



Inserat ID: 226131

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 159000€

Straße: Fabriksstraße

2522 Oberwaltersdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Maximilian Sostar

Tel: +43 676 95 04 082

[anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)

Wohnfläche: 66.43m<sup>2</sup>

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



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    | &lt;         | 1.000m | Apotheke | &lt;    | 500m       | Klinik    | &lt;          | 4.000m     | Krankenhaus   | &lt;    | 5.750m   | Kinder |      |                 |      |        |                   |      |        |             |
| &lt;       | Schulen | Kindergarten | &lt;   | 500m     | Schule  | &lt;       | 500m      | Nahversorgung | Supermarkt | &lt;          | 500m    | Bäckerei | &lt;   | 500m | Einkaufszentrum | &lt; | 5.250m | Sonstige          | Bank |        |             |
| &lt;       | 750m    | Geldautomat  | &lt;   | 750m     | Polizei | &lt;       | 2.250m    | Post          | &lt;       | 2.250m        | Verkehr | Bus      | &lt;   | 500m | Bahnhof         | &lt; | 750m   | Autobahnanschluss | &lt; | 3.000m | Straßenbahn |
| &lt;       | 5.750m  | Flughafen    | &lt;   | 5.500m   | Angaben | Entfernung | Luftlinie | /             | Quelle:    | OpenStreetMap |         |          |        |      |                 |      |        |                   |      |        |             |

## Eckdaten

Wohnfläche: 66.43m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 72.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.58m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 159000€

Nebenkosten: 139.33€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel.: +43 676 95 04 082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo