

**2-Zimmer-Wohnung in Oberwaltersdorf – ideal für Singles,  
Paare oder als Monteurwohnung**



**Objektnummer: 199397046**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	99.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,49 €
<b>USt.:</b>	9,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

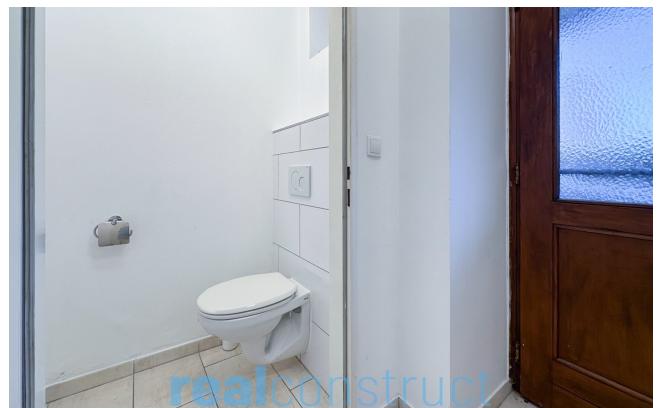
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge





realconstruct



realconstruct



realconstruct







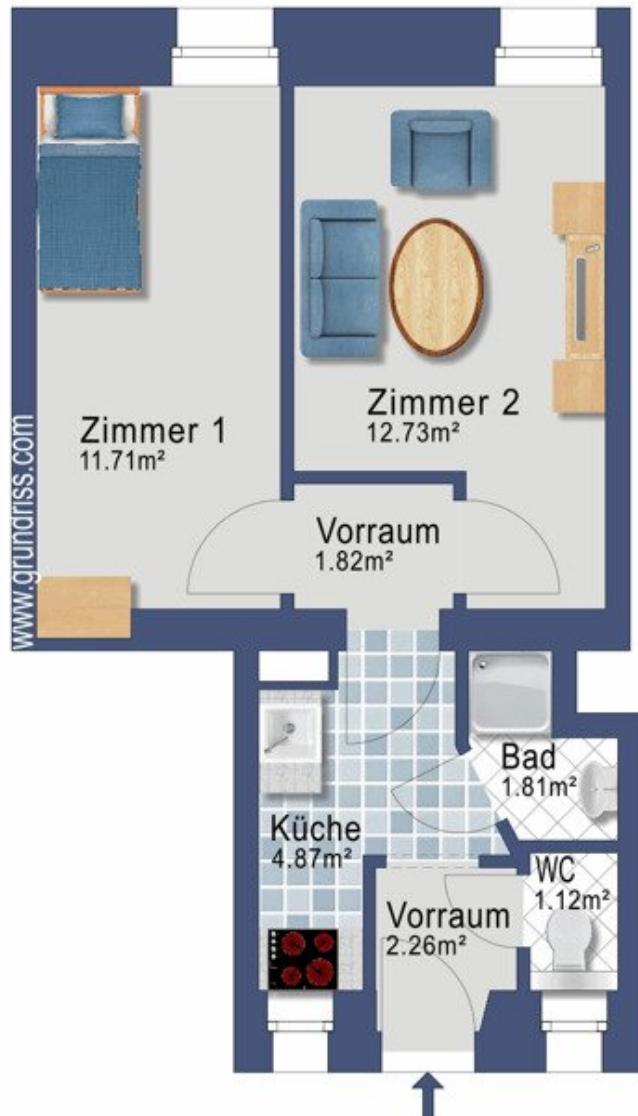












0 1 2 3 4 5m

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 36,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Oberwaltersdorf**. Die Wohnung befindet sich in einer **Wohnhausanlage mit 2 Stiegen und insgesamt 25 Wohnungen**. Das **Gebäude stammt aus ca. 1890** und wurde in den Jahren **2015 bis 2018 umfassend saniert**.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren als **Monteurwohnung** genutzt. Dadurch sind **gewisse Auffrischungs- und Sanierungsarbeiten** empfehlenswert, insbesondere im Hinblick auf **Oberflächen und Gerüche (Nikotingeruch)**. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die Wohnung nach **eigenen Vorstellungen** zu gestalten.

Sie eignet sich besonders gut als **Starterwohnung**, für **Singles oder Paare** sowie weiterhin als **Monteurwohnung**.

## Virtueller Rundgang

<https://my.matterport.com/show/?m=Xk2zKUTSY6Q>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Zur Wohnung gehört ein **Einlagerungsabteil am Dachboden** mit einer Größe von ca. **11,88 m<sup>2</sup>**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

## Zusätzlicher Stauraum

Zur Wohnung gehört ein **Einlagerungsabteil am Dachboden** mit einer Größe von ca. **11,88 m<sup>2</sup>**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

## PKW-Stellplatz

Ein **Außen-PKW-Stellplatz** wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft und ist mit **€ 10.000,-** zusätzlich zu berücksichtigen.

## Raumaufteilung

Der **Grundriss** gliedert sich wie folgt:

- **Vorraum**
- **Separates WC**
- **Badezimmer mit Dusche und Waschtisch**
- **Küche**
- **Zimmer 1 mit ca. 11,71 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 2 mit ca. 12,73 m<sup>2</sup>**

## Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap