

**Sonnige 4-Zimmer mit Balkon | Unbefristete Miete mit  
Kaufoption | Traumwohnungen im Wohnpark Giardino mit  
POOL | Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem**



**Objektnummer: 5114/364456308**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.485,44 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.485,44 €
<b>Kaltmiete</b>	1.485,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ljubica Stojic**

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH













# Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,  
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

	VR	3,11
	Gang	6,82
	WC	2,95
	Bad	4,99
	Balk	5,92
	AK	2,83
	Wohnküche	36,22
	Zimmer 1	13,01
	Zimmer 2	11,25
	Zimmer 3	11,56
	<b>Summe</b>	<b>96,88 m²</b>

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

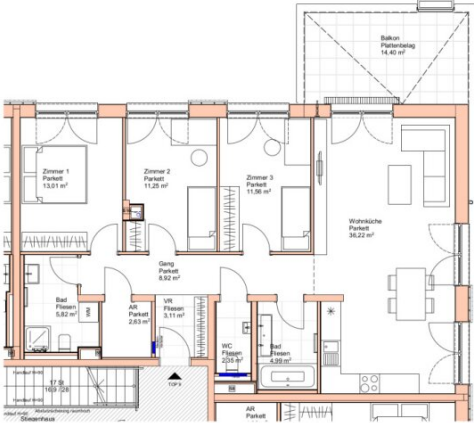


LAGE IM AREAL  
Obergeschoss



Symbolfoto

**Lebenswert WOHNEN**



AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
**Buschina & Partner**  
MULTIWEISE UPP  
LEBENSWEIT WOHNEN

Datum: 02.09.2021

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



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



Symbolfoto

Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
**Buschma & Partner**  
ARCHITECTS  
Lebenswert **WOHNEN**

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 DG  
1:500



Lebenswert **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
Buschma & Partner  
MULTIMEDIA FOR  
LIFEWOERT WOHNEN

Datum: 22.11.2021

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BALLUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLFÄHIG. DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG 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 4/ Top 9 (1. Liftstock) beträgt rund 99m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt:**

- verfliester Eingangsbereich
- Abstellraum mit ca. 2,63m<sup>2</sup>
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 36m<sup>2</sup> und Zugang zum ca. 14m<sup>2</sup>großen Balkon
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 13m<sup>2</sup>
- 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 €1.485,44

Finanzierungsbeitrag €87.340,-

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](mailto: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