

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	137,10 m ²
Keller:	3,81 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.620,46 €
Kaltmiete (netto)	1.620,46 €
Kaltmiete	1.620,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojicic





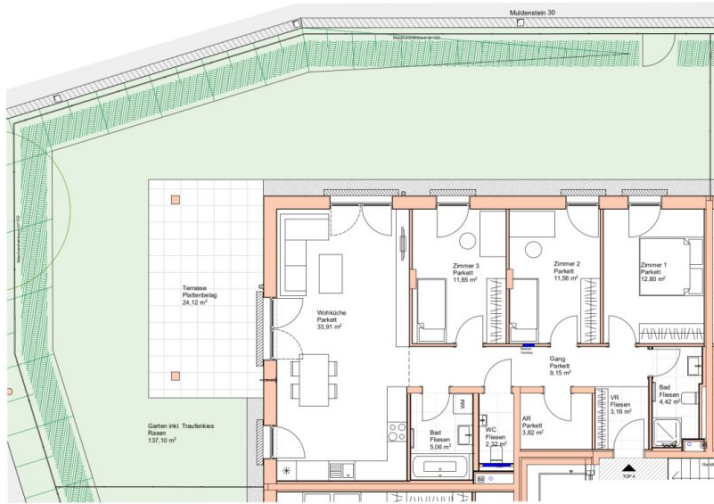






Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 04		Stiege 1	
Wohnen und Auferthalt	88,05 m ²	Bad	4,42
Terrasse	24,12 m ²	Abf.	2,24
Garten inkl. Traufentkies	137,10 m ²	Zimmer 1	12,80
ER	3,81 m ²	Zimmer 2	11,96
		Zimmer 3	11,88
		Gesamt	96,85 m²

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



LAGE IM AREAL
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Buschhina & Partner
ARCHITECTS

Datum: 02.09.2021

MULTIWEISE FOR
LEBENSWEIT
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



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Buschma & Partner
ARCHITECTS & ENGINEERS

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



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.

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG
1:500



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



MULTIWEISE FÜR
LEBENSWEIT WOHNEN

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.

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

Die Wohnfläche der hier angebotenen Wohnung in der Stiege 1/ Top 4 beträgt 98m² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- großzügiger Abstellraum mit knapp 4m²
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 33m² und Zugang zum Garten der zwei Seiten der Wohnung umfasst (Gartenfläche ca. 137m²/ Terrasse ca. 24m²)
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 12m²
- 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 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