

**Letzte freie Wohnung! Unbefristet mit Kaufoption |
Gemeinschaftspool | Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem**



Lebenswert
WOHNEN

Symbolfoto_KI generiert

Objektnummer: 5114/364456310

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	247,68 m ²
Keller:	3,66 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.615,48 €
Kaltmiete (netto)	1.615,48 €
Kaltmiete	1.615,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH



Lebenswert WOHNEN



Lebenswert WOHNEN



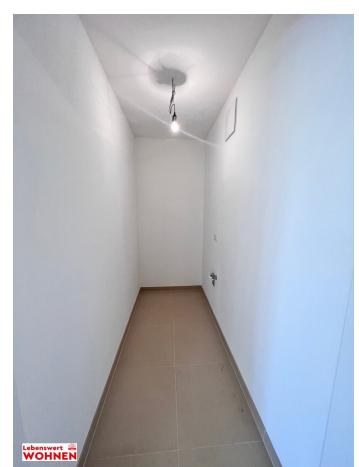


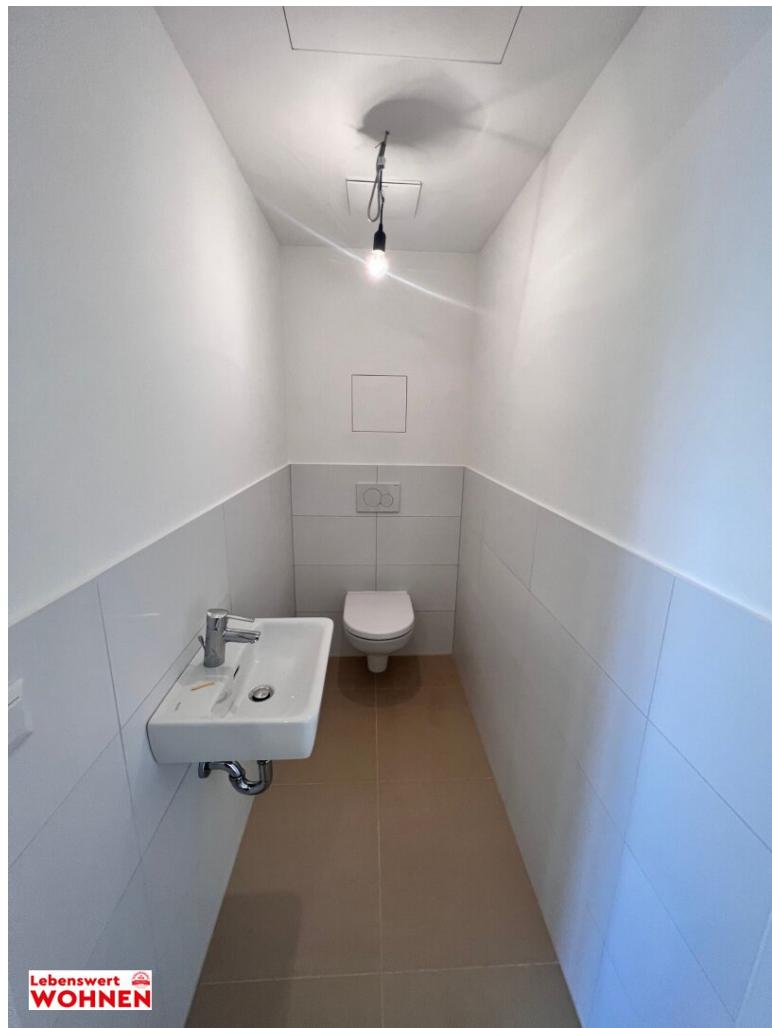


Lebenswert
WOHNEN









Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

	VR	3,79
	Gang	0,22
	WC	2,08
TOP 03	Stiege 2	
Wohnen und Aufenthalt	86,77 m ²	86,77
Terrasse	24,63 m ²	24,63
Garten inkl. Traufenkies	247,68 m ²	247,68
ER	3,66 m ²	3,66
	Zimmer 2	16,84
	Zimmer 1	11,40
		86,77 m²

DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MASSE.
MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



LAGE IM AREAL
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG
Buschina & Partner
MUTHKASSE 109
1100 WIEN, AUSTRIA
Lebenswert WOHNEN

Datum: 02.09.2021

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCHE UND TECHNISCHE NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN, DIE AUFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUPREIS NICHT INKLUDIERT.



Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG
1:500



Symbolfoto

Lebenswert
WOHNEN



Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT OG
1:500



Symbolfoto

Lebenswert
WOHNEN



AUFLÖSUNGSPLANUNG
Buschina & Partner
MUTHKÄSE 109
1100 WIEN, AUSTRIA

Datum: 22.11.2021

VORBEHALT LICH ARCHITEKTONISCHE UND TECHNISCHE NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN, DIE AUFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLgte SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUPREIS NICHT INKLUDIERT.

Lebenswert
WOHNEN

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT DG
1:500



Symbolfoto

Lebenswert
WOHNEN



AUFLÖSUNGSPLANUNG
Buschina & Partner
MUTHKÄSE 109
1100 WIEN, AUSTRIA
**Lebenswert
WOHNEN**

Datum: 22.11.2021

VORBEHALT LICH ARCHITEKTONISCHE UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN, DIE AUFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLgte SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUPREIS 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/ Stiege 2/ Top 3

Die Wohnfläche der hier angebotenen Wohnung in der Stiege 2/ Top 3 beträgt rund 87m² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- großzügiger Abstellraum mit knapp 3m²
- offen gestaltete Wohnküche (Investablöse für Küche) mit ca. 38m² und Zugang zum Garten (Gartenfläche ca. 247m²/ Terrasse ca. 24m²)
- großzügliches (Eltern)-Schlafzimmer mit knapp 17m²
- Kinderzimmer mit ca. 11m²
- Bad mit Wanne
- separates WC

Hardfacts zum Projekt:

- 4 Stiegen mit jeweils 13 Wohnungen
- Massivbauweise mit **wärmegedämmtem 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 €1.615,48

Finanzierungsbeitrag €90.390,-

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!

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den möblierten Fotos um Symbolfotos bzw. um KI generierte Fotos handelt. Die Einrichtung ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.

Sie haben noch Fragen zum Projekt oder hätten gerne einen Besichtigungstermin? Frau Stojicic steht Ihnen unter 0664/ 441 98 68 sowie unter l.stojicic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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