

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



**Objektnummer: 5114/364456092**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

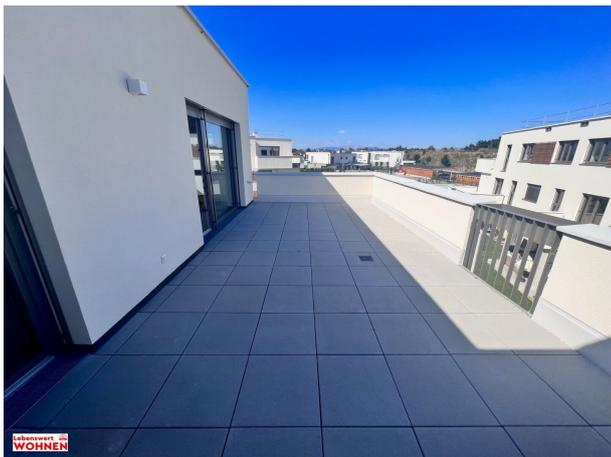
<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.926,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.926,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.926,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ljubica Stojic**





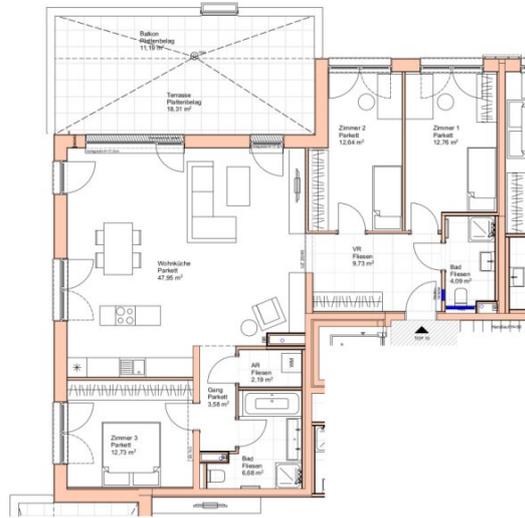






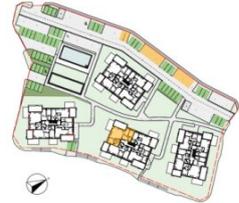
# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 10	Stiege 3		
Wohnen und Außenhalt	112,35 m <sup>2</sup>	VR	0,73
Balkon	11,19 m <sup>2</sup>	Bad	4,09
Terrasse	18,31 m <sup>2</sup>	AN	2,19
ER	4,24 m <sup>2</sup>	Gang	3,98
		Wohnfläche	47,98
		Zimmer 1	12,76
		Zimmer 2	12,64
		Zimmer 3	12,73
			112,35 m <sup>2</sup>

DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



LAGE IM AREAL  
Dachgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert   
**WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Buschma & Partner  
ARCHITECTS

Datum: 02.09.2021

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.

# 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



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 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  
MULTIMEDIALE  
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 MÖBLIERUNG 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 10 (Dachgeschoss) beträgt ca. 112m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt:**

- großzügiger verfliester Eingangsbereich
- offen gestaltete und Licht durchflutete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 48m<sup>2</sup> und Zugang zur knapp 30m<sup>2</sup> großen Außenfläche (Terrasse und Balkon)
- drei zentral begehbare Schlafzimmer mit ca. 12m<sup>2</sup>
- zwei Bäder (jeweils mit Dusche und Wanne)
- Abstellraum mit ca. 2m<sup>2</sup>

**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 €1.926,52

Finanzierungsbeitrag €108.000,-

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 [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