

**Miete mit Kaufoption und Fixkaufpreis | Gartenwohnung
im Wohnpark Giardino mit POOL | nur 20 Minuten nach
WIEN**



Objektnummer: 5114/364456084

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

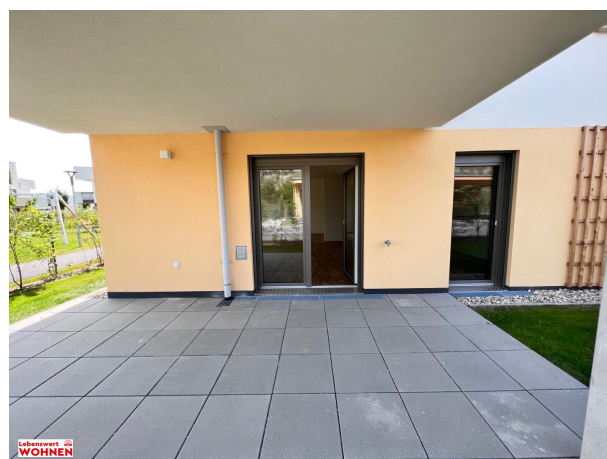
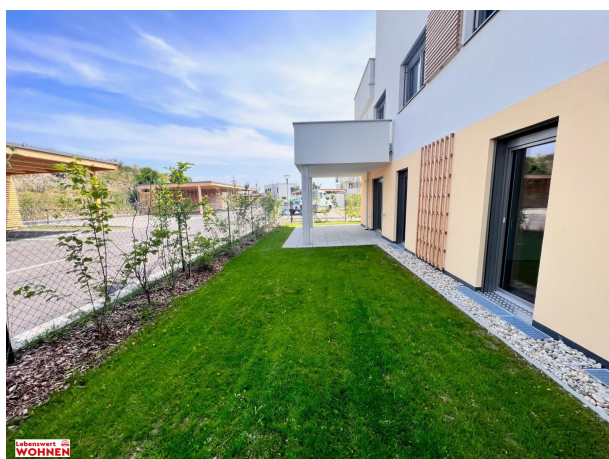
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	86,73 m ²
Keller:	5,23 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.526,54 €
Kaltmiete (netto)	1.526,54 €
Kaltmiete	1.526,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

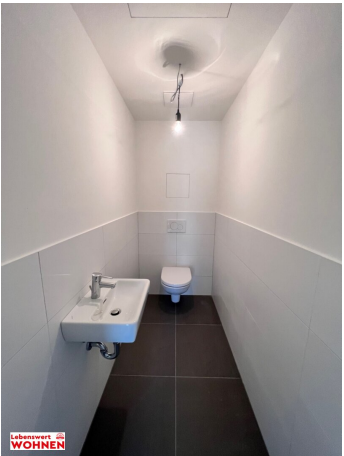


Ljubica Stojicic









Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

	VR	3,11
	Gang	3,92
	WC	2,35
	Bad	5,02
	Bad	5,97
	AB	2,63
	Wohnküche	36,02
	Zimmer 1	13,07
	Zimmer 2	11,33
	Zimmer 3	11,56
		96,88 m²

TOP 01 Stiege 1

Wohnen und Aufenthalt 99,88 m²

Terrasse 21,76 m²

Garten inkl. Traufenkies 86,73 m²

ER 5,26 m²

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

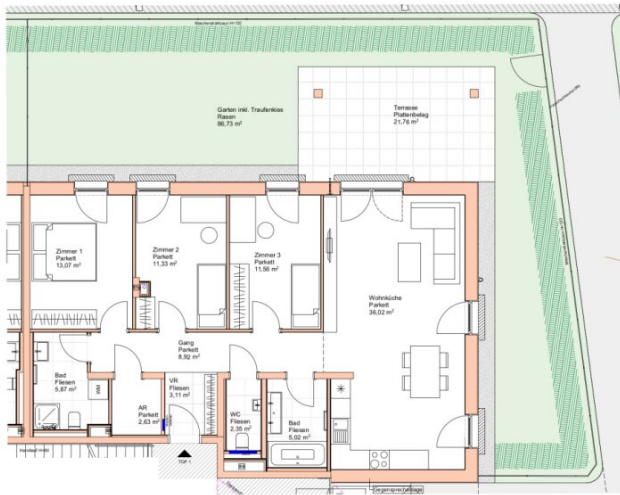


LAGE IM AREAL
Erdgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert **WOHNEN**





Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG
1:500



Symbolfoto

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 1 beträgt knapp 100m² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- großzügiger Abstellraum mit knapp 3m²
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 36m² und Zugang zum Garten der zwei Seiten der Wohnung umfasst (Gartenfläche ca. 86m²/ Terrasse ca. 21m²)
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 13m²
- zwei Bäder (jeweils mit Dusche und 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 €1.526,54

Finanzierungsbeitrag €89.270,-

Unbefristete Hauptmiete mit Kaufoption nach 5,10 und 15 Mietjahren und 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 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