REFERENZ!! Unbefristete Miete mit Kaufoption | Traumwohnungen im Wohnpark Giardino mit POOL | Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem



Objektnummer: 5114/364456375

Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	39,00 €
Kaltmiete (netto)	39,00 €
Kaltmiete	39,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

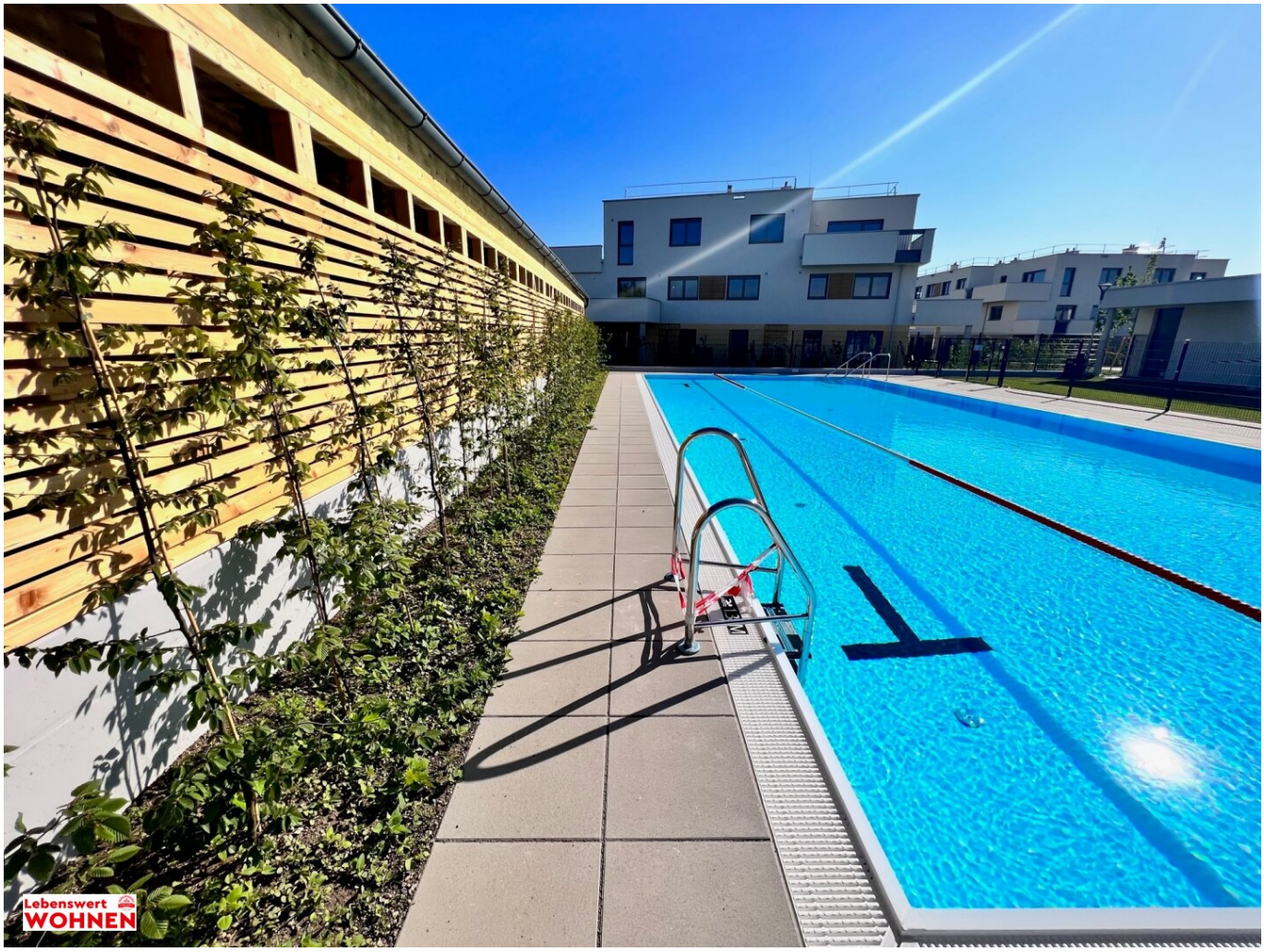
T +43 1 605 73504
H +43 664 441 9868

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Wohnpark Giardino
2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4
ÜBERSICHT EG
1:500
KOHLENBERGERSEE
GOLDBERGERSEE
GRUNDFELDSEE
SPIELPLATZ
POOL
POOLHAUS
STIEGE 1
STIEGE 2
STIEGE 3
STIEGE 4
Garten Top 1
Garten Top 2
Garten Top 3
Garten Top 4
Top 1
Top 2
Top 3
Top 4
Carport STG1 3 Stellplätze
Carport STG1 4 Stellplätze
Carport STG1 2 Stellplätze
Carport STG2 1 Stellplatz
Carport STG2 6 Stellplätze
Carport STG3 6 Stellplätze
Carport STG3 3 Stellplätze
Carport STG4 5 Stellplätze
Carport STG4 8 Stellplätze
Garage STG1 6 Stellplätze
Garage STG2 6 Stellplätze
3 Besucher-stellplätze
MÜLL
Symbolfoto
Buschina & Partner
Datum: 24.08.2022
VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.
Lebenswert WOHNEN



































Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

PKW Stellpl. Stiege 2; 104+105
1:200





LAGE IM AREAL



Symbolfoto

AUSFÜHRUNGSPLANUNG:

Buschina & Partner

MUTHGASSE 109
1190 WIEN, AUSTRIA

Lebenswert WOHNEN

Datum: 24.08.2022

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

Lebenswert WOHNEN

Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

ERSEE



PKW Stellplätze Stiege 3
1:200



LAGE IM AREAL



Symbolfoto

AUSFÜHRUNGSPLANUNG:

Buschina & Partner

MUTHGASSE 109
1190 WIEN, AUSTRIA

Lebenswert WOHNEN

Datum: 24.08.2022

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

Lebenswert WOHNEN



Wohnpark Giardino

2522 Oberwaltersdorf,
Kohlenbergersee 1, Stiege 1-4

PKW Stellplätze Stiege 1+4
1:200



LAGE IM AREAL



Symbolfoto

AUSFÜHRUNGSPLANUNG:

Buschina & Partner

MUTHGASSE 109
1190 WIEN, AUSTRIA

Datum: 24.08.2022

Lebenswert WOHNEN

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

Lebenswert WOHNEN

Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub | Traumwohnungen im Wohnpark Giardino |

Adresse: Kohlenbergersee 1, 2522 Oberwaltersdorf

Exklusiv, urban und ganz natürlich: Der **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.

Die Kosten der modernen Ausstattung mit Pool werden selbstverständlich auf alle Bewohner über die Betriebskosten entsprechend aufgeteilt. Der Luxus einer hauseigenen Naherholungsmöglichkeit bietet allen Bewohnern eine sportliche und erholsame Lebensweise – nicht nur an Wochenenden oder im Urlaub.

Hardfacts:

- 4 Stiegen mit jeweils 13 Wohnungen

- Erdgeschosswohnungen mit Gärten, Wohnungen im 1. OG mit Balkonen und Dachgeschosswohnungen teils uneinsehbar mit großzügigen Terrassen/Balkonen

- 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

- Überdachte Carports mit zusätzlichen Abstellraum (Aufpreis ca. €60,- im Monat)

- **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.

- Keine fossilen Brennstoffe
- Energieautark
- Die Wärmepumpenanlage ist völlig unabhängig von Öl und Gas
- Der Strom, der zur Wärmeerzeugung notwendig ist, wird zu einem Teil durch die hauseigene Photovoltaikanlage selbst erzeugt
- Betonkernaktivierung
- "Free Cooling" energiesparende und umweltfreundliche Kühlung

Living the good life!

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!

Ab sofort gelangen am **Kohlenbergersee 1 in 2522 Oberwaltersdorf** Abstellplätze im Freien zur **unbefristeten Vermietung**.

Kosten:

Bruttomiete: **EUR 39,– monatlich**

Keine Kaution!

Einmalige Mietvertragsvergebührung: **EUR 14,05**

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Frau Stojicic unter 0664/ 441 98 68 sowie unter l.stojicic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage https://www.lebenswert-wohnen.at/

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