

Geräumige 4-Zimmer Wohnung mit 14m² Balkon ! Miete mit Kaufoption und Fixkaufpreis | nur 20 Minuten nach WIEN



Objektnummer: 5114/364456088

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:	4,11 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.418,45 €
Kaltmiete (netto)	1.418,45 €
Kaltmiete	1.418,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH









Lebenswert
WOHNEN

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



	Stiege 1	Stiege 2
WB	3,11	
Gang	8,92	
WC	2,35	
Bad	4,99	
Balk	14,40	
AR	2,63	
Wohnküche	36,22	
Zimmer 1	13,01	
Zimmer 2	11,25	
Zimmer 3	11,88	
Summe	96,86 m²	

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



LAGE IM AREAL
Obergeschoss



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

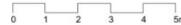
AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 02.09.2021

MULTIGRADE 100
LEBENSWEIT WOHNTURM
Lebenswert
WOHNEN

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGÄNDE 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



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
MULTIMEDIA FOR
LIFEWORK ALUTRA
**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 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

Die Wohnfläche der hier angebotenen Wohnung in der Stiege 2/ 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

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 €1.418,45

Finanzierungsbeitrag €82.950,-

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