

**Gartenwohnung mit POOL | Nachhaltiges Heiz- und
Kühlsystem | nur 20 Minuten nach WIEN**



Objektnummer: 5114/364455965

**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:	213,20 m ²
Keller:	3,01 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Gesamtmiete	1.589,32 €
Kaltmiete (netto)	1.589,32 €
Kaltmiete	1.589,32 €

Ihr Ansprechpartner



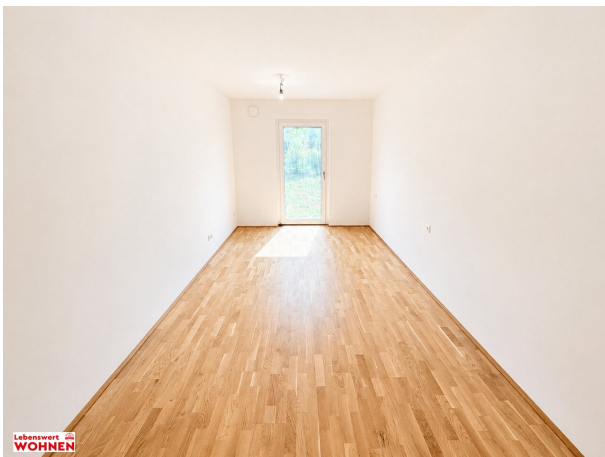
Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

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









Lebenswert
WOHNEN

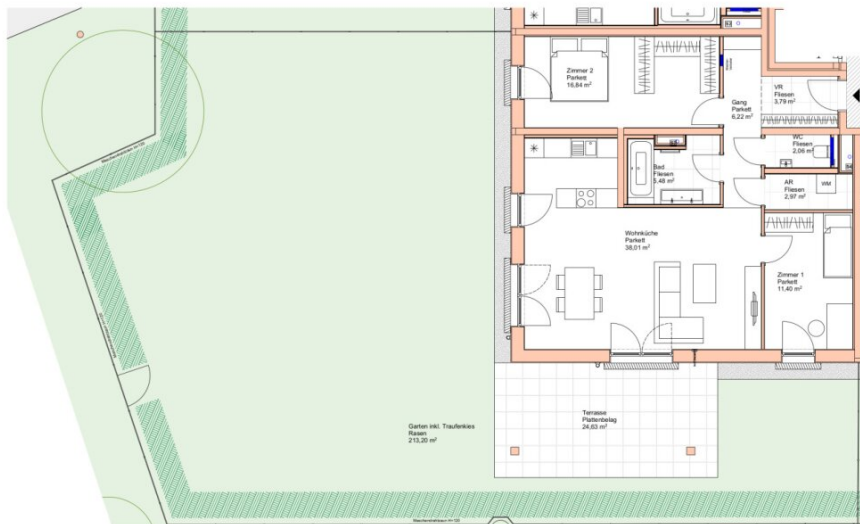


Lebenswert
WOHNEN



Lebenswert
WOHNEN





Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

TOP 03	Stiege 3	VR	3,79
Wohnen und Aussenhalt	86,77 m²	Gang	6,22
Terrasse	28,63 m²	WC	2,06
Garten inkl. Traufenkies	213,20 m²	Bad	5,48
ER	3,01 m²	AB	2,87
		Wohnfläche	38,01
		Zimmer 2	16,84
		Zimmer 1	11,45
			86,77 m²

DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERTERWERTE 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 AUFFÜHRUNG 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

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** vereint das Beste aus Stadt- und Landleben: entspanntes Wohnen am Wasser und inmitten der Natur, kombiniert mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Wien. Ein Ort, an dem Ruhe, Komfort und moderne Architektur harmonisch zusammenfinden.

Adresse: 2522 Oberwaltersdorf, Kohlenbergersee 1 / Stiege 3 – Top 3

Vermietung: unbefristet, **mit Kaufoption**

Die angebotene Gartenwohnung in Stiege 3 / Top 3 verfügt über **ca. 86 m² Wohnfläche** sowie einen beeindruckenden **Garten mit ca. 213 m²** – perfekt für alle, die großzügigen Außenraum schätzen.

Raumaufteilung

- verfliester Eingangsbereich
- praktischer Abstellraum mit knapp 3 m²
- offen gestaltete Wohnküche (nicht möbliert) mit ca. 38 m² und Zugang zur **überdachten Terrasse (ca. 24 m²)**
- großes Schlafzimmer mit ca. 17 m² – ideal für einen zusätzlichen Schrankraum
- zweites Schlafzimmer mit ca. 11 m²
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC

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

Hardfacts zum Projekt

- 4 Stiegen mit jeweils 13 Wohnungen
- Massivbauweise mit wärmegeädämmtem Ziegel
- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale & hochwertiger 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische Außenraffstores bzw. Rollläden im Erdgeschoss
- exklusiver **Swimmingpool** mit Poolhaus
- durchgehend verlegte **Eichenparkettböden**
- nachhaltiges Heiz- & Kühlsystem:
 - **Erdwärme** für angenehme Wärme im Winter
 - **Geothermie** für energieeffiziente Kühlung im Sommer

Living the good life – im Wohnpark Giardino.

KOSTEN:

Miete brutto €1.589,32

Finanzierungsbeitrag €88.290,-

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