

**Sofortkauf oder Miete mit Kaufoption und Fixkaufpreis |
Traumwohnungen im Wohnpark Giardino mit POOL |
Provisionsfrei!**



Objektnummer: 5114/364456091

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,54 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	1.526,94 €
Kaltmiete (netto)	1.526,94 €
Kaltmiete	1.526,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH











Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 09		Stiege 3	
Wohnen und Außenhalt	99,86 m ²	Balkon	14,40 m ²
Balkon	14,40 m ²	AR	3,54 m ²
ER	3,54 m ²		

VR	3,11
Gang	8,92
WC	2,95
Bad	4,99
Bad	5,82
AR	2,83
Wohnküche	36,22
Zimmer 1	13,01
Zimmer 2	11,25
Zimmer 3	11,58
Gesamt	99,86 m²

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



LAGE IM AREAL
Obergeschoss



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 02.09.2021

MULTIGRADE 200
LEBENSWEIT WOHNTURM
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.



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 INKLUDIERT.

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT OG
1:500



Symbolfoto

Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG
B
Buschma & Partner
ARCHITECTS
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



Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG
Buschma & Partner
MULTIMEDIA FOR
LIFEWOERT 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 MOBILIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

Objektbeschreibung

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 3/ Top 9 (1. Liftstock) beträgt rund 99m² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- Abstellraum mit ca. 2,63m²
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 36m² und Zugang zum ca. 14m²großen Balkon
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 13m²
- zwei Bäder (jeweils mit Dusche und Wanne)
- separates WC

***** Dieser Wohnung ist neben einem ca. 3,35m² großen Keller noch zusätzlich ein Lager mit rund 10m² zugeordnet und in der monatlichen Bruttomiete enthalten. *****

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 €1.526,94

Finanzierungsbeitrag €85.600,-

Unbefristete Hauptmiete mit Kaufoption!

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 I.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