Wohnpark Giardino – Leben, wo andere Urlaub machen

Garten

Objektnummer: 141/82629

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlenberger See 1
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	99,88 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	492.461,00 €

Provisionsangabe:

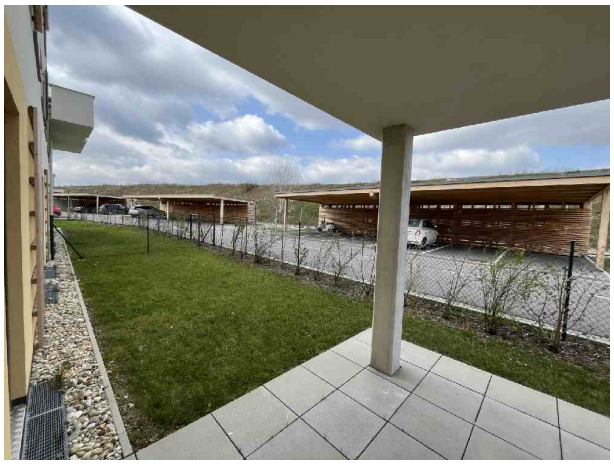
3%

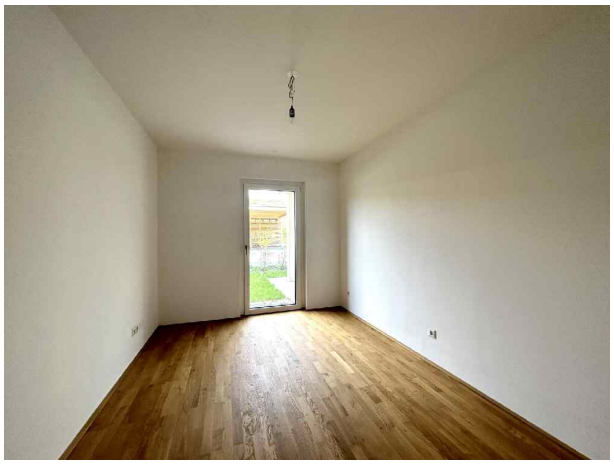
Ihr Ansprechpartner

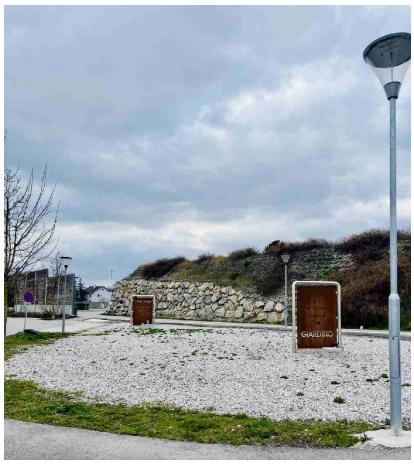
Veronika Vollmann

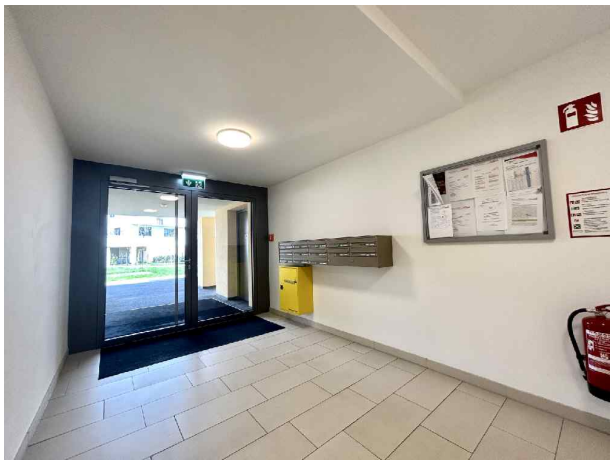
Rustler Immobilientreuhand

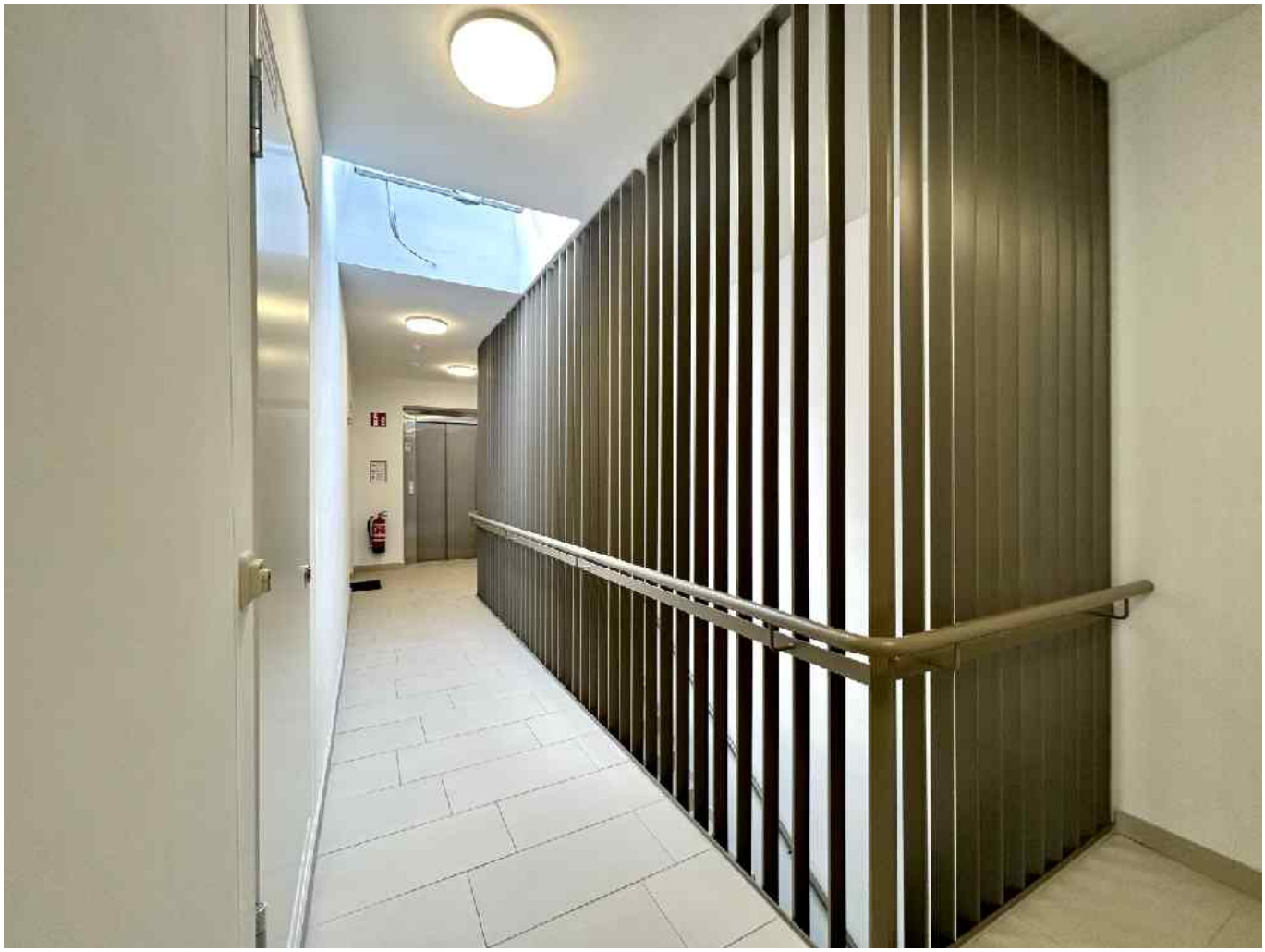
T +43 676 834 34 667
H +43 676 834 34 667

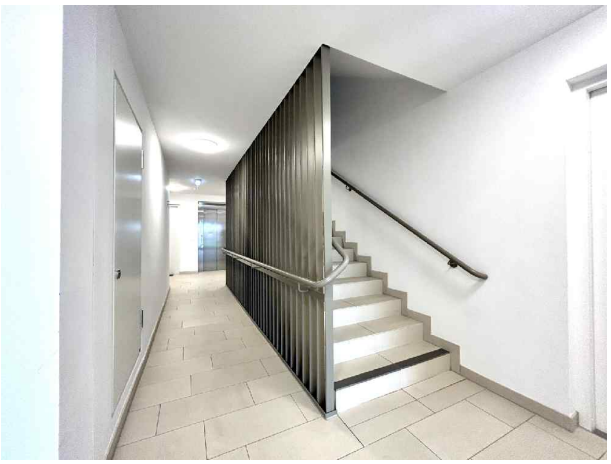


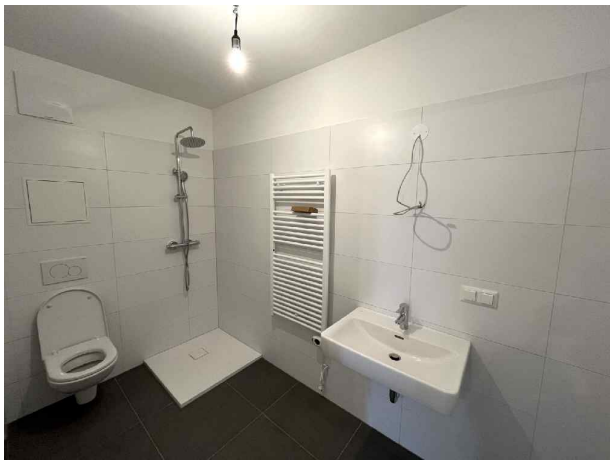


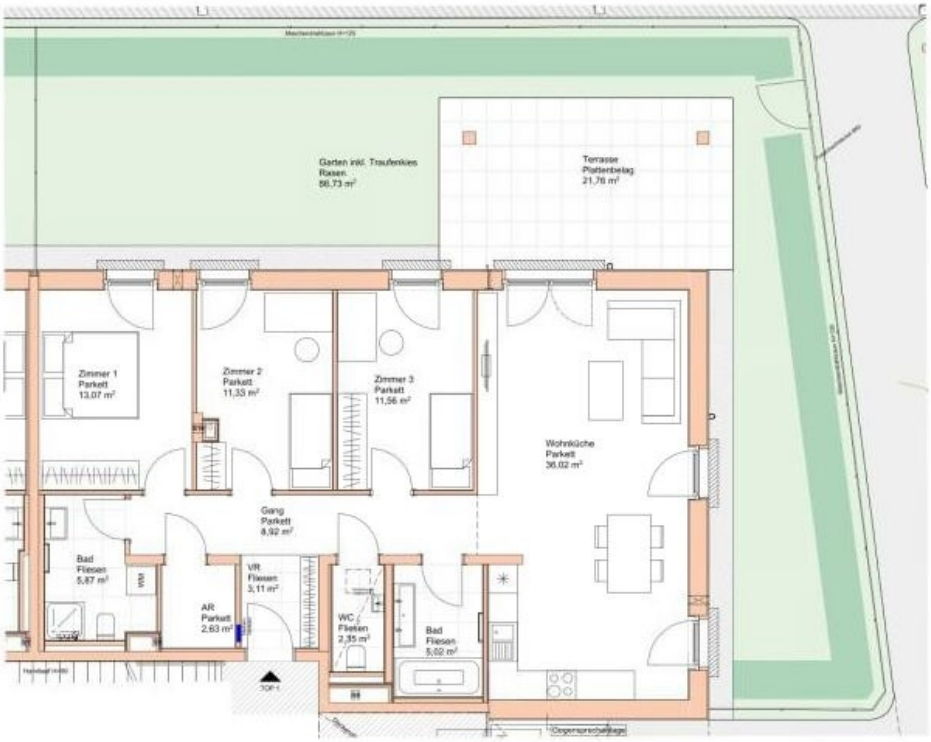












N

Datum: 24.08.2022

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Hier wohnen Sie direkt am Wasser und genießen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort.
Dieses außergewöhnliche Wohnprojekt bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause in bester Lage, sondern auch eine Vielzahl an modernen Annehmlichkeiten, die für höchsten Wohnkomfort sorgen. So wird der exklusive Swimmingpool, der für alle Bewohner zugänglich ist, über die Betriebskosten gerecht verteilt. Diese Freizeiteinrichtung steht Ihnen nicht nur an Wochenenden oder im Urlaub zur Verfügung, sondern bietet das ganze Jahr über die Möglichkeit, aktiv und erholsam zu leben.
Ein Blick auf die Eckdaten:
Vier moderne Stiegenhäuser mit jeweils 13 Wohnungen
Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten, Wohnungen im ersten Obergeschoss mit Balkonen und Dachgeschosswohnungen, die teils uneinsehbar sind und mit großzügigen Terrassen oder Balkonen beeindrucken
Robuste Massivbauweise mit wärmegedämmtem Ziegel sorgt für hohe Energieeffizienz
Fenster aus Kunststoff mit einer Aluminium-Deckschale und hochwertiger 3-Scheiben-Isolierverglasung bieten hervorragende Isolierung
Elektrische Außenraffstores, zusätzlich mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
Ein exklusiver Swimmingpool mit Poolhaus für Ihre entspannenden Momente
Durchgehende Eichenparkettböden in allen Wohnungen für eine elegante, natürliche Atmosphäre
Jede Wohnung verfügt zusätzlich über einen überdachten Carport sowie einem Abstellraum ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten sind. Auf Wunsch lässt sich ein zusätzlicher Stellplatz erwerben.
Besonders hervorzuheben ist das nachhaltige Heiz- und Kühlsystem, das auf einer innovativen Erdwärme-Anlage basiert.
Diese sorgt im Winter für angenehme Wärme und ermöglicht es, im Sommer durch Geothermie auf energiesparende Weise zu kühlen.
Der Betrieb der Wärmepumpenanlage erfolgt ohne fossile Brennstoffe wie Öl oder Gas, und ein Teil des Stroms für die Wärmeerzeugung wird durch die hauseigene Photovoltaikanlage selbst erzeugt.
Durch Betonkernaktivierung und das sogenannte Free Cooling“ wird zudem eine umweltfreundliche und effiziente Kühlung garantiert.
Der Wohnpark Giardino bietet nicht nur modernes Wohnen, sondern auch eine umweltbewusste und energieeffiziente Lebensweise.
Hier verbinden sich exklusiver Komfort, Nachhaltigkeit und eine Top-Lage inmitten der Natur, nur einen Steinwurf von der Stadt entfernt.

Ausstattung:

Beschattung: Alle Wohnungen sind mit elektrisch bedienbaren Außenraffstores ausgestattet. Im Erdgeschoss sind stattdessen Rollläden vorgesehen.

Kühlung:
Das Gebäude verfügt über ein free cooling“-System mittels Deckenbauteilaktivierung. Dies ermöglicht
eine sanfte Temperierung im Sommer, ersetzt jedoch keine Klimaanlage.

Heizungsart:
Die Beheizung/Temperierung erfolgt über eine moderne und ökologische Geothermieanlage mittels
Deckenbauteilaktivierung. Die Regulierung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer. Im
Badezimmer wird die Beheizung durch einen elektrischen Handtuchheizkörper gewährleistet.

Warmwasseraufbereitung:
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Geothermieanlage.

Wärmeversorgung:
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine klimafreundliche Geothermieanlage, unterstützt durch eine PV-
Anlage auf dem Dach.

Temperierung:
Die Temperierung der Wohnungen erfolgt über die Deckenbauteilaktivierung mit einer free cooling“-Funktion durch Erdwärmepumpen. Dabei werden den Nutzern keine individuellen Verbrauchskosten für die Temperierung verrechnet.

Lagebeschreibung:

Das exklusive Wohnprojekt befindet sich in befindet sich in der ruhigen und naturnahen Lage des Kohlenbergersee 1, 2522 Oberwaltersdorf. Die Lage der Immobilie besticht durch ihre grüne Umgebung und bietet einen hohen Erholungswert. Das Projekt umfasst eine hochwertige Wohnanlage mit einem eigenen Pool, der den Bewohnern zusätzlich zur ruhigen Lage eine exklusive Wohlfühloase bietet.
Hervorragende Verkehrsanbindung:
Die gute Erreichbarkeit von Oberwaltersdorf sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur. Zudem bietet die Nähe zur Autobahn A2 eine schnelle Verbindung nach Wien, was die Lage auch für Pendler besonders attraktiv macht.
Umfassende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Restaurants sind in der Nähe und bequem zu erreichen.
Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten:
Hier lässt sich die Freizeit in vollen Zügen genießen – sei es bei einem Spaziergang oder bei sportlichen Aktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Golfspielen am nahegelegenen Golfplatz.

Bildung und Gesundheit:
Mehrere Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

Zusammenfassend ist die Lage des Projekts ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen und ein hohes Maß an Lebensqualität in einer ruhigen, grünen Umgebung suchen.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.