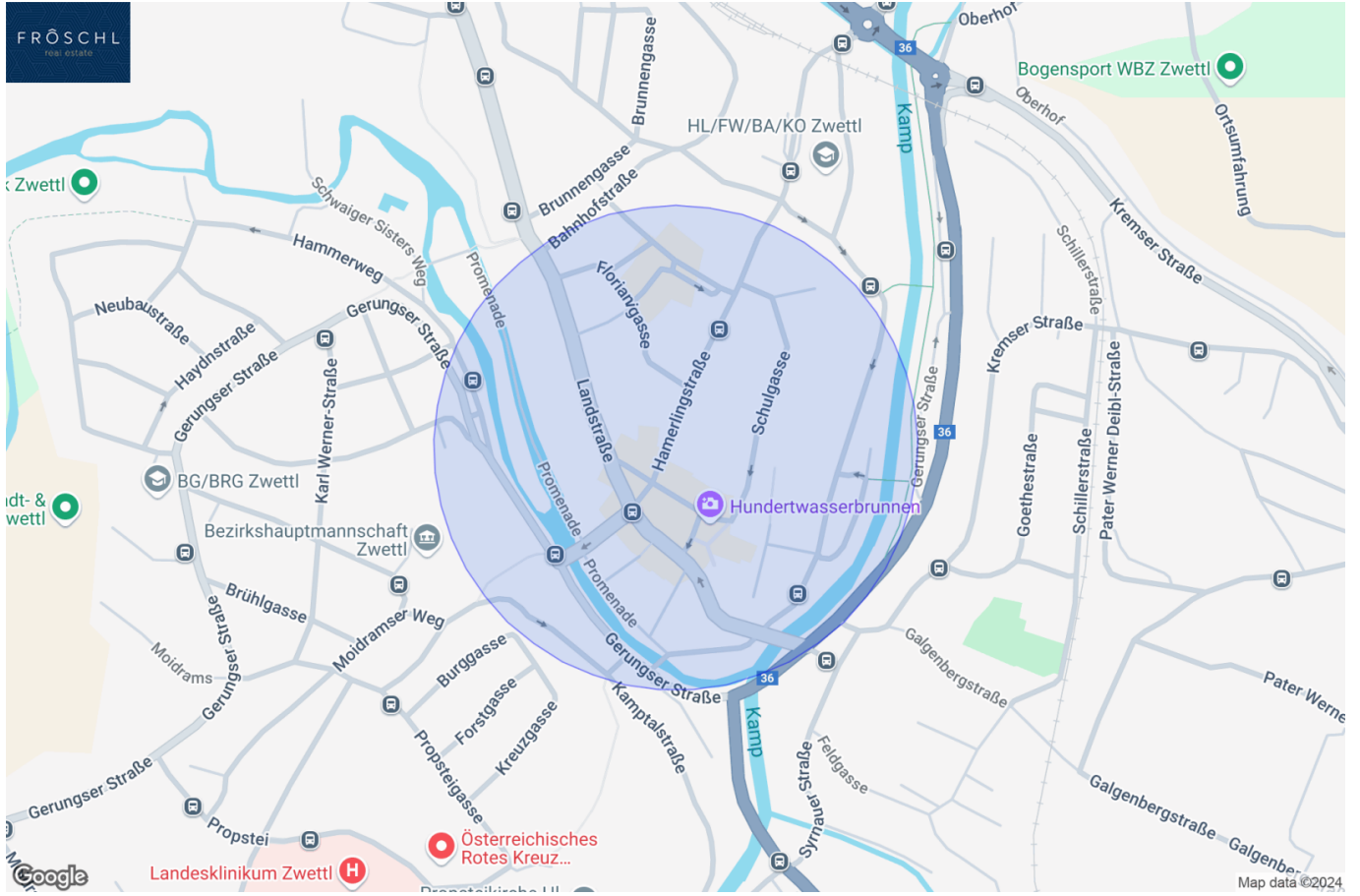
(1) Ohne Balkone und Terrassen

**Reduzierte Kopffreiheit**

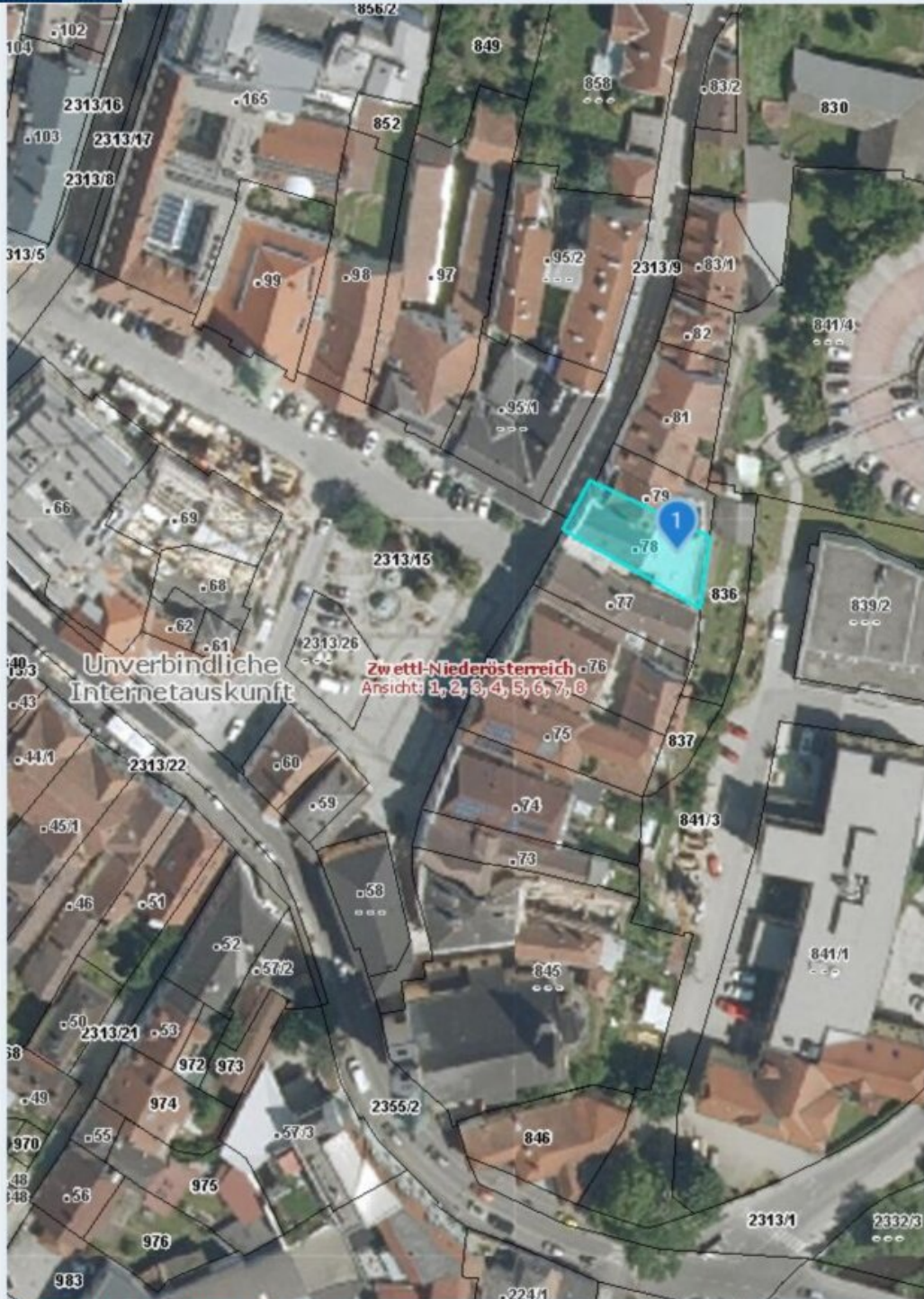
----- Unter 1.5 m/5 ft

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.







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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 29.10.2024

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft wurde 1976 in massiver Bauweise errichtet und 1997 in hochwertiger Ausführung generalsaniert, die bis heute in sehr gutem Zustand erhalten geblieben ist. Das Geschäftshaus umfasst eine Gesamtfläche von etwa 573 m<sup>2</sup> und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen.

Straßenseitig verfügt das Objekt über eine Auslagenpassage, die für hohe Sichtbarkeit und einladende Präsentationsflächen bietet. Im Erdgeschoss verteilen sich etwa 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wobei rund ein Drittel dieser Fläche auf einem leicht erhöhten Plateau liegt und eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit für Ausstellungs- oder Verkaufsbereiche bietet.

Im Untergeschoss stehen auf zwei Ebenen insgesamt ca. 191 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Davon sind 24 m<sup>2</sup> als Lagerfläche nutzbar – ideal für die Unterbringung von Waren und Betriebsmaterialien. Das erste Obergeschoss dient als Büroetage und bietet neben den Büroräumlichkeiten eine Teeküche für das Team, sanitäre Anlagen, einen Heizraum sowie Lagerräume und ein Aktenlager.

Ein zentraler Lagerraum im ersten Obergeschoss führt über eine Treppe in das Dachgeschoss, wo sich weitere ca. 57,43 m<sup>2</sup> Lagerfläche befinden – ideal für die strukturierte Unterbringung von saisonalen Waren oder sonstigen Materialien.

Mit einer großzügigen Gesamtfläche von rund 573 m<sup>2</sup> eröffnet die Liegenschaft vielfältige Möglichkeiten für Gewerbe und Handel und bietet eine flexible Raumaufteilung für individuelle Geschäftskonzepte.

Eine **Kaufoption** ist ebenfalls denkbar, was diese Immobilie zusätzlich attraktiv für potenzielle Investoren und langfristig orientierte Unternehmer macht.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Hauptmieter dieses Geschäftshause am Hauptplatz 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 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 <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap