

**Sofortkauf oder Miete mit Kaufoption | Traumwohnungen  
im Wohnpark Giardino mit POOL | Nachhaltiges Heiz- und  
Kühlsystem | Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 5114/364455568**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	213,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Kaufpreis:</b>	492.461,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ljubica Stojic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

T +43 1 605 73-0  
H +43 664 441 98 68

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Lebenswert  
**WOHNEN**



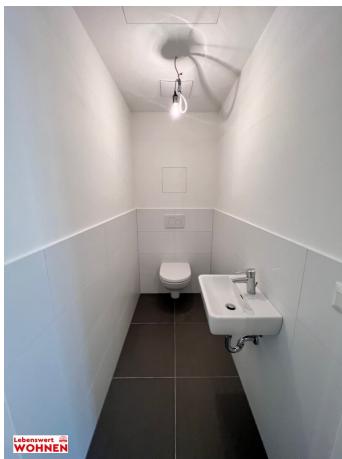
Lebenswert  
**WOHNEN**



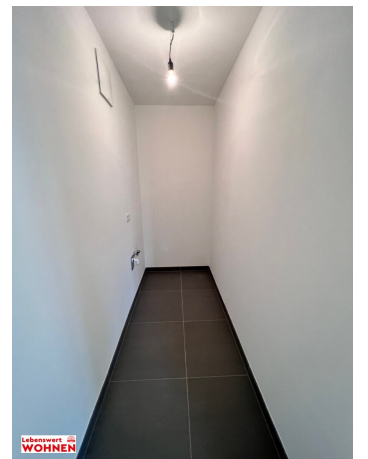
Lebenswert  
**WOHNEN**



Lebenswert  
**WOHNEN**

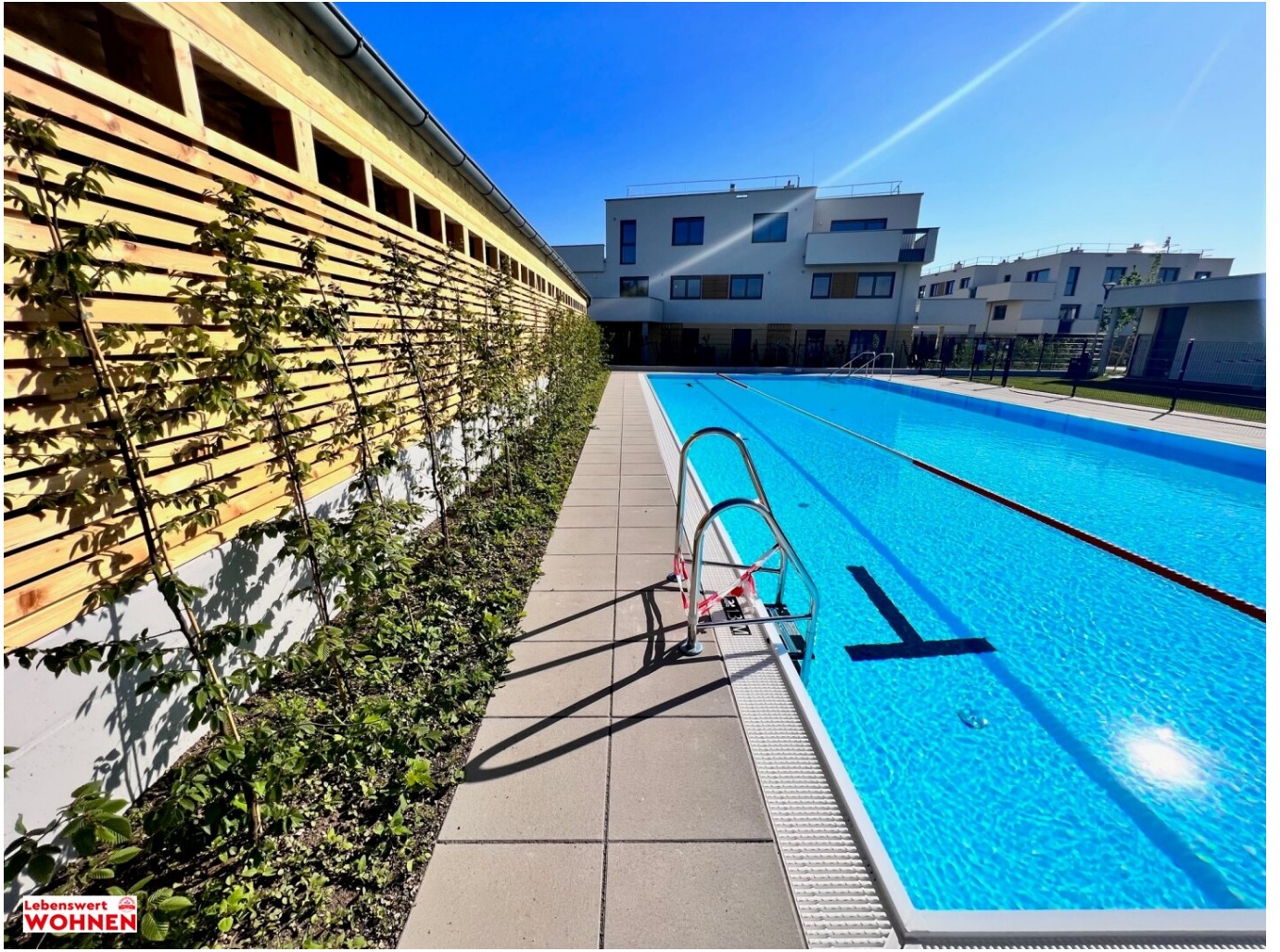


Lebenswert  
**WOHNEN**



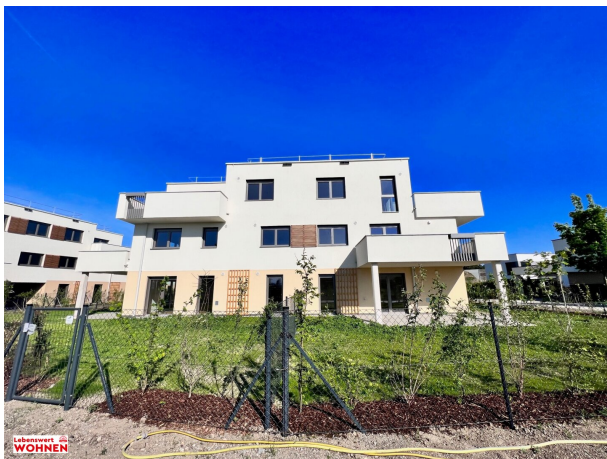
Lebenswert  
**WOHNEN**















# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 03	Stiege 3		
Wohnen und Auenhalt	86,77 m <sup>2</sup>	VB	3,79
Terrasse	28,63 m <sup>2</sup>	Gang	6,22
Garten inkl. Traufentekes	215,20 m <sup>2</sup>	WC	2,08
ER	3,01 m <sup>2</sup>	Bad	5,48
		Dusche	2,37
		Wohnküche	38,01
		Zimmer 2	15,84
		Zimmer 1	11,45
			86,77 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Masse, Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.



LAGE IM AREAL  
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert   
**WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 02.09.2021

MULTIWEISE UPP  
LEBENSWEIT WOHNT  
**Lebenswert WOHNEN**

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.



0 1 2 3 4 5m

# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG  
1:500



Symbolfoto

Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 22.11.2021

Lebenswert **WOHNEN**

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLFÄHIG, DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT KLUDDERT.

# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT OG  
1:500



Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
Buschma & Partner  
Lebenswert **WOHNEN**

Datum: 22.11.2021

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLFÖRMIG, DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT DG  
1:500



Symbolfoto

Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
Buschma & Partner  
MULTIMEDIALE ZÜRICH  
LEBENSWEIT WOHNEN

Datum: 22.11.2021

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT, DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.



## Objektbeschreibung

**Wohnen wie im Urlaub | Traumwohnungen im Wohnpark Giardino | Adresse:  
Kohlenbergersee 1, 2522 Oberwaltersdorf**

Alle Fotos der noch verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://www.lebenswert-wohnen.at/wohnbauprojekt/7404431?from=623363>

Exklusiv, urban und ganz natürlich: Der **Wohnpark Giardino** bietet die beste Kombination aus Stadt- und Landleben. Genießen Sie entspanntes Wohnen in der Natur und am Wasser und nutzen Sie gleichzeitig die Vorteile der absoluten Nähe zur Metropole Wien.

Die Kosten der modernen Ausstattung mit Pool werden selbstverständlich auf alle Bewohner über die Betriebskosten entsprechend aufgeteilt. Der Luxus einer hauseigenen Naherholungsmöglichkeit bietet allen Bewohnern eine sportliche und erholsame Lebensweise – nicht nur an Wochenenden oder im Urlaub.

### Hardfacts:

- 4 Stiegen mit jeweils 13 Wohnungen
- Erdgeschosswohnungen mit Gärten, Wohnungen im 1. OG mit Balkonen und Dachgeschosswohnungen teils uneinsehbar mit großzügigen Terrassen/Balkonen
- Massivbauweise mit **wärme gedämmtem Ziegel**
- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und hochwertiger 3-Scheiben-Isolierverglasung
- elektrische **Außenraffstores** bzw. im Erdgeschoss Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Exklusiver **Swimmingpool** mit Poolhaus
- durchgehend verlegte Eichenparkettböden
- **Jeder Wohnung ist ein überdachtes Carport mit Abstellraum zugeordnet und im Kaufpreis enthalten.** Auf Wunsch kann ein weiterer Stellplatz dazugekauft werden.

## **- Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem**

Die hauseigene Erdwärme-Anlage sorgt für behagliche Wärme im Winter. Bei Bedarf kann im Sommer über Geothermie energiesparend und komfortabel gekühlt werden.

- Keine fossilen Brennstoffe
- Energieautark
- Die Wärmepumpenanlage ist völlig unabhängig von Öl und Gas
- Der Strom, der zur Wärmeerzeugung notwendig ist, wird zu einem Teil durch die hauseigene Photovoltaikanlage selbst erzeugt
- Betonkernaktivierung
- "Free Cooling" energiesparende und umweltfreundliche Kühlung

Living the good life!

**Sie haben noch Fragen zum Projekt oder hätten gerne einen Besichtigungstermin?**

**Frau Stojcic steht Ihnen unter 0664/ 441 98 68 sowie unter [L.stojcic@wbv-gfw.at](mailto:L.stojcic@wbv-gfw.at) gerne zur Verfügung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap