

**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

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2522 Oberwaltersdorf |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 36,32 m² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 43,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,93 |
| Kaufpreis: | 99.900,00 € |
| Betriebskosten: | 95,49 € |
| USt.: | 9,55 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

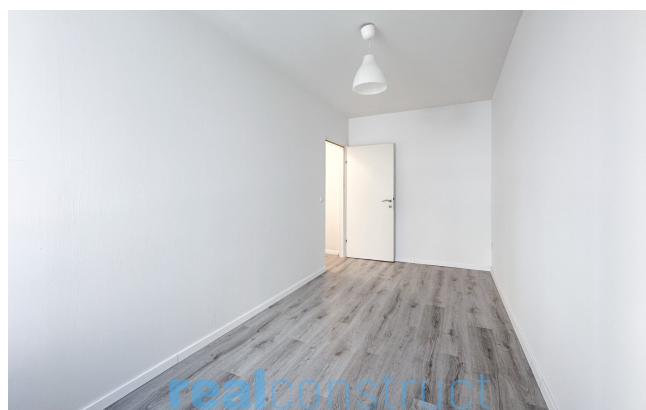
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge











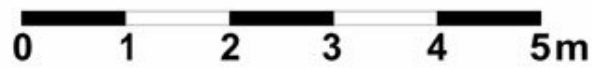
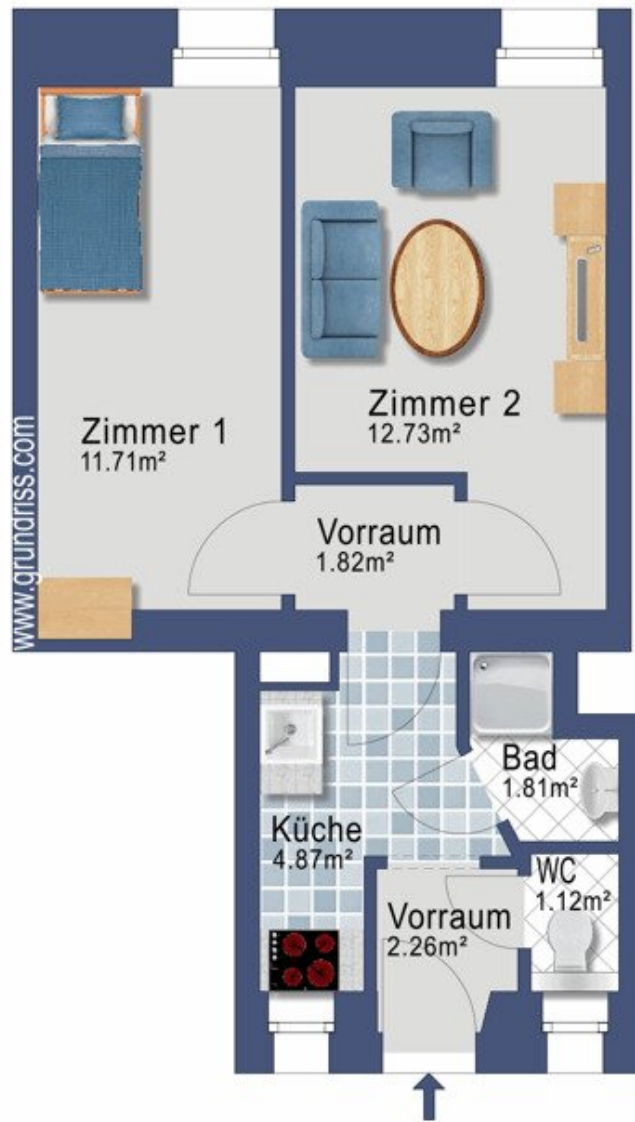












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 36,32 m² 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 m²**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Zusätzlicher Stauraum

Zur Wohnung gehört ein **Einlagerungsabteil am Dachboden** mit einer Größe von ca. **11,88 m²**, 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 m²**
- **Zimmer 2 mit ca. 12,73 m²**

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