# Ihr neues Zuhause mit Garten – hochwertig, modern & mit Kaufoption

**Objektnummer: 5114/364455920**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2442 Unterwaltersdorf |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 122,50 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 35,24 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 29,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,67 |
| **Gesamtmiete** | 1.320,95 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.320,95 € |
| **Kaltmiete** | 1.320,95 € |

**Infos zu Preis:**

Der Gesamtpreis versteht sich inklusive 2 fix zugeordneter Stellplätze! 3+4

## Ihr Ansprechpartner

**Ljubica Stojicic**

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

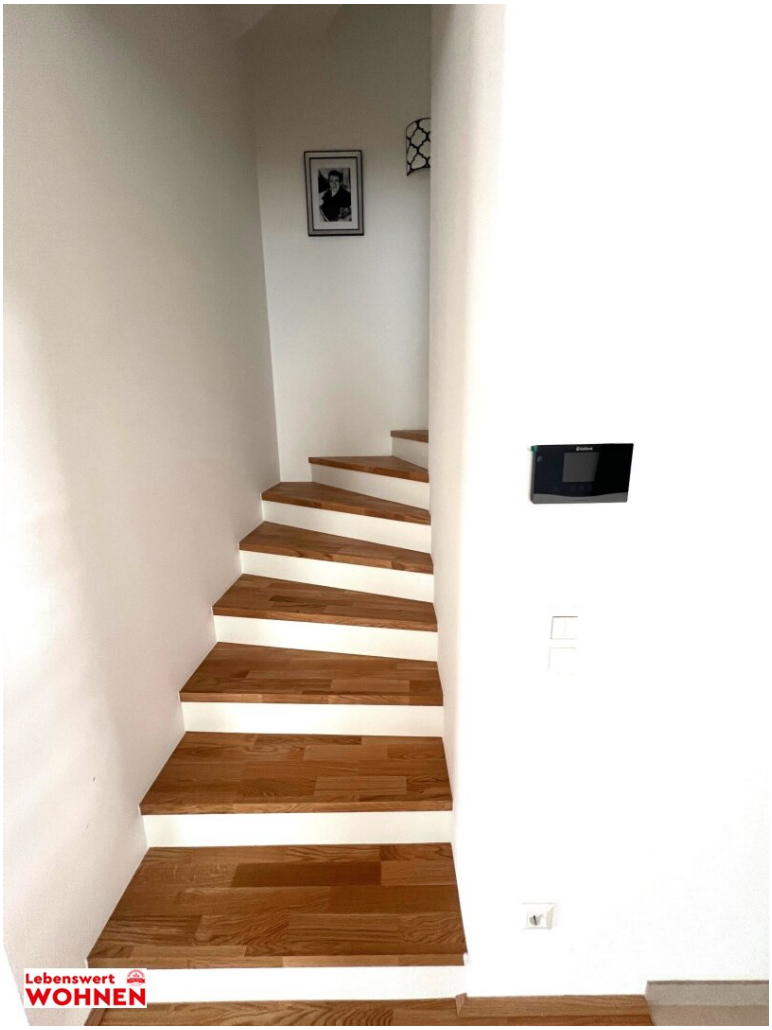
Lebenswert
WOHNEN

Lebenswert
WOHNEN

Lebenswert
WOHNEN

NICHT NUR DER NAME
IST GOLD WERT!
Lebenswert
WOHNEN

Good day


Lebenswert
WOHNEN

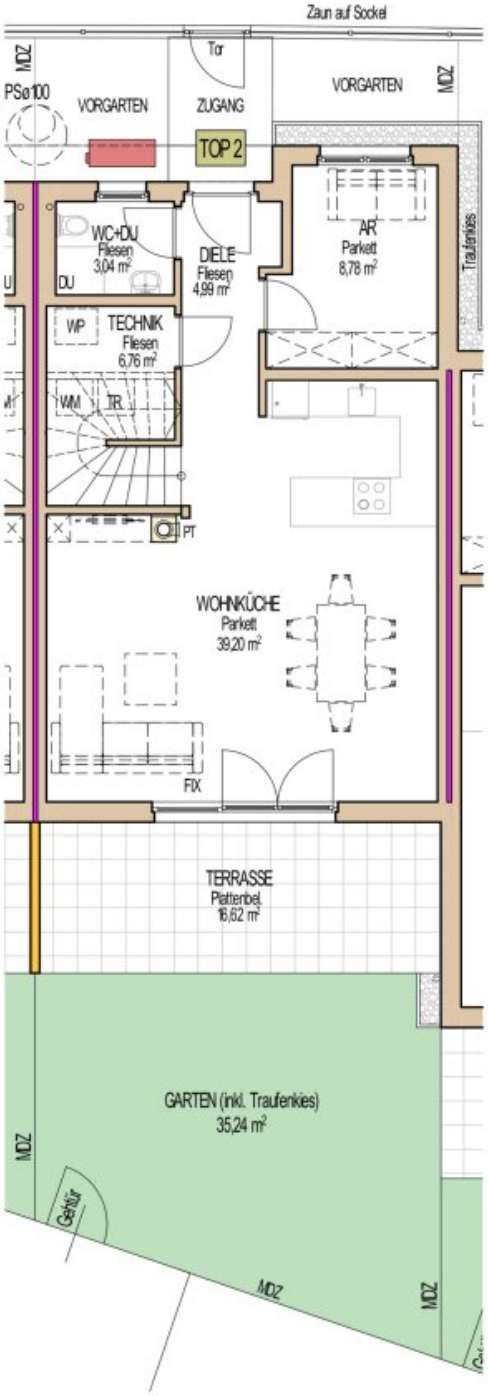
Lebenswert
WOHNEN

Lebenswert
WOHNEN

TANZE IM
REGEN
LEBE
Lebenswert
WOHNEN

Lebenswert
WOHNEN

Lebenswert
WOHNEN




Erdgeschoss

## GOLDACKERSTRASSE 28
## TOP2: 122,50 m²

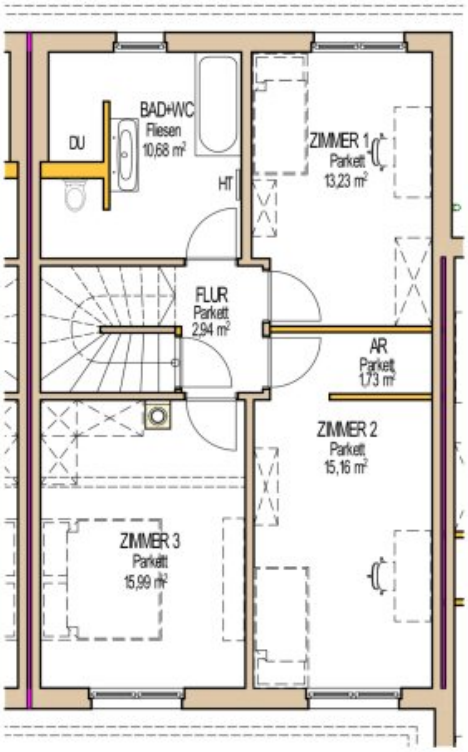
| | |
|---|---|
| Diele | 4,99 m² |
| WC+DU | 3,04 m² |
| Abstellraum | 8,78 m² |
| Technik | 6,76 m² |
| Wohnküche | 39,20 m² |
| Bad+WC | 10,68 m² |
| Flur | 2,94 m² |
| Abstellraum | 1,73 m² |
| Zimmer 1 | 13,23 m² |
| Zimmer 2 | 15,16 m² |
| Zimmer 3 | 15,99 m² |
| | **122,50 m²** |
| Terrasse | 16,62 m² |
| Garten | 35,24 m² |
| Stellplätze | Nr. 3,4 |

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.
Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.
Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.
Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.
Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten und zugänglich zu halten.

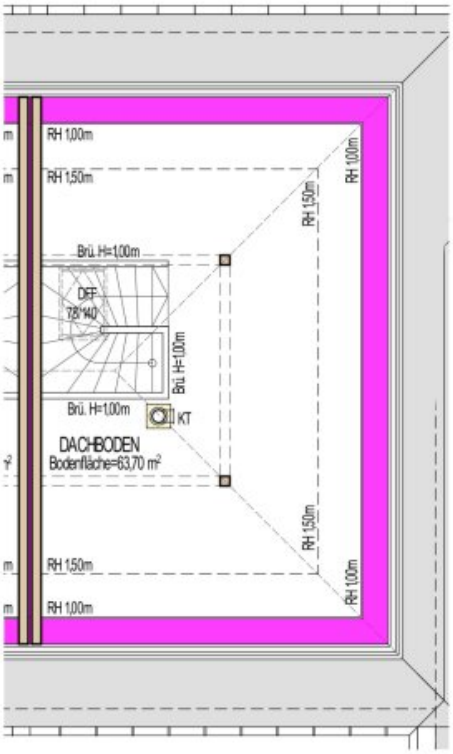
0M 1M 2M 3M 4M 5M

Lebenswert WOHNEN

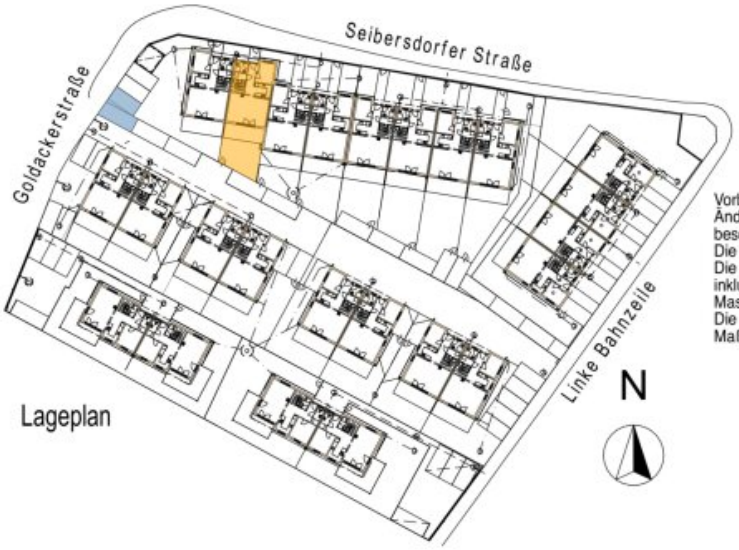
GOLDACKERSIEDLUNG
Unterwaltersdorf




Obergeschoss




Dachboden




Lageplan

GOLDACKERSTRASSE 28
TOP2

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.
Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.
Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.
Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.
Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

0M 1M 2M 3M 4M 5M

Lebenswert WOHNEN

## LEGENDE

| | | | |
|---|---|---|---|
| HT | Handtuchtrockner | | Unterzug |
| DFF | Dachflächenfenster | | Wärmepumpe |
| FIX | Fixverglasung | | |

GOLDACKERSIEDLUNG
Unterwaltersdorf

# LAGEPLAN

Lebenswert WOHNEN

GOLDACKERSIEDLUNG
Unterwaltersdorf

## ALLGEMEINFLÄCHEN / MÜLLPLÄTZE

- (1) Müllplatz 1: ca. 12 m²
- (2) Müllplatz 2: ca. 35 m²
- (3) Müllplatz 3: ca. 2,3 m²
- (4) Müllplatz 4: ca. 3,3 m²

Photovoltaik

Wärmepumpe

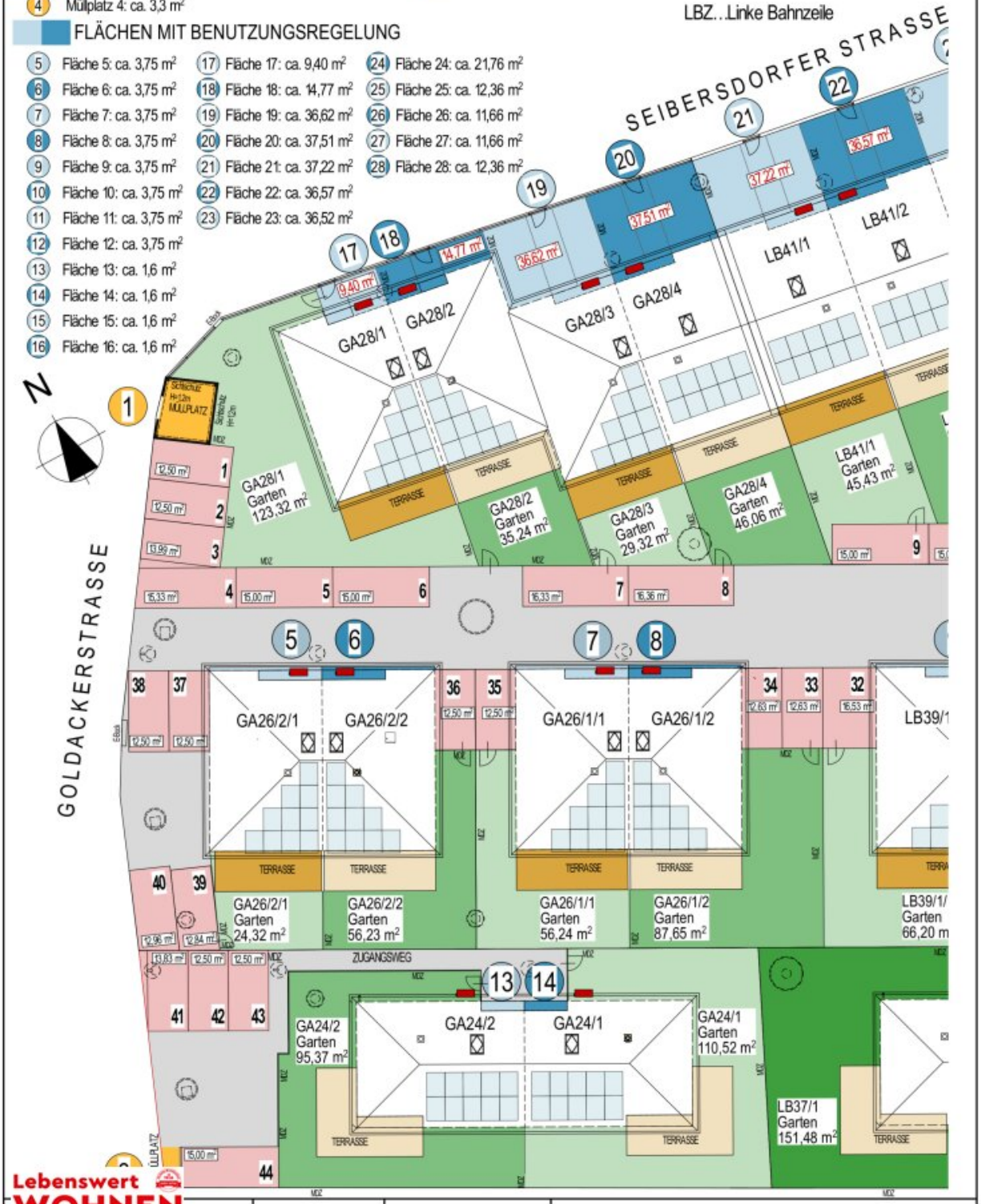
Zufahrts- bzw. Zugangsflächen

GA...Goldackerstraße

LBZ...Linke Bahnzeile

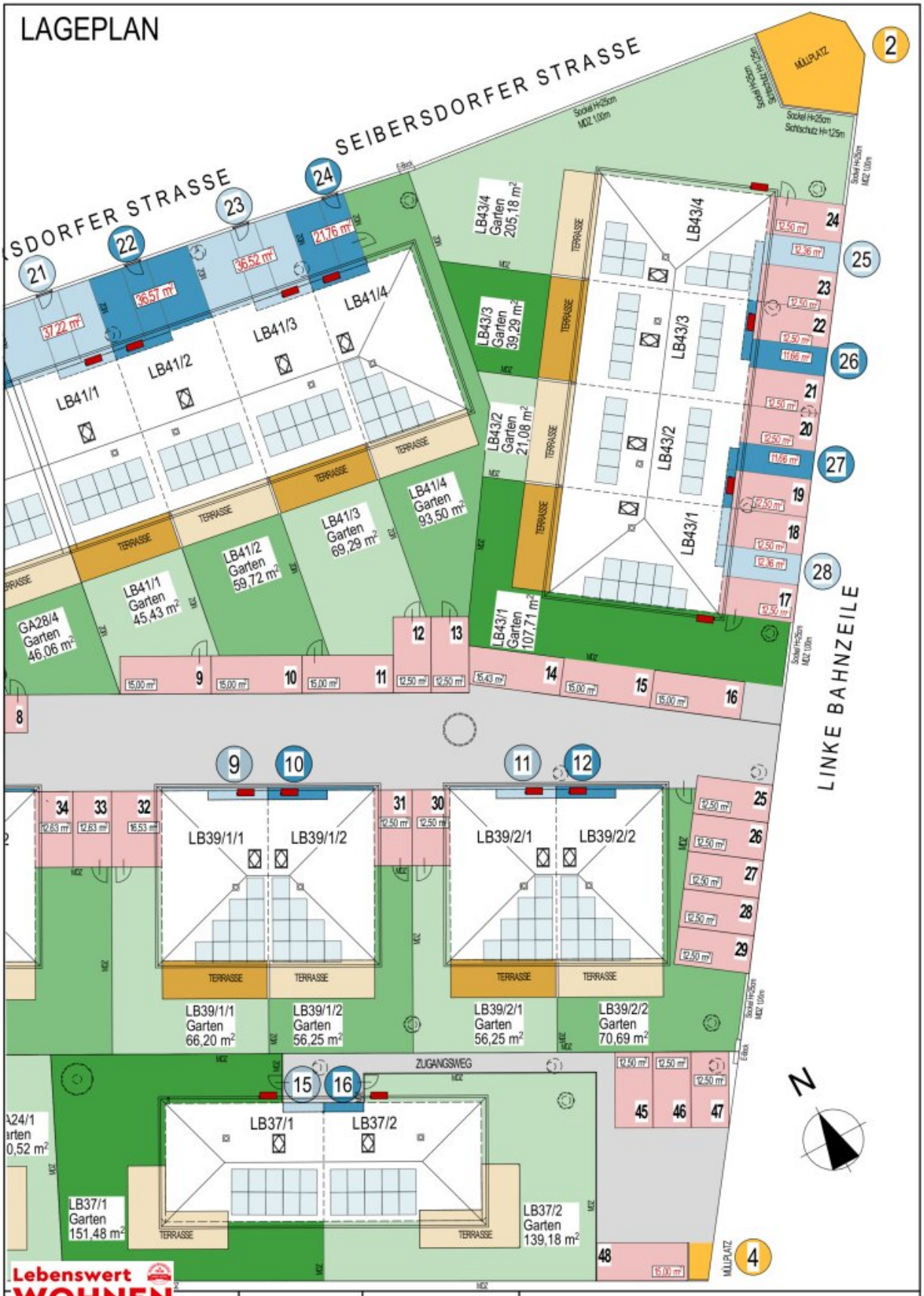
## FLÄCHEN MIT BENUTZUNGSREGELUNG

- (5) Fläche 5: ca. 3,75 m²
- (6) Fläche 6: ca. 3,75 m²
- (7) Fläche 7: ca. 3,75 m²
- (8) Fläche 8: ca. 3,75 m²
- (9) Fläche 9: ca. 3,75 m²
- (10) Fläche 10: ca. 3,75 m²
- (11) Fläche 11: ca. 3,75 m²
- (12) Fläche 12: ca. 3,75 m²
- (13) Fläche 13: ca. 1,6 m²
- (14) Fläche 14: ca. 1,6 m²
- (15) Fläche 15: ca. 1,6 m²
- (16) Fläche 16: ca. 1,6 m²
- (17) Fläche 17: ca. 9,40 m²
- (18) Fläche 18: ca. 14,77 m²
- (19) Fläche 19: ca. 36,62 m²
- (20) Fläche 20: ca. 37,51 m²
- (21) Fläche 21: ca. 37,22 m²
- (22) Fläche 22: ca. 36,57 m²
- (23) Fläche 23: ca. 36,52 m²
- (24) Fläche 24: ca. 21,76 m²
- (25) Fläche 25: ca. 12,36 m²
- (26) Fläche 26: ca. 11,66 m²
- (27) Fläche 27: ca. 11,66 m²
- (28) Fläche 28: ca. 12,36 m²




| Lebenswert WOHNEN | 2023 | Format: A4 | INDEX: | Seite 1/2 |
|---|---|---|---|---|

# LAGEPLAN




Lebenswert WOHNEN 2023 | Format: A4 | INDEX: | Seite 2/2

# Objektbeschreibung

***Ich befinde mich vom 24.10 - 02.11 im Urlaub.***

***Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, hinterlassen Sie mir bitte eine Email und ich melde mich verlässlich nach meiner Rückkehr am 3.11.26.***

Mehr Platz. Mehr Lebensqualität. Mehr Zuhause.

In Unterwaltersdorf bei Ebreichsdorf erwarten Sie moderne Reihen- und Doppelhäuser auf Eigengrund mit ca. 122–125 m² Wohnfläche, privaten Gärten und großzügigen Terrassen.

Hochwertige Ausstattung, nachhaltige Haustechnik und durchdachte Grundrisse schaffen ein Zuhause, das modernes Wohnen und naturnahe Lebensqualität perfekt verbindet.

**Ihre Highlights:**

- Niedrigenergiebauweise in massiver Vollholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- unbefristete Hauptmiete mit Kaufoption
- Kauf nach 5, 10 oder 15 Jahren möglich
- Fixkaufpreis bereits bei Vertragsabschluss
- Finanzierungsbeitrag ab € 112.000,-
- ca. € 264,- monatliche Förderung (befristet bis 2034)
- 4 Zimmer plus großzügige Wohnküche

- Fußbodenheizung & Luft/Wasser-Wärmepumpe
- eigene Photovoltaikanlage
- zusätzlich ca. 65m² Dachboden-Stauraum
- Eigengärten bis ca. 205 m²
- 2 PKW-Abstellplätze inklusive
- Perfekte Infrastruktur und familienfreundliche Lage: Supermarkt, Kindergarten, Volksschule, Don Bosco Gymnasium.

Einziehen, wohlfühlen und sich die Möglichkeit auf Eigentum sichern.

*Die Einrichtung ist nicht Bestandteil des Vertrages! Die Häuser werden ohne Möblierung verkauft bzw. vermietet.*

*********

Informationen zur Miete:

Die angegebenen Preise verstehen sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Nebenkosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet.

***Für weitere Fragen sowie für Besichtigungen steht Ihnen Frau Stojicic unter 0664/441 9868  sowie unter L.stojicic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap