Sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Oberwart - bestandsfrei und sofort verfügbar



Objektnummer: 1643/178

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	144.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626







































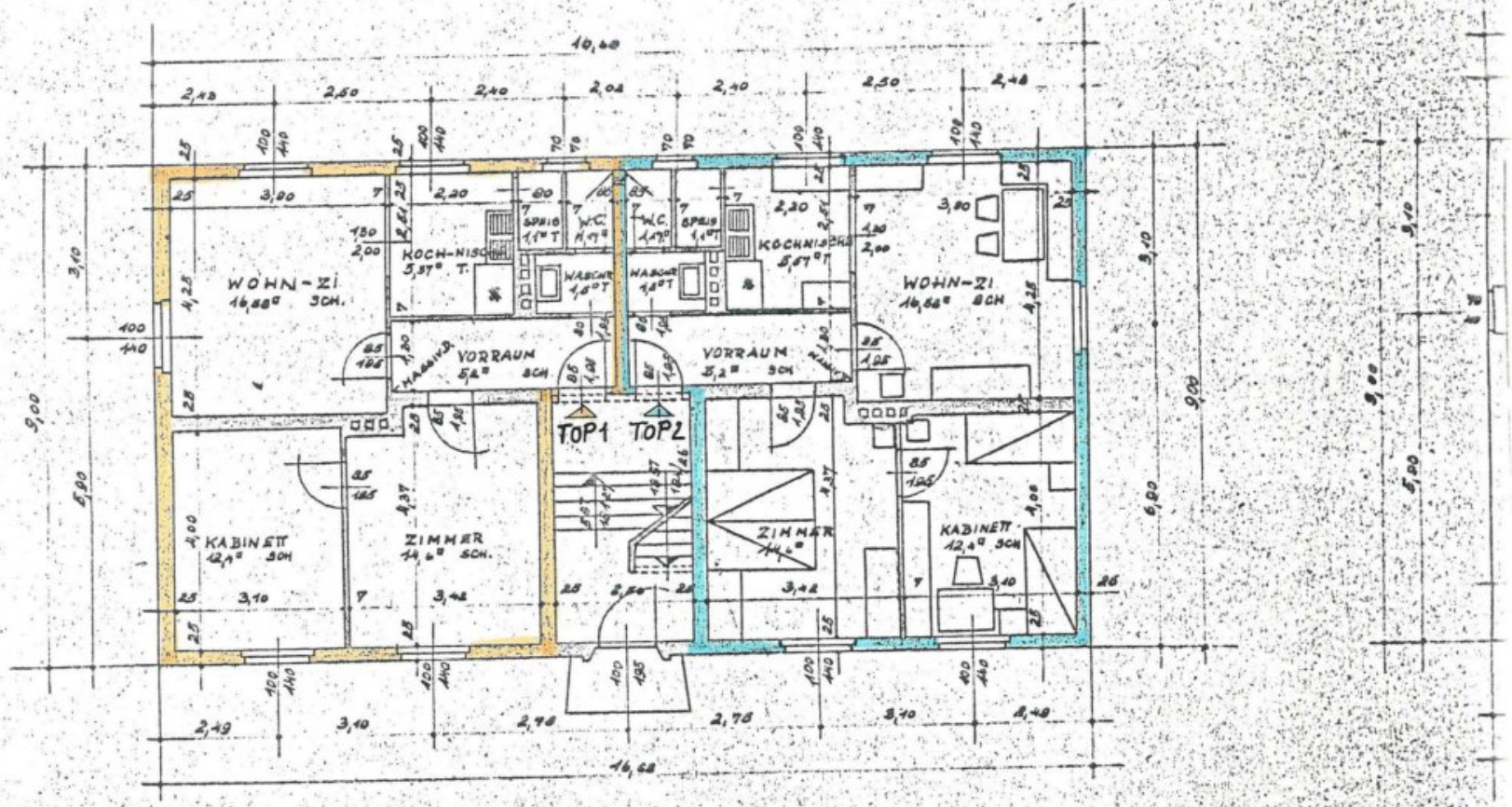



HOME


KEINE WERBUNG



MASSTAB 1:100



ERDGESCHOSS u. 1. STOCK

Objektbeschreibung

Saniert, bestandsfrei und bereit für Neues

In der **Oberen Hochstraße in Oberwart** steht eine **sanierte Eigentumswohnung** mit **rund 60 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen, um **1960 errichteten Wohnhauses** mit **insgesamt fünf Einheiten** und wurde **2023 umfassend saniert.** Das Wohnhaus verfügt laut Energieausweis über eine wärmegedämmte Fassade mit **8 cm starker Fassadendämmung**.

Top 1 ist **seit Mai 2026 bestandsfrei** und wird ohne bestehendes Mietverhältnis übergeben. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine Neuvermietung.

Für **AnlegerInnen beträgt der Kaufpreis € 120.000 netto zzgl. 20 % USt.**, für **PrivatkäuferInnen € 144.000 brutto** inkl. 20 % USt.

Klicken Sie hier und verschaffen Sie sich im **Video** gleich einen **ersten Eindruck von dieser Wohnung**.

Drei Zimmer und ein durchdachter Grundriss

Auf **rund 60 m² Wohnfläche** verteilen sich **Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Vorräume sowie Bad mit WC**. Der Grundriss bietet damit drei eigenständig nutzbare Zimmer und eine angenehme Aufteilung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Zur Ausstattung zählen **Einbauküche, Parkettboden, Gasetagenheizung, Klimaanlage und Waschmaschine.** Laut dem vorliegenden Mietvertrag entspricht die Wohnung der Ausstattungskategorie A gemäß § 15a MRG. Im Zuge der **umfassenden Sanierung im Jahr 2023** wurden **Küche, Böden** und **Türen** erneuert, eine **Klimaanlage** eingebaut und das **Badezimmer neu verfliest**. Auch die **Heizungsanlage** einschließlich der Gastherme wurde **erneuert bzw. saniert**. Die Therme wurde zudem kürzlich fachgerecht gewartet.

Zusätzlicher Stauraum steht in den zur Wohnung gehörenden **Kellerräumen** zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, der Zugang zum Haus erfolgt jedoch über rund sechs Stufen. Ein Lift ist nicht vorhanden, die **Wohnung** ist daher **nicht barrierefrei zugänglich**.

Ein eigener PKW-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Direkt vor dem Haus stehen jedoch **ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten** entlang der Straße zur Verfügung.

Bestandsfrei - selbst einziehen oder neu vermieten

Seit Mai 2026 ist die Wohnung **bestandsfrei** und sofort verfügbar. Für **EigennutzerInnen** bedeutet das eine **kurzfristige Übernahme ohne bestehendes Mietverhältnis**. Gleichzeitig bietet der bestandsfreie Zustand auch für **AnlegerInnen eine klare Ausgangslage**: Bei einer Neuvermietung kann das Mietverhältnis von Beginn an entsprechend gestaltet und der Mietzins im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten festgelegt werden.

Die bereits erfolgte Sanierung und vorhandene Ausstattung ermöglichen dabei eine Vermietung, ohne zuvor grundlegende Arbeiten an der Wohnung vornehmen zu müssen.

Die wichtigsten Eckdaten

- Eigentumswohnung Top 1
- ca. 60 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Kaufpreis: € 120.000 netto zzgl. 20% USt.
- bestandsfrei
- Selbstnutzung oder Neuvermietung möglich
- Ausstattungskategorie A gemäß § 15a MRG
- umfassende Sanierung 2023
- Einbauküche
- Parkettboden
- Gasetagenheizung

- Klimaanlage
- Waschmaschine
- Kellerräume
- Erdgeschoss
- Zugang über ca. 6 Stufen
- kein Lift / nicht barrierefrei
- kein zugeordneter PKW-Stellplatz
- öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Wohnhaus mit insgesamt 5 Einheiten
- Baujahr ca. 1960
- Bestandsenergieausweis aus 2020

Mein Service

Gerne zeige ich Ihnen die **Wohnung persönlich** und nehme mir bei der Besichtigung Zeit für Ihre Fragen zur Immobilie und zu den Nutzungsmöglichkeiten. Bei **konkretem Interesse** stelle ich Ihnen gerne die **detaillierte Betriebskostenübersicht sowie eine individuelle Renditeberechnung** zur Verfügung.

Soll die Wohnung nach dem Erwerb vermietet werden, unterstütze ich Sie gerne bei

der **Einschätzung eines marktgerechten Mietzinses und der anschließenden Neuvermietung**.

Ich freue mich auf Ihre **Kontaktaufnahme** und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Freier Blick über die Felder - Oberwart trotzdem nah

Die **Obere Hochstraße** liegt ruhig und abseits stärker frequentierter Straßen. Vor der Liegenschaft öffnet sich der **Blick über weitläufige Felder** - viel Grün und Weite prägen das unmittelbare Wohnumfeld.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur der Bezirkshauptstadt Oberwart rasch erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Arbeitsplätze befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Auch überregional sind die Wege überschaubar: **Wiener Neustadt** ist in rund **50 Autominuten erreichbar,** die **Wiener Stadtgrenze in etwa 1 Stunde 10 Minuten**. Nach **Graz** beträgt die **Fahrzeit rund eine Stunde**, **Fürstenfeld** liegt **etwa 35 Autominuten** entfernt. Die **Nähe zur Thermenregion** rund um Bad Waltersdorf ergänzt die Lage um zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage mit Blick ins Grüne verbindet die Nähe zu Oberwart mit einer guten Erreichbarkeit von Niederösterreich und der Steiermark.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap