

**Erstbezug - Schicke 3-Zimmer Gartenwohnung mit POOL |
Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem | Provisionsfrei!**



Objektnummer: 5114/364455965

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	213,20 m ²
Keller:	3,01 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	1.612,57 €
Kaltmiete (netto)	1.612,57 €
Kaltmiete	1.612,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojic







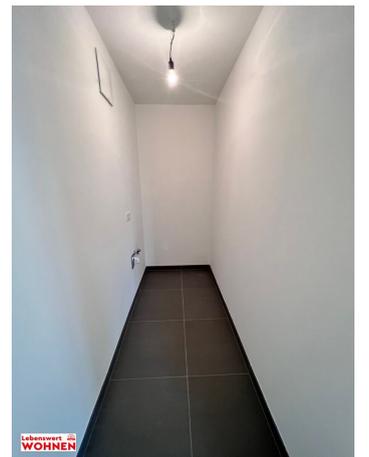
Lebenswert
WOHNEN



Lebenswert
WOHNEN



Lebenswert
WOHNEN

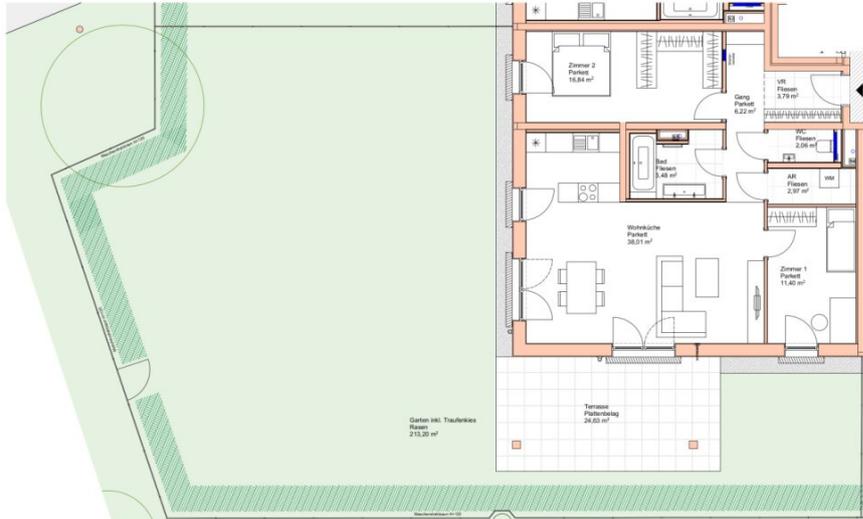




Lebenswert
WOHNEN

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 03	Stiege 3	VB	3,79
Wohnen und Außenhalt	86,77 m ²	Gang	2,22
Terrasse	28,63 m ²	WC	2,08
Garten inkl. Traufenterrasse	215,20 m ²	Bett	0,48
ER	3,01 m ²	AB	2,87
		Wohnfläche	38,01
		Zimmer 2	18,84
		Zimmer 1	11,45
			86,77 m ²

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



LAGE IM AREAL
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

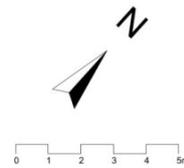
AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 02.09.2021

Lebenswert 
WOHNEN

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGERÄTE ERFOLGTE SYMBOLISCH. 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



Buschma & Partner
ARCHITECTS

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

 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 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 SYMBOLFÖRMIG, 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 3 beträgt ca. 86m² und verfügt über einen ca. 213m² großen Garten.

Aufteilung:

- verfließter Eingangsbereich
- großzügiger Abstellraum mit knapp 3m²
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 38m² und Zugang zur überdachten Terrasse mit ca. 24m²
- großes Schlafzimmer mit knapp 17m² (Bietet sich aufgrund der Größe und Anordnung des Schlafbereichs ideal auch für den Einbau eines Schrankraums)
- Schlafzimmer 2. mit ca. 11m²
- Bad mit 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 €1.4612,57

Finanzierungsbeitrag €90.400,-

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