

Unbefristete Miete mit Kaufoption | Traumwohnungen im Wohnpark Giardino mit POOL | Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem



Objektnummer: 5114/364456306

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:	96,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,35 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.594,07 €
Kaltmiete (netto)	1.594,07 €
Kaltmiete	1.594,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojic







Lebenswert
WOHNEN



Lebenswert
WOHNEN



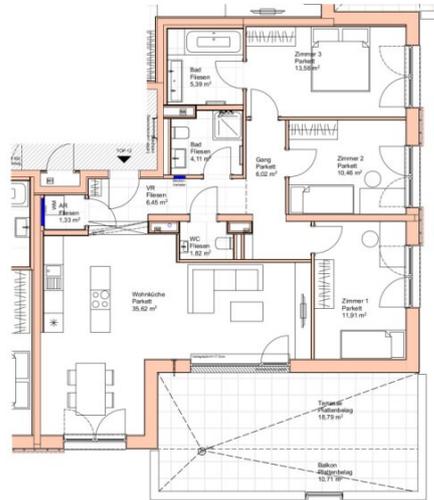
Lebenswert
WOHNEN





Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



TOP 12	Stiege 1		
Wohnen und Aufenthalt	38,92 m ²	VB	0,45
Balkon	10,71 m ²	Gang	0,02
Terrasse	18,79 m ²	WC	1,02
ER	4,35 m ²	Bad	4,11
		Balk	5,39
		Abf.	1,33
		Wohnfläche	38,92
		Zimmer 1	11,91
		Zimmer 2	10,48
		Zimmer 3	13,09
		Gesamt	96,49 m²

DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



LAGE IM AREAL
Dachgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert 
WOHNEN

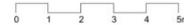
AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 02.09.2021

Lebenswert 
WOHNEN

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUNGS-AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGERÄTE ERFOLGT 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 SYMBOLHAFT, 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



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.



Symbolfoto

**Lebenswert
WOHNEN**

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT DG
1:500



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 SYMBOLISCH, DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.



Lebenswert
WOHNEN

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 1/ Top 12 (Dachgeschoss) beträgt ca. 97² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 35m² und Zugang zur knapp 30m² großen Außenfläche (Terrasse und Balkon)
- drei zentral begehbare Schlafzimmer
- zwei Bäder (jeweils mit Dusche und Wanne)
- Abstellraum mit ca. 2m²

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 €1.594,07

Finanzierungsbeitrag €93.220,-

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 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