

**Jetzt BONUS sichern! Traumwohnung mit Garten und Poolblick! Miete mit Kaufoption und Fixkaufpreis | nur 20 Minuten nach WIEN**



**Objektnummer: 5114/364455961**

**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>	98,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	137,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.620,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.620,46 €
<b>Kaltmiete</b>	1.620,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ljubica Stojic**













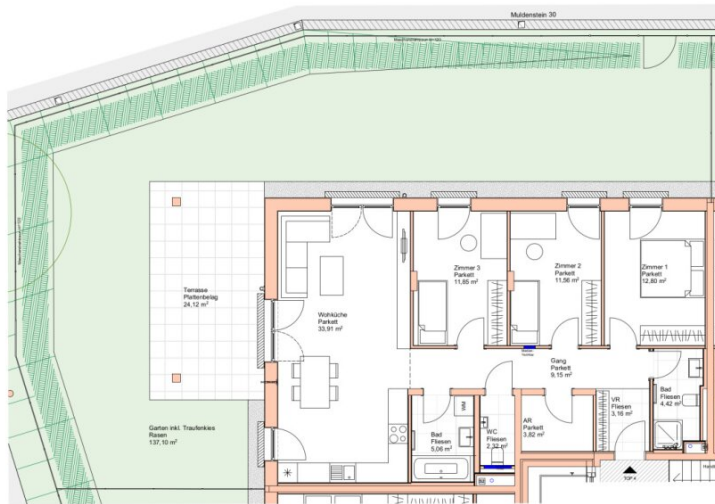






# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 04		Stiege 1	
Wohnen und Auferthalt	88,05 m <sup>2</sup>	Balk	4,42
Terrasse	24,12 m <sup>2</sup>	Balk	3,18
Garten inkl. Traufentkies	137,10 m <sup>2</sup>	Küche	13,82
ER	3,81 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	12,80
		Zimmer 2	11,96
		Zimmer 3	11,88
		<b>Gesamt</b>	<b>96,95 m<sup>2</sup></b>

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind Circa Masse, Massetoleranzen bis zu 3% der Gesamtläche sind möglich.



LAGE IM AREAL  
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert   
**WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Buschinka & Partner  
ARCHITECTS

Datum: 02.09.2021

Lebenswert   
**WOHNEN**

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





# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT OG  
1:500



AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
Buschma & Partner  
Datum: 22.11.2021



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



Lebenswert **WOHNEN**

# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT DG  
1:500



AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
Buschma & Partner  
Datum: 22.11.2021

Lebenswert  
**WOHNEN**

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



Symbolfoto  
**Lebenswert  
WOHNEN**



# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG  
1:500



Symbolfoto

Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
Buschma & Partner  
MULTIMEDIALE  
LEBENSWEIT  
**WOHNEN**

Datum: 22.11.2021

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 INKLUDIERT.

## Objektbeschreibung

***Schnell sein und Bonus sichern!!! Nur für kurze Zeit - jetzt einziehen und 3 Monate keine Miete zahlen!!!***

Exklusiv, urban und ganz natürlich: Unser **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.

Adresse: 2522 Oberwaltersdorf, Kohlenbergersee 1

Alle Wohnungen im Projekt werden sowohl im Sofortkauf wie auch in Miete mit Kaufoption angeboten. Alle Kunden erhalten weiters 3 Kaufoptionen mit einem Fixkaufpreis. Weitere Infos zu den Kaufpreisen: [Giardino Kauf](#)

**Die Wohnfläche der hier angebotenen Wohnung in der Stiege 1/ Top 4 beträgt 98m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt:**

- verfließter Eingangsbereich
- großzügiger Abstellraum mit knapp 4m<sup>2</sup>
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 33m<sup>2</sup> und Zugang zum Garten der zwei Seiten der Wohnung umfasst (Gartenfläche ca. 137m<sup>2</sup>/ Terrasse ca. 24m<sup>2</sup>)
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 12m<sup>2</sup>
- zwei Bäder (jeweils mit Dusche und Wanne)
- separates WC

**Hardfacts zum Projekt:**



- 4 Stiegen mit jeweils 13 Wohnungen
- 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
- **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.)

Living the good life!

#### **KOSTEN:**

Miete brutto €1.620,46

Finanzierungsbeitrag €95.280,-

Unbefristete Hauptmiete mit Kaufoption nach 5,10 und 15 Mietjahren und einem Fixkaufpreis!

*Wir bieten unseren Kunden verschiedene Zahlungsmodalitäten des Finanzierungsbeitrags an. Näheres auf Anfrage. Wir beraten Sie gerne!*

**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!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **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