# Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in Oberwaltersdorf



**Objektnummer: 311109**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Fabriksstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2522 Oberwaltersdorf |
| **Wohnfläche:** | 66,43 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 72,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaufpreis:** | 159.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 139,33 € |
| **USt.:** | 13,93 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 95 04 082

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

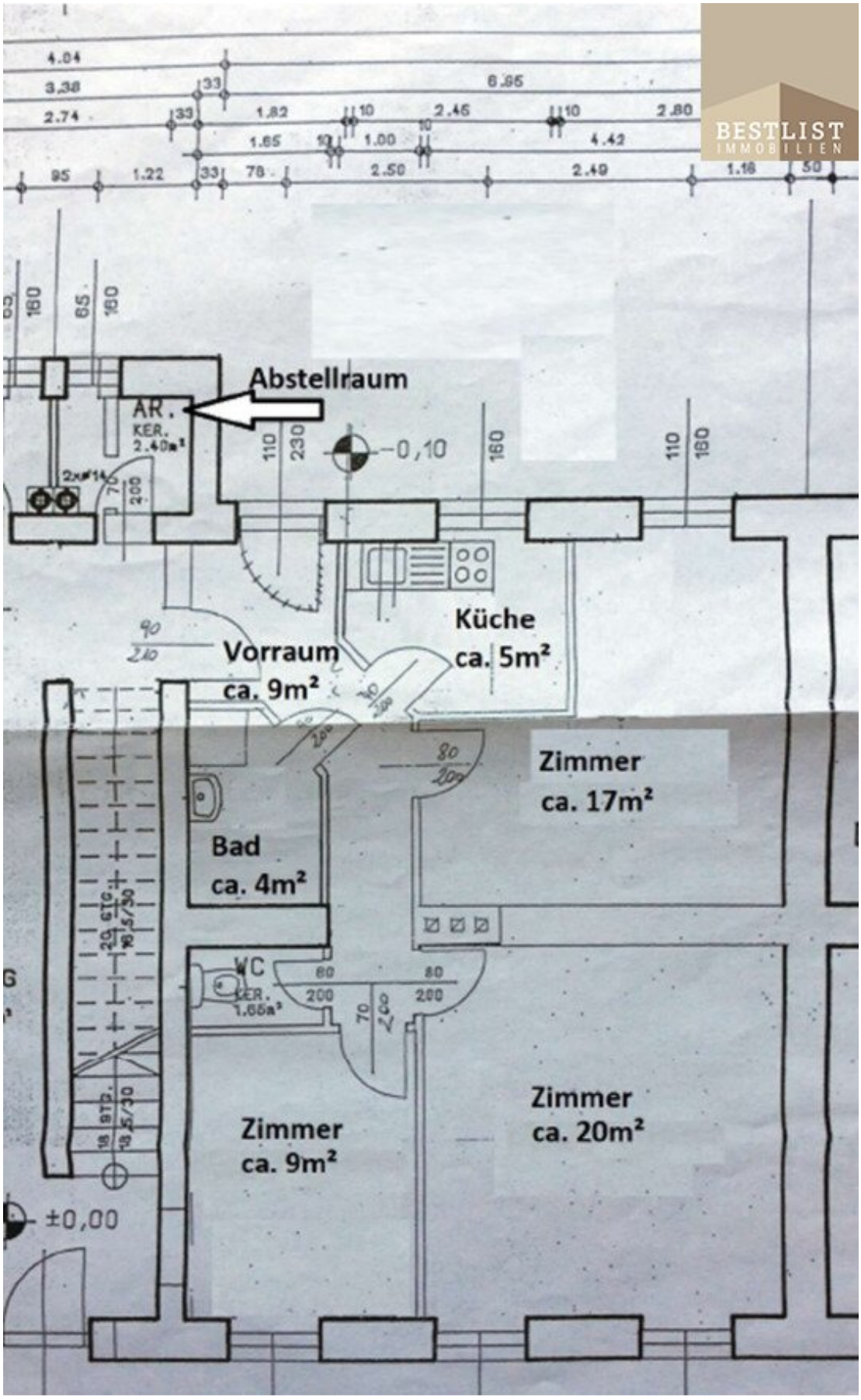











Abstellraum
AR.
KER.
2.40m²
-0,10
Küche
ca. 5m²
Vorraum
ca. 9m²
Zimmer
ca. 17m²
Bad
ca. 4m²
WC
KER.
1.65m²
Zimmer
ca. 9m²
Zimmer
ca. 20m²
±0,00

# Objektbeschreibung

Ob als erstes gemeinsames Zuhause, gemütlicher Rückzugsort oder praktische Wohnung mit Homeoffice-Möglichkeit – diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in Oberwaltersdorf überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, angenehme Wohnatmosphäre und die attraktive Lage im beliebten Bezirk Baden. Hier erwartet Sie eine Immobilie mit Potenzial, die sich mit wenig Aufwand in ein modernes und persönliches Zuhause verwandeln lässt.

### Highlights der Immobilie

- Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock
- Zentral begehbare Räume mit praktischer Aufteilung
- Separierte Küche mit viel Gestaltungspotenzial
- Zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss & separates WC
- Attraktive Lage in Oberwaltersdorf nahe Baden und Wien

### Beschreibung der Immobilie

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare oder junge Familien. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind.

Das Wohnzimmer bildet den gemütlichen Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Das Schlafzimmer sorgt für angenehme Rückzugsmöglichkeiten, während das zusätzliche Arbeits- bzw. Gästezimmer flexibel genutzt werden kann – ideal für Homeoffice, Kinderzimmer oder Hobbyraum.

Die separat angelegte Küche ist funktional ausgestattet und ermöglicht effizientes Arbeiten im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum inklusive Therme.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem gebrauchten Zustand und bietet nach Auszug der derzeitigen Bewohner großes Potenzial für eine leichte Modernisierung. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein modernes Zuhause mit persönlicher Handschrift schaffen.

**Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in der Fabriksstraße in Oberwaltersdorf – einer aufstrebenden und beliebten Gemeinde im Bezirk Baden. Bekannt ist der Ort unter anderem durch das exklusive „Fontana“-Resort, gleichzeitig überzeugt Oberwaltersdorf jedoch auch durch seine hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Infrastruktur.

Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Apotheke sowie weitere Nahversorger befinden sich in kurzer Distanz und erleichtern den Alltag erheblich. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten inmitten von Feldern und Grünflächen.

Besonders attraktiv ist die gute Verkehrsanbindung: Durch die Nähe zur Südautobahn erreichen Sie Baden sowie Wien in kurzer Zeit – ein großer Vorteil für Pendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

**Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

**Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz**

*Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.*[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung

und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.750m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**
Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <2.250m
Post <2.250m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.750m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap