

**Poolblick, lichtdurchflutet, Penthouse-Feeling | 4-Zimmer
Dachraum auf 112m² Wohnfläche | Miete mit Kaufoption |
nur 20 Minuten nach WIEN**



Objektnummer: 5114/364456092

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,24 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	1.898,76 €
Kaltmiete (netto)	1.898,76 €
Kaltmiete	1.898,76 €

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

T +43 1 605 73504
H +43 664 441 98 68











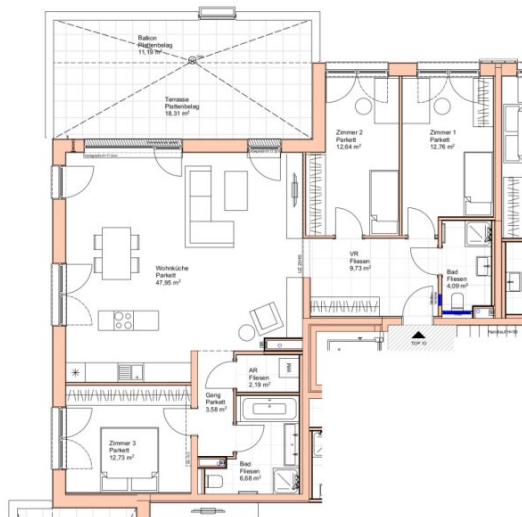






Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4



0 1 2 3 4 5m

TOP 10

Wohnen und Außenhalt
Balkon
Terrasse
ER

Stiege 3

112,35 m²
11,19 m²
18,31 m²
4,24 m²

VR	5,73
Bad	4,09
AIH	2,19
Gang	5,58
Wohnküche	47,38
Zimmer 1	12,76
Zimmer 2	12,64
Zimmer 3	12,71
112,35 m²	

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



LAGE IM AREAL
Dachgeschoss



Symbolfoto

Lebenswert
WOHNEN

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Buschma & Partner
ARCHITECTS

Datum: 02.09.2021

MULTIGASSE 100
1190 WIEN, AUSTRIA
**Lebenswert
WOHNEN**

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



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

Der **Wohnpark Giardino** ist ein Ort, an dem man sofort tief durchatmet: Wohnen am Wasser, eingebettet in die Natur und doch nur einen Atemzug von Wien entfernt. Hier verbinden sich **Ruhe, Design und Lebensqualität** zu einem Wohngefühl, das man nicht mehr missen möchte.

Adresse: 2522 Oberwaltersdorf, Kohlenbergersee 1 / Stiege 3 – Top 10 **Vermietung:** unbefristet, **mit Kaufoption**

Die exklusive **Dachgeschosswohnung** mit rund **112 m² Wohnfläche** und einer großzügigen **Außenfläche von ca. 30 m²** ist ein echtes Highlight für alle, die Raum, Licht und Weite lieben. Perfekt für Menschen, die Wert auf Stil, Komfort und ein außergewöhnliches Wohnambiente legen.

Raumaufteilung – durchdacht, modern, großzügig

- repräsentativer Eingangsbereich
- zwei helle Schlafzimmer mit je ca. 13 m²
- elegantes Badezimmer mit Dusche und WC
- offen gestaltete **Wohnküche mit knapp 48 m²** – der ideale Mittelpunkt für Genuss, Gespräche und entspanntes Zusammensein
- Zugang zur **sonnigen Außenfläche (ca. 30 m²)** – perfekt für Frühstück im Freien oder laue Sommerabende
- drittes großes Schlafzimmer (ca. 13 m²)
- zweites Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Hinweis: Einige Fotos wurden KI-optimiert. Die Einbauküche und der Einbauschränk sind nicht Teil des Mietvertrags; eine Übernahme gegen Ablöse vom Vermieter ist möglich, jedoch nicht verpflichtend.

Hardfacts – Qualität, die man spürt

- 4 Stiegen mit jeweils 13 Wohnungen
- Massivbauweise mit wärmeisoliertem Ziegel
- hochwertige Kunststofffenster mit Alu-Deckschale & 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische Außenrollstores bzw. Rollläden im Erdgeschoss
- exklusiver **Swimmingpool** mit Poolhaus – Ihr persönlicher Sommerluxus
- durchgehend verlegte **Eichenparkettböden**
- nachhaltiges Heiz- & Kühlsystem:
 - **Erdwärme** für behagliche Wärme im Winter
 - **Geothermie** für energieeffiziente Kühlung im Sommer

Living the good life – im Wohnpark Giardino. Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände. Ein Lebensgefühl.

KOSTEN:

Miete brutto €1.898,76

Finanzierungsbeitrag €105.390,-

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!

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