

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



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

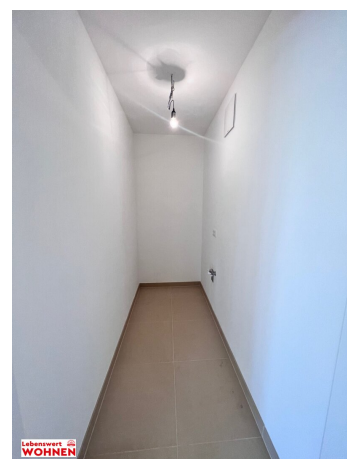
Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

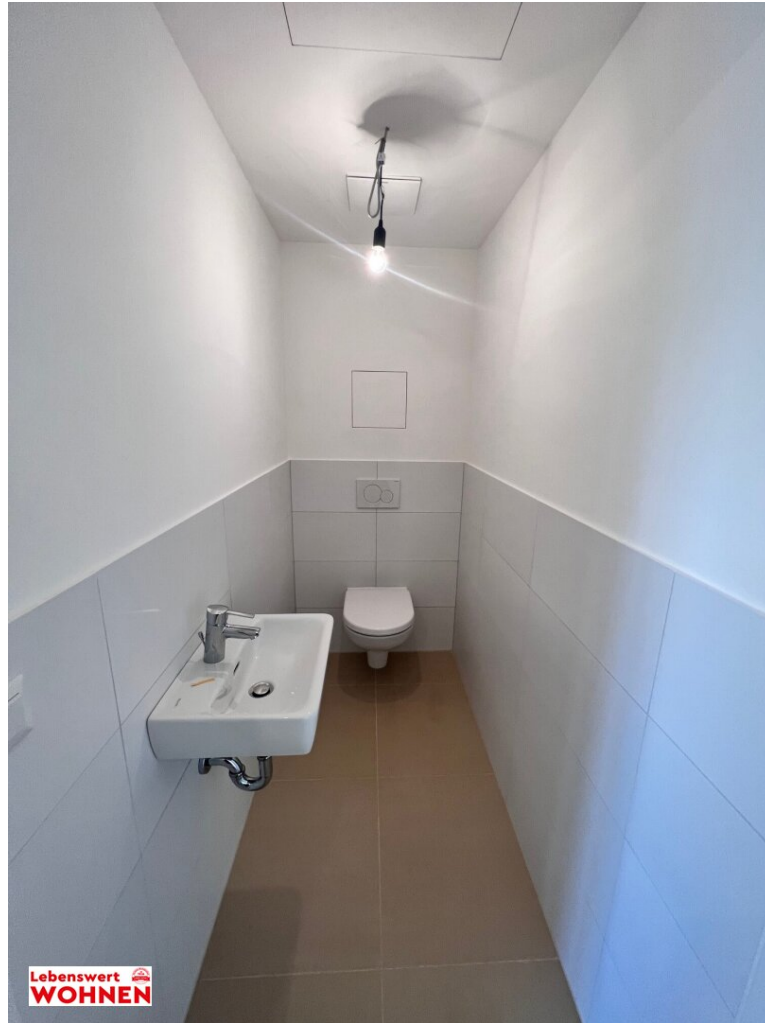












Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

TOP 03	Stiege 2		
Wohnen und Auenhall	86,77 m²	VR	3,79
Terrasse	24,63 m²	Gang	8,22
Garten inkl. Traufentlas	247,88 m²	WC	2,08
ER	3,66 m²	Bett	5,49
		AB	2,97
		Wohnküche	18,01
		Zimmer 2	16,84
		Zimmer 1	11,42
			16,77 m²

DIE ANGEgebenEN QUADRATMETRERWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



LAGE IM AREAL
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert
WOHNEN



AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Buschma & Partner
ARCHITECTS

Datum: 02.09.2021

Lebenswert
WOHNEN

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAUUND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

0 1 2 3 4 5m



Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG
1:500



Lebenswert
WOHNEN

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT OG
1:500



Symbolfoto

Lebenswert
WOHNEN





Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT DG
1:500



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/ Stiege 2/ Top 3

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

- verflister 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)
- großzügiges (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 **wärmegeädämmtem 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 I.stojicic@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