

Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in Oberwaltersdorf



Objektnummer: 311109

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabriksstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Wohnfläche:	66,43 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,40 kWh / m ² * 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

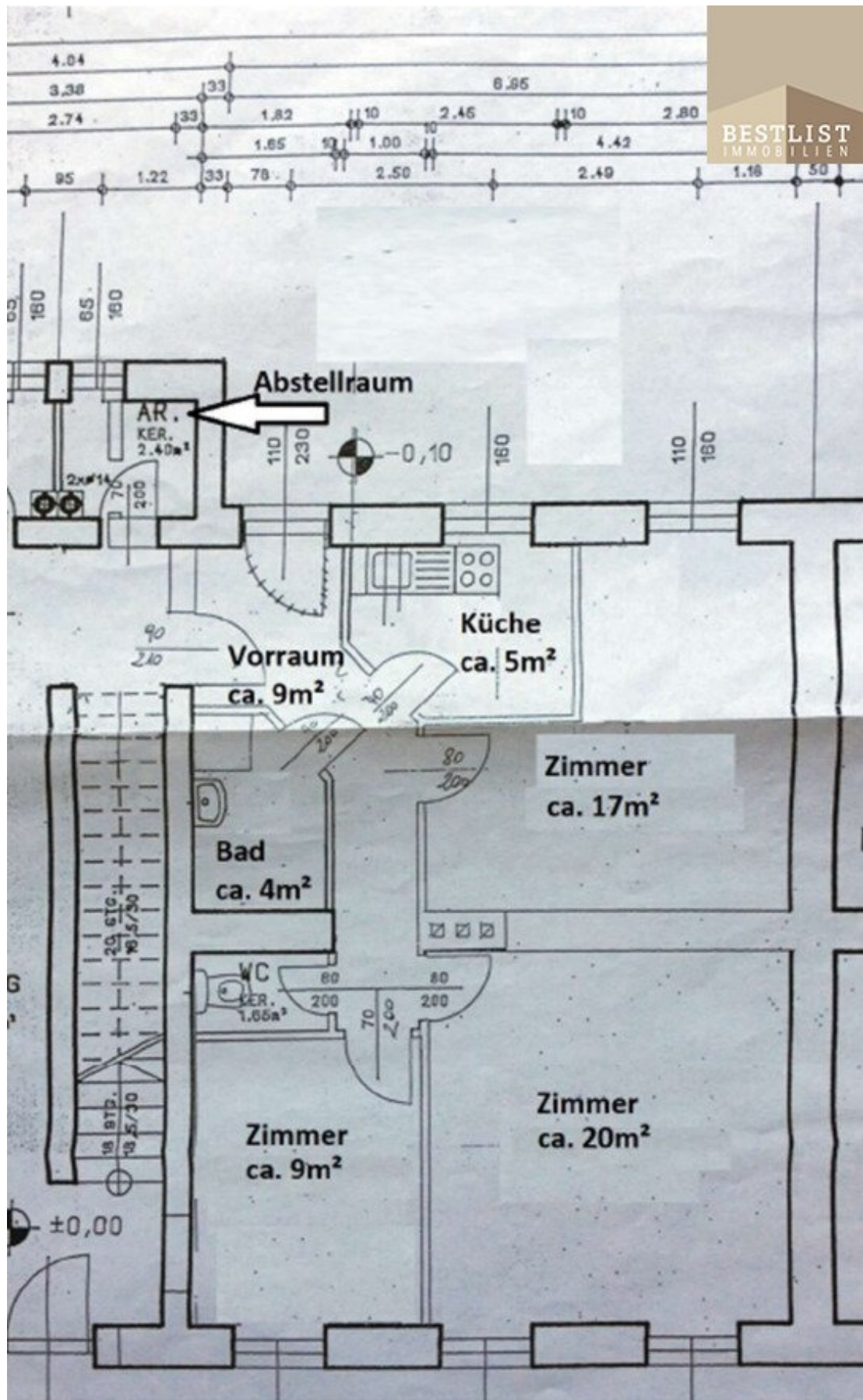
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

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

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







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 Südbahn 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!

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