

**4-Zimmer ERSTBEZUG| Leben wie im Urlaub |
Gemeinschaftspool | nur 20 Minuten nach WIEN**



Objektnummer: 5114/364455963

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,86 m ²
Lagerfläche:	10,67 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,35 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.404,41 €
Kaltmiete (netto)	1.404,41 €
Kaltmiete	1.404,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojicic









2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

TOP 09	Stiege 1	VR	3,11
Wohnen und Aufenthalt	99,86 m ²	Gang	8,92
Balkon	14,40 m ²	WC	2,35
ER	3,35 m ²	Bad	4,99
		Bad	5,82
		AR	2,63
		Wohnküche	36,22
		Zimmer 1	13,01
		Zimmer 2	11,25
		Zimmer 3	11,96
		GR. GE.	140,94

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



LAGE IM AREAL
Obergeschoss



Symbolfoto

Lebenswert  **WOHNEN**

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Datum: 02.09.2021

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLGTE SYMBOLISCH. DIE DARGESTELLTE MÖBILIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

LEBENSWEIT WOHNEN

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ÜBERSICHT EG
1:500



Symbolfoto

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

Die Wohnfläche der hier angebotenen Wohnung in der Stiege 1/ Top 9 (1. Liftstock) beträgt rund 99m² und teilt sich wie folgt:

- verfliester Eingangsbereich
- Abstellraum mit ca. 2,63m²
- offen gestaltete Wohnküche (Küche nicht möbliert) mit ca. 36m² und Zugang zum ca. 14m²großen Balkon
- drei zentral begehbare Schlafzimmer in Größen von 11 - 13m²
- zwei Bäder (jeweils mit Dusche und Wanne)
- separates WC

***** Dieser Wohnung ist neben einem ca. 3,35m² großen Keller noch zusätzlich ein Lager mit rund 10m² zugeordnet und in der monatlichen Bruttomiete enthalten.*****

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 €1.404,91

Finanzierungsbeitrag €82.576,-

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