

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



Objektnummer: 5114/364456085

**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:	99,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	98,05 m ²
Keller:	3,49 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	1.658,33 €
Kaltmiete (netto)	1.658,33 €
Kaltmiete	1.658,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojic

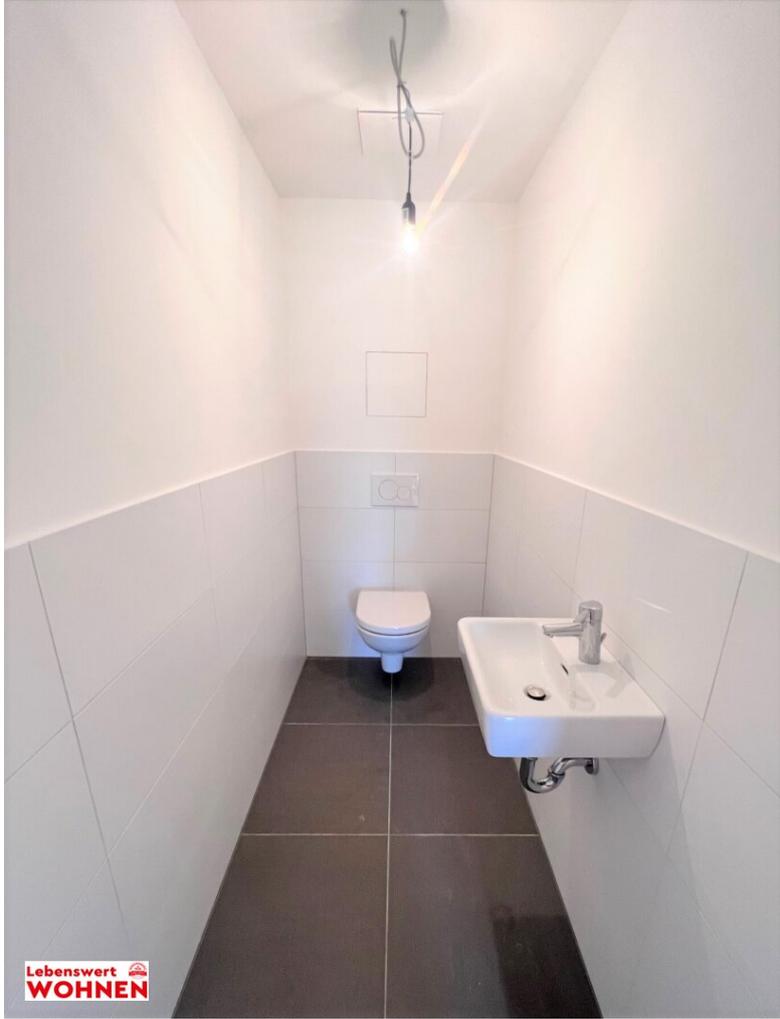






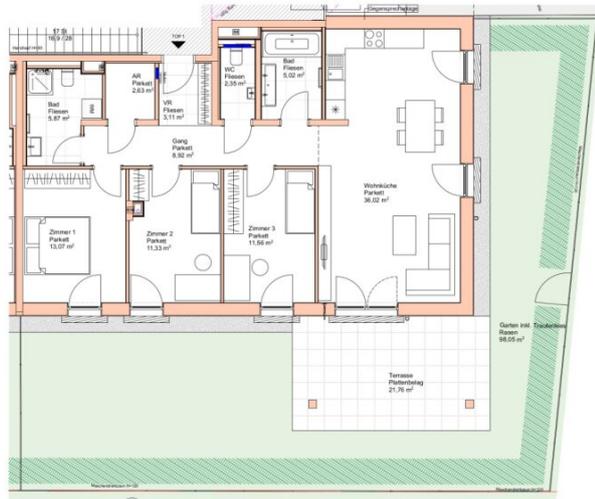






Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 01	Stiege 2
Wohnen und Außenhalt	99,88 m ²
Terrasse	21,76 m ²
Garten inkl. Traufenkies	38,05 m ²
ER	3,49 m ²
	96,88 m²

VR	3,11
Gang	6,52
WC	2,35
Bad	5,87
AB	2,63
Wohnküche	36,02
Zimmer 1	13,07
Zimmer 2	11,33
Zimmer 3	11,58

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



LAGE IM AREAL
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 20.10.2021

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

 Buschma & Partner
 ARCHITECTS
 LEITUNG DER ARCHITECTUR
 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.

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT OG
1:500



AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 22.11.2021

**Lebenswert
WOHNEN**

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.



Symbolfoto

**Lebenswert
WOHNEN**

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 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 2/ Top 1 beträgt knapp 100m² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- großzügiger Abstellraum mit knapp 3m²
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 36m² und Zugang zum Garten der zwei Seiten der Wohnung umfasst (Gartenfläche ca. 98m²/ Terrasse ca. 21m²)
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 13m²
- 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 €1.658,33

Finanzierungsbeitrag €92.104,-

Unbefristete Hauptmiete mit Kaufoption nach 5,10 und 15 Mietjahren sowie 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 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