

Leben oder Arbeiten im Forsthaus am "Propsteiberg" - ZWETTTL im Waldviertel



Ansicht Haus inkl. Garten - Pic 1

Objektnummer: 7530/5094

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Nutzfläche:	108,19 m ²
Lagerfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	38,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 154,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	155.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.432,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





FRÖSCHL
reale estate



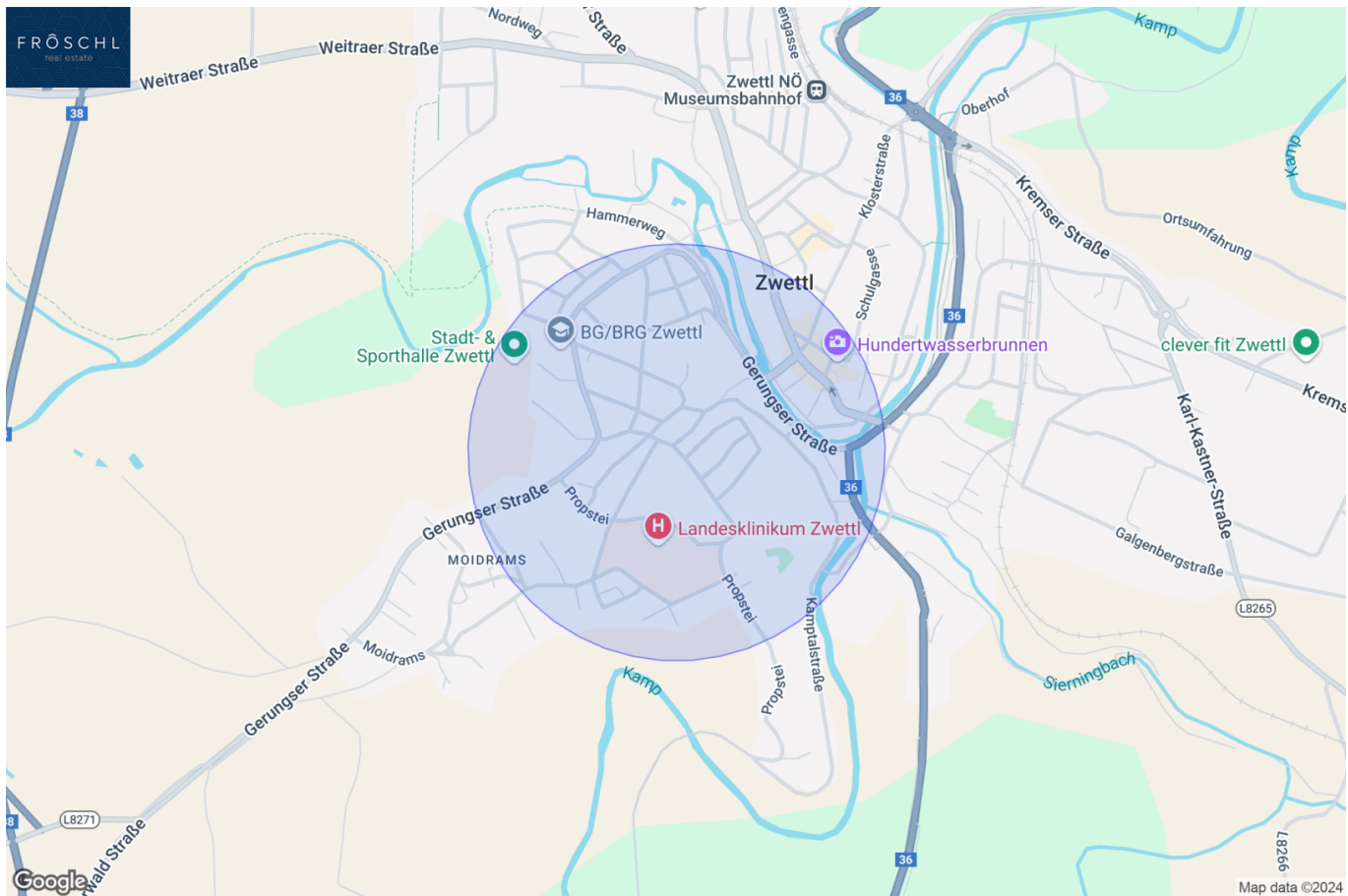
FRÖSCHL
real estate

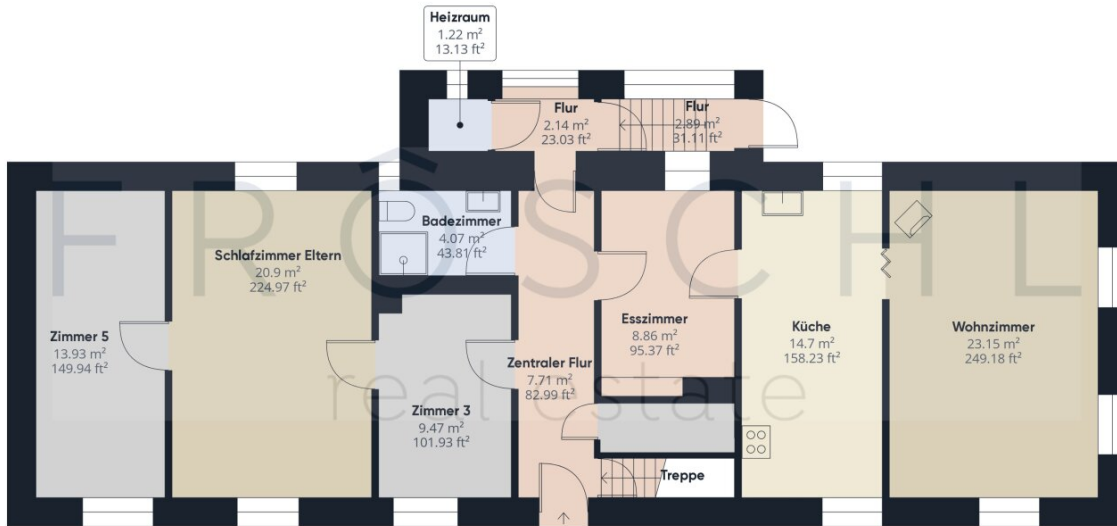












Ungefähre Gesamtfläche[®]

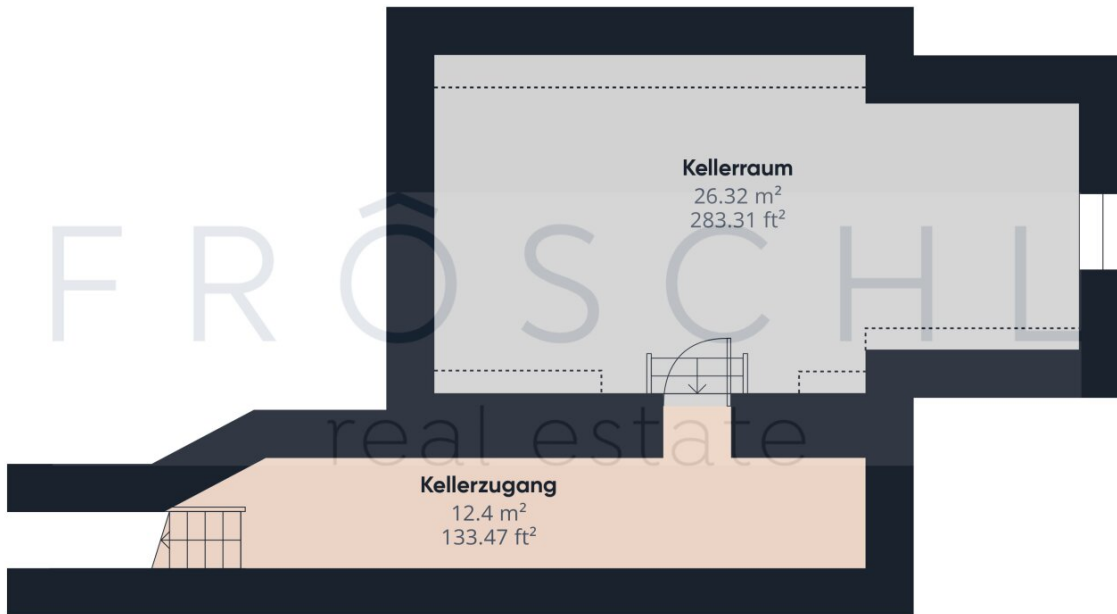
111.08 m²
1195.65 ft²

(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 Gebäude 1



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

38.72 m²
416.78 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

3.06 m²
32.95 ft²

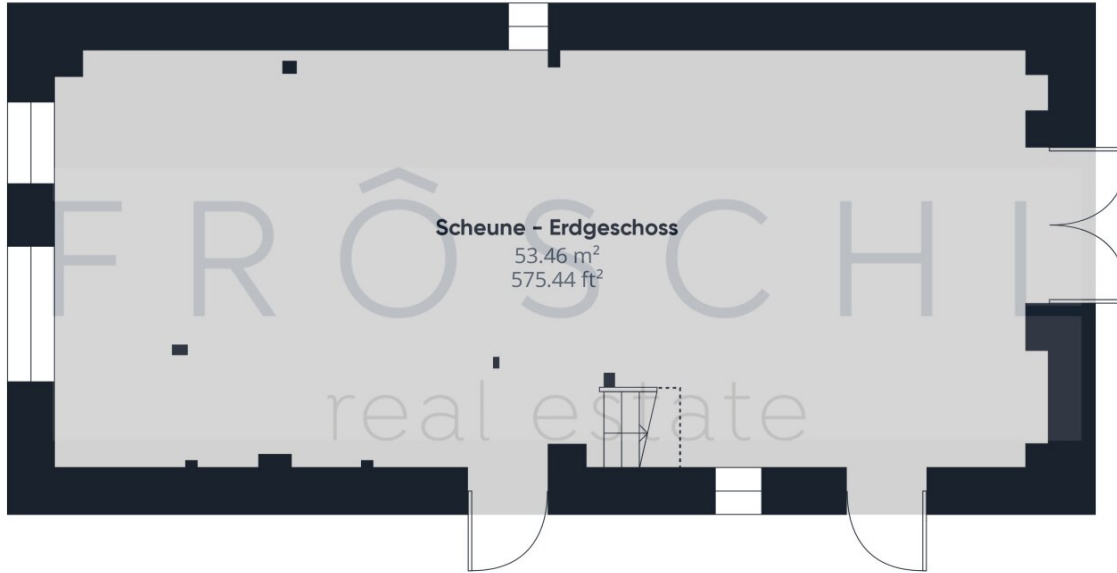
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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.



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

53.46 m²
575.44 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

0.68 m²
7.37 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

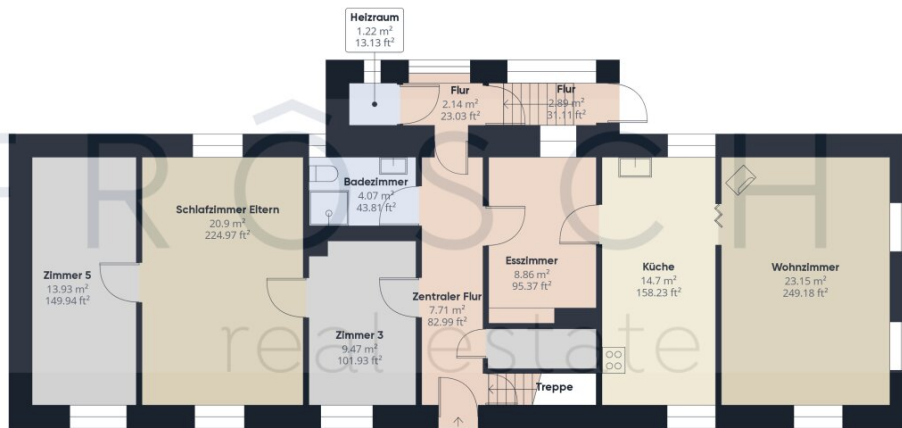
----- Unter 1.5 m/5 ft

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 Gebäude 1



Stock 0 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche¹⁾

149.8 m²
1612.43 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

3.06 m²
32.95 ft²

(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.

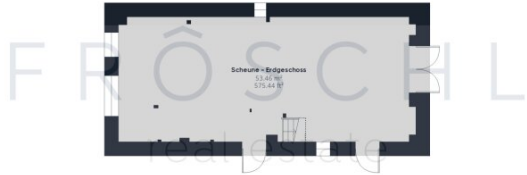
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Stock -1 Gebäude 1



Stock 0 Gebäude 1



Stock 0 Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

203,26 m²
2187,87 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

3,75 m²
40,32 ft²

(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.

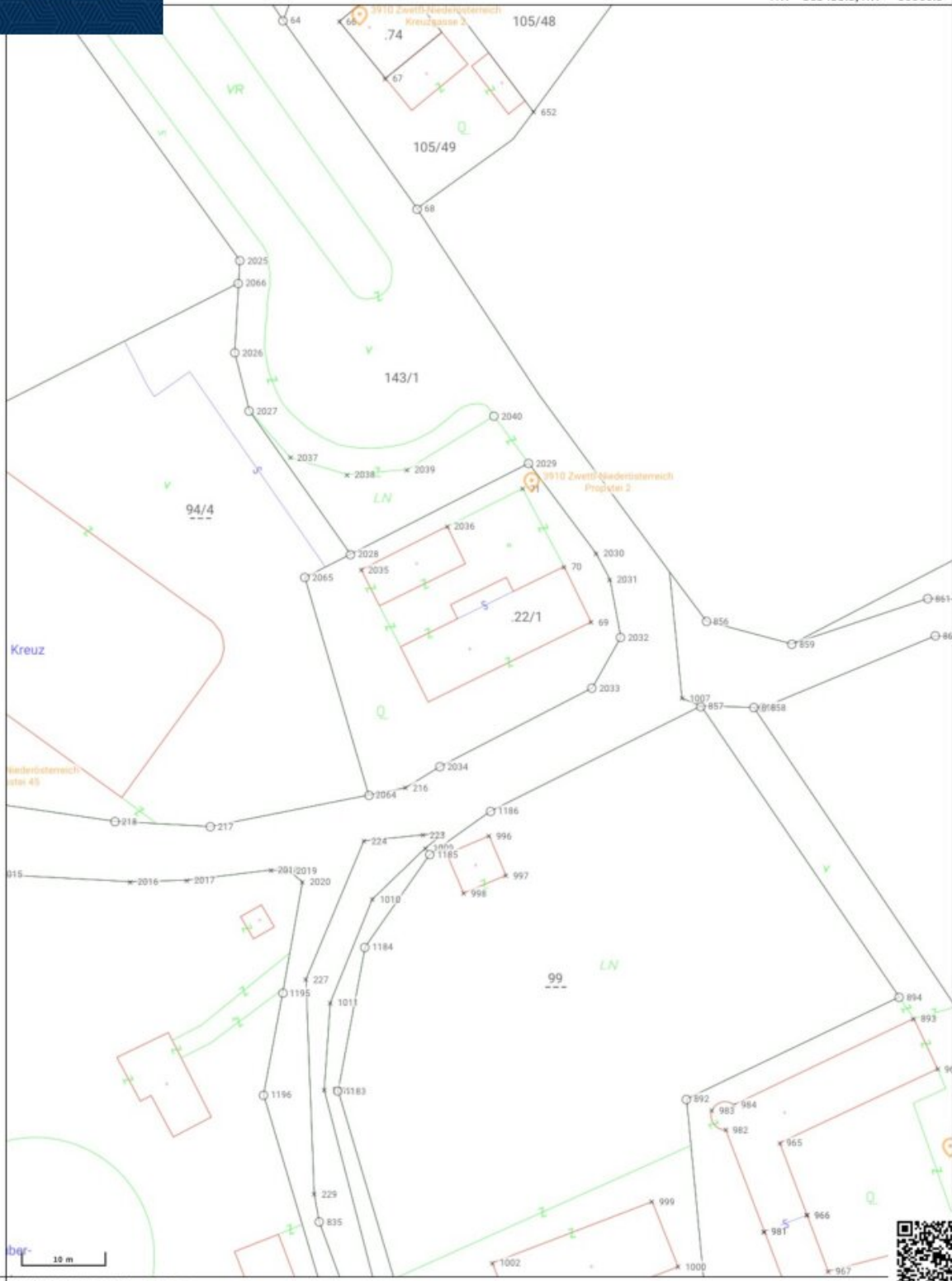
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



and

Österreichischer Kataster

HW = 385433.5, RW = -86066.5

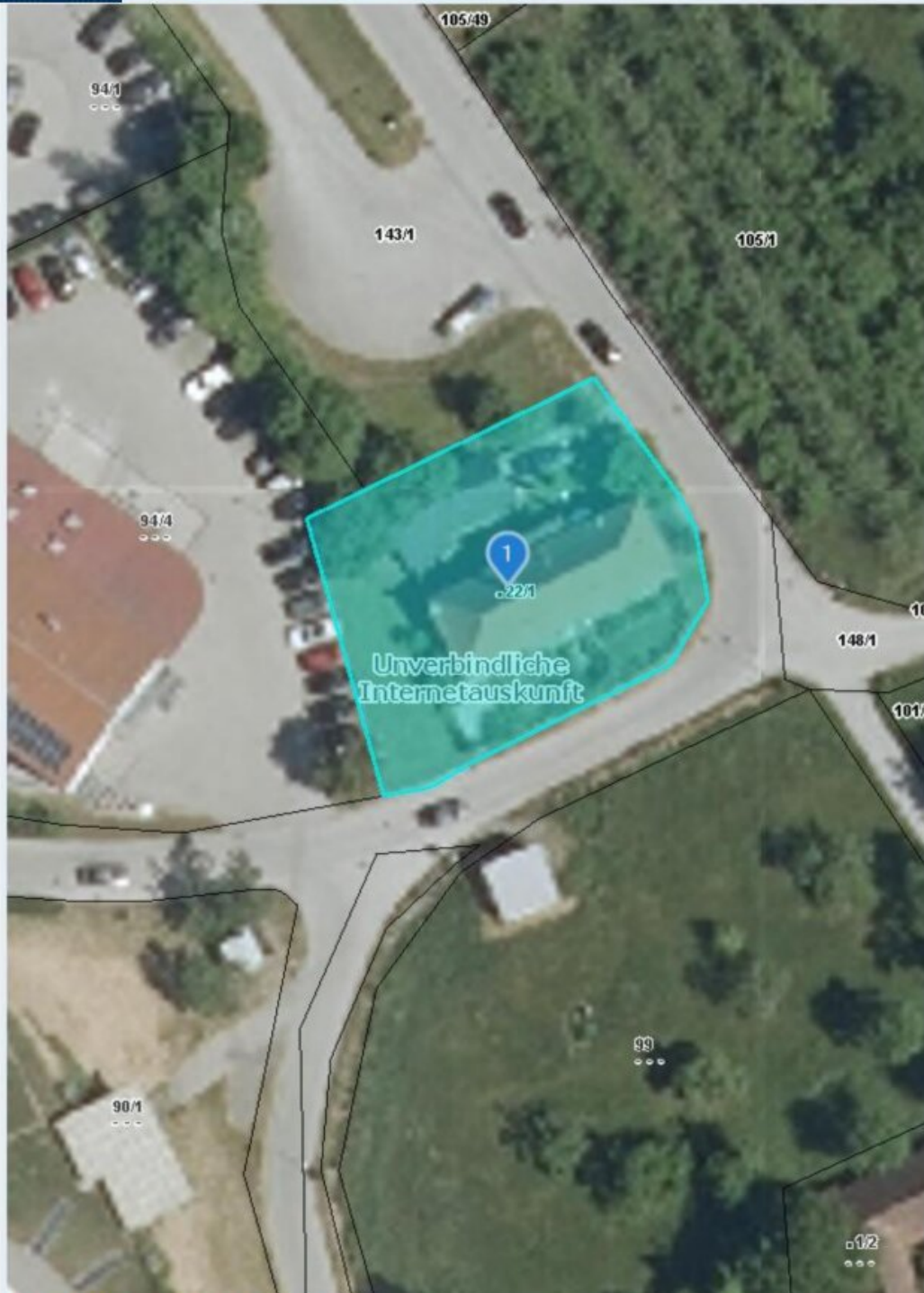


HW = 385286.6, RW = -86179.7



© 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 2024-11-22



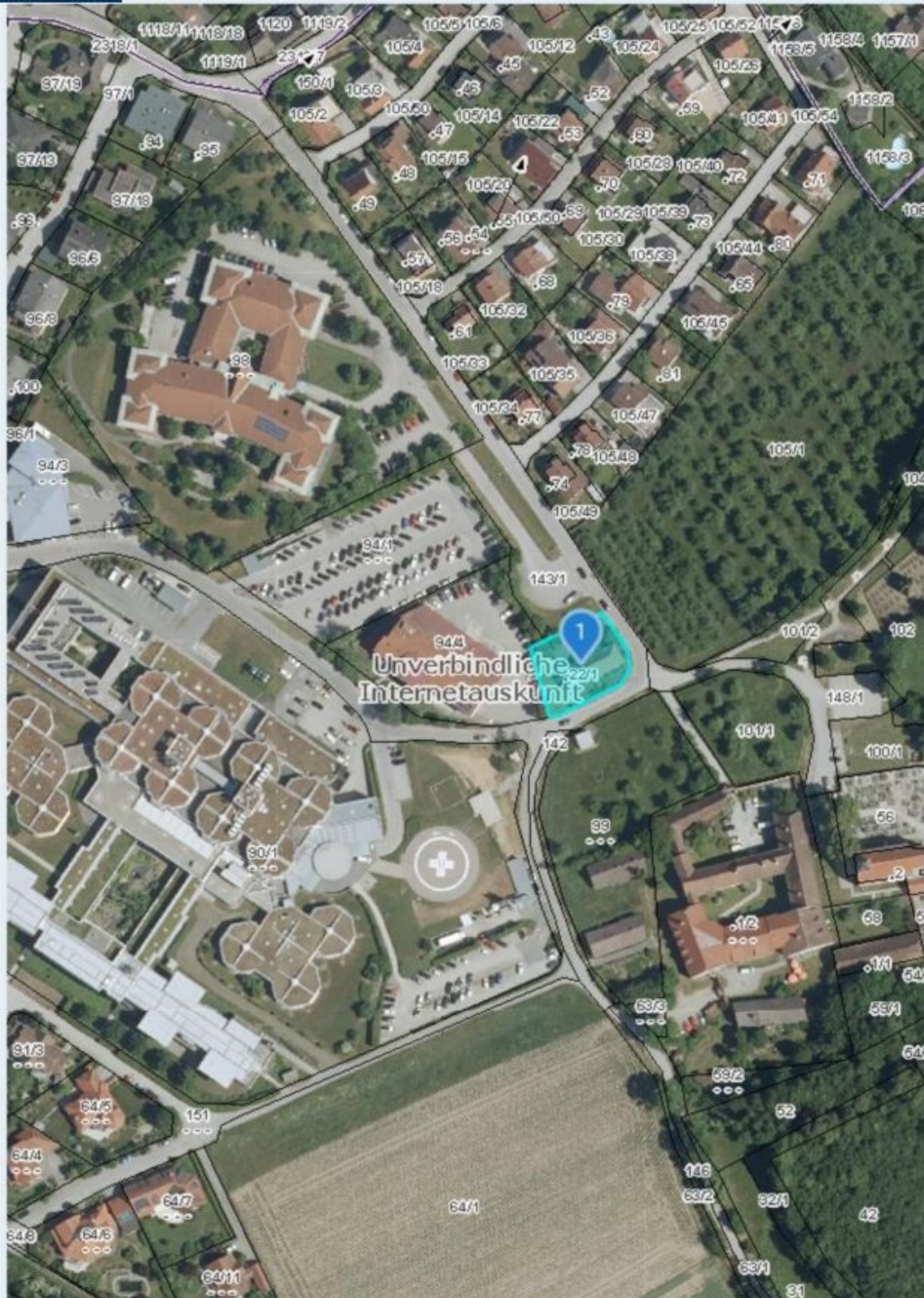
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

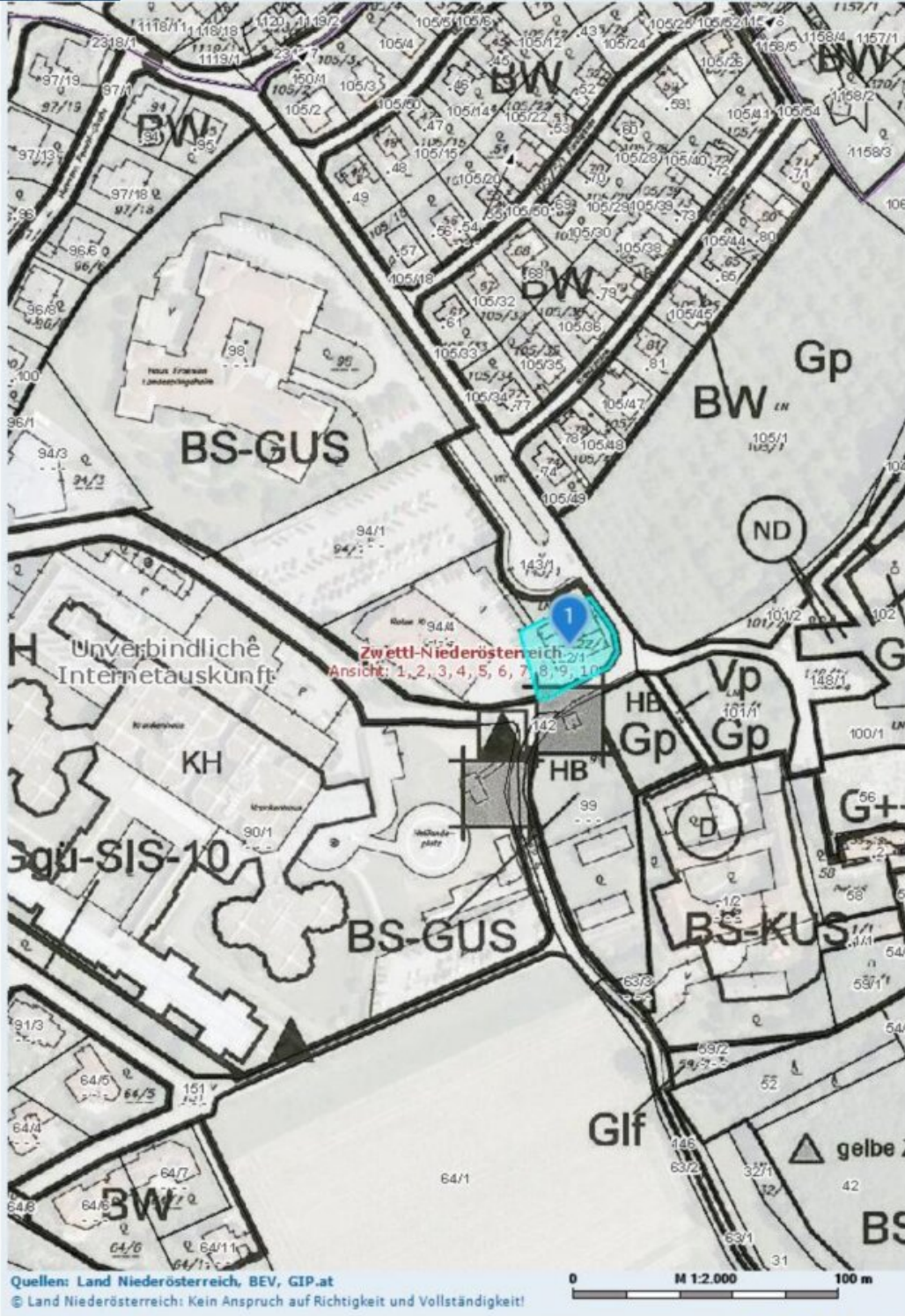
Druckdatum: 11.11.2024



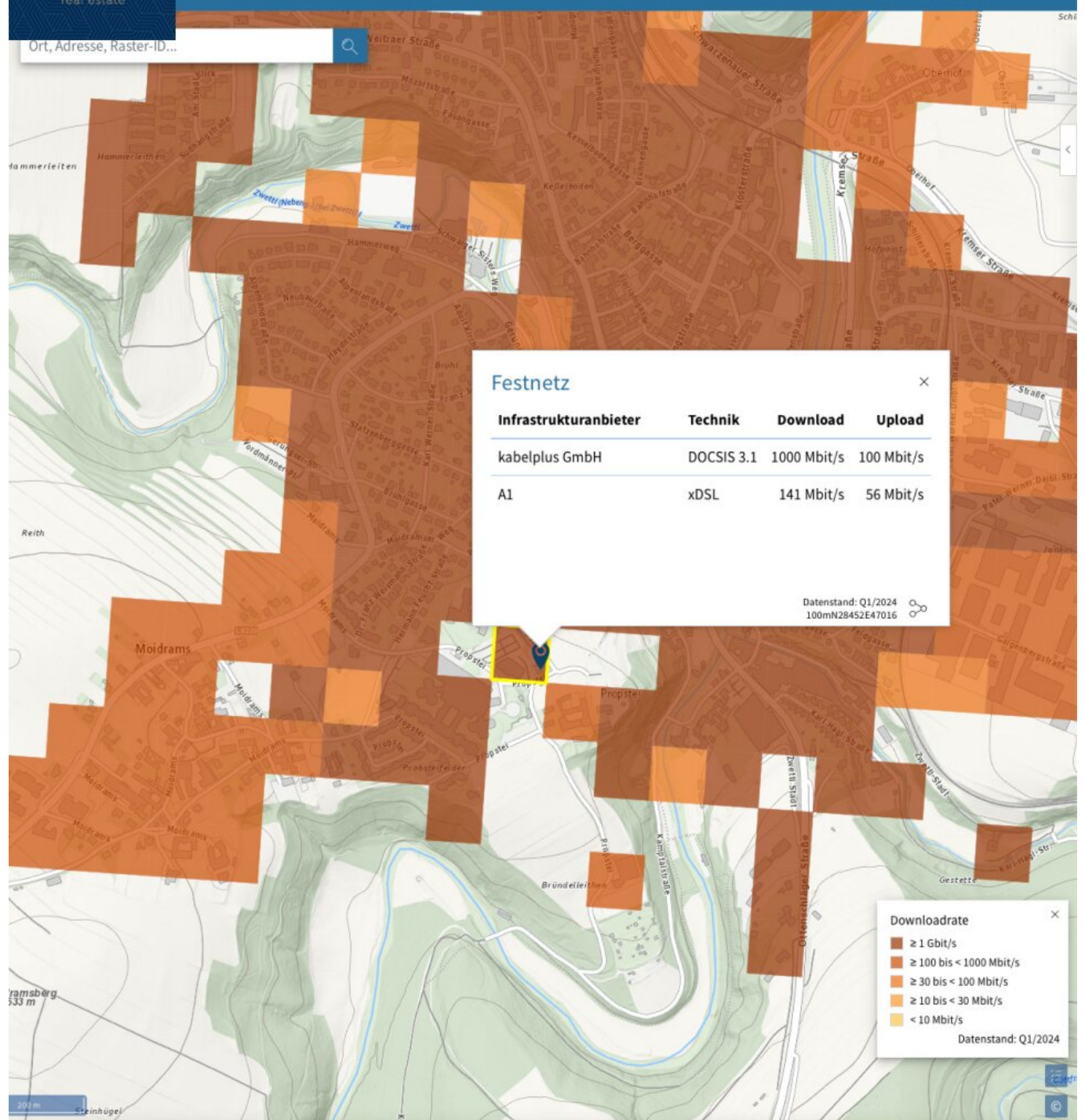
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.11.2024



Ort, Adresse, Raster-ID...



Ort, Adresse, Raster-ID...



Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	99 Mbit/s
Magenta	448 Mbit/s	76 Mbit/s
A1	324 Mbit/s	145 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024
100mN28452E47016

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

Objektbeschreibung

Dieses charmante, in Massivbauweise errichtete ehemalige Forsthaus am Propsteiberg in Zwettl steht zum Verkauf und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Flächenwidmung von **BS GUS** eignet sich die Immobilie nicht nur für individuelles Wohnen, sondern auch hervorragend als **Ärzte-Praxis** oder für ähnliche gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise durch Therapeuten.

Der Garten beherbergt eine praktische Scheune mit ca. **53 m² Nutzfläche**, die zusätzlichen Stauraum oder Werkstattmöglichkeiten bietet. Die Grundstücksfläche beträgt ca. **879 m²**, die Nutzfläche des Hauses beläuft sich auf ca. **111 m²**.

Die Widmung **BS-GUS** erlaubt ausschließlich Bauten, die dem Bereich Gesundheit und Soziales dienen, wie beispielsweise Rettungsdienste, Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen. Ein Abbruch mit Neuerrichtung oder ein Zubau für private Wohnzwecke ist nicht gestattet. Eine Nutzung als Dienstwohnung, beispielsweise für Personal eines Krankenhauses, ist hingegen möglich. Bei einer Sanierung des bestehenden Gebäudes, die kein baubehördliches Verfahren erfordert, kann die Immobilie weiterhin auch für private Zwecke genutzt werden.

Der zentrale Eingangsbereich führt in einen Flur, der als Herzstück des Hauses dient. Von hier aus sind jeweils drei Zimmer auf der linken und drei auf der rechten Seite als Durchgangszimmer angelegt und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Im Wohnzimmer sorgt ein Einzelofen für behagliche Atmosphäre, während eine Gas-Zentralheizung eine moderne Beheizung des gesamten Gebäudes ermöglicht.

Vor etwa 20 Jahren wurde die Immobilie teilsaniert: Ein Duschbad mit WC sowie praktische Abstellräume wurden eingebaut, und eine Gastherme wurde installiert. Der großzügige Kellerraum mit einer Nutzfläche von ca. 27 m² bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für individuelle Nutzungsideen. Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Neugestaltung.

Das ehemalige Forsthaus bietet mit seinem einzigartigen Charakter, dem großzügigen Garten und der Nähe zu Zwettls Infrastruktur ein attraktives Objekt für vielseitige Lebens- und Arbeitskonzepte.

Nutzungsarten

- **Wohnen:** Rückzugsort für Liebhaber historischer Gebäude
- **Gewerbe:** Ideal für Ärzte, Therapeuten oder ähnliche Berufsgruppen

- **Anlage:** Zukunftssicheres Investment

Technische Merkmale und Hinweise

- **Bauweise:** Massivbauweise.
- **Flächenwidmung:** Bauland Sondergebiet GUS (BS GUS).
- **Grundstücksgröße:** 879 m², das Grundstück .21/1 ist im Grundsteuerkataster eingetragen.
- **Zentralheizung** mit Gastherme.
- **Einzelofen** mit Holzbefuerung im Wohnzimmer.
- **Strom:** Anbieter ist die EVN.
- **Wasser und Abwasser:** sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümerin dieser attraktiven Liegenschaft am Propsteiberg in 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 an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap