

Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



© VIEEngineers / Stefan Gergely

IMMOBILIEN
FUNK

Objektnummer: 3901

Eine Immobilie von Funk Immobilien



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,90 m ²
Nutzfläche:	125,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	20,54 €
USt.:	4,11 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner





© V. H. Eggenberger / Fotostudio Graph



© V. H. Eggenberger / Fotostudio Graph



© V. H. Eggenberger / Fotostudio Graph

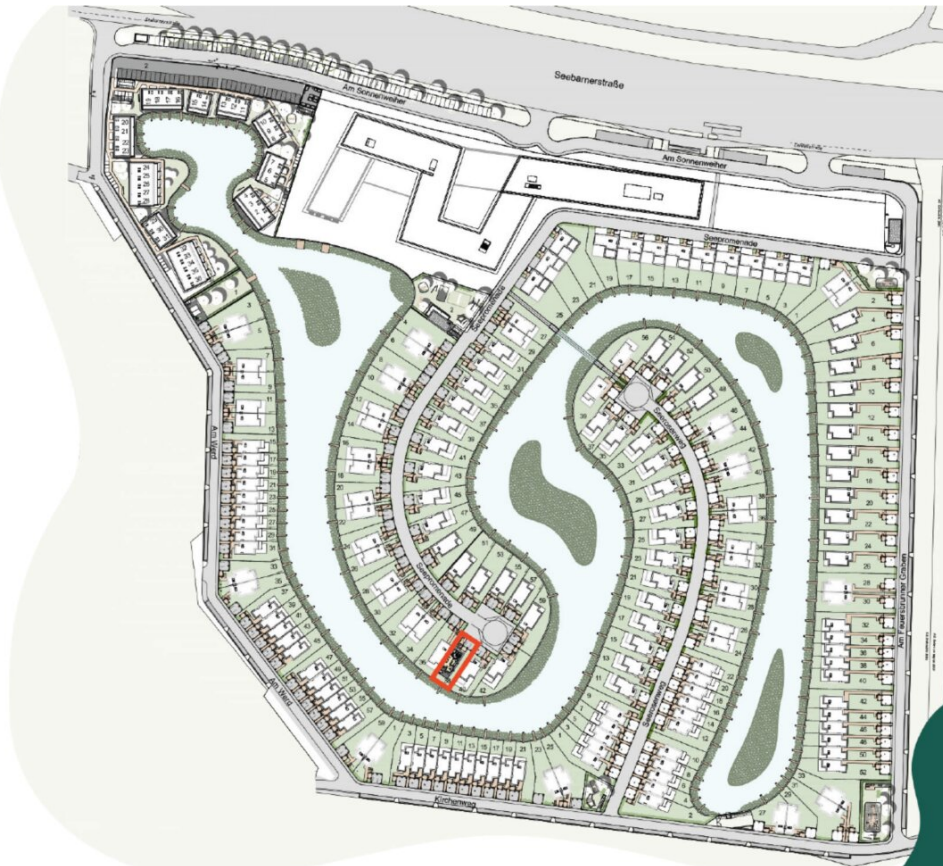






© V. E. Ingenieure / Funk Real Estate

IMMOBILIEN
FUNK



Sonnenweier
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022





3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 38
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUSHAUS TYP 4

WOHUNGSDetails

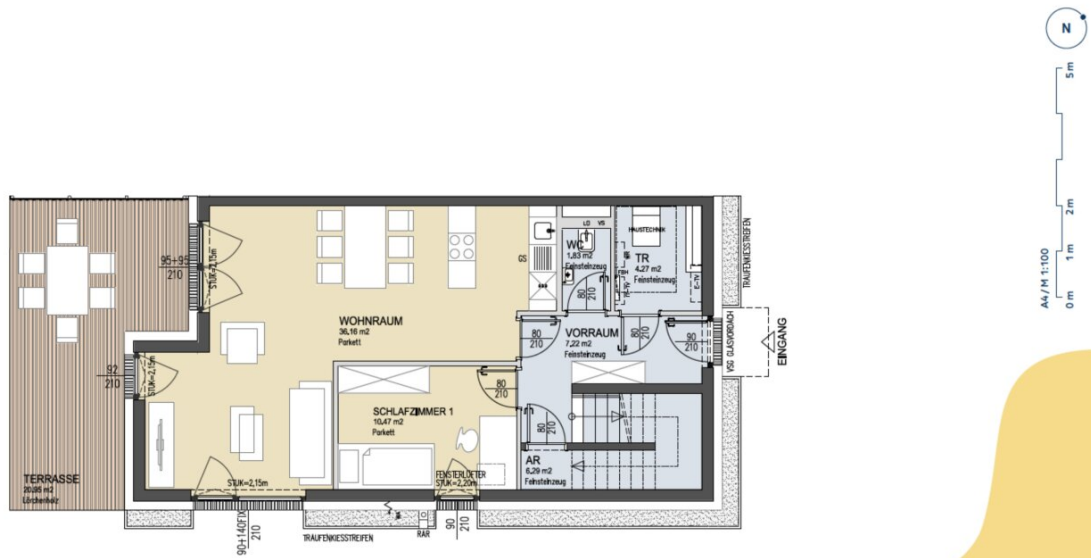
Wohnfläche:	125,90 m ²	PS	Putzschant
Terrasse:	20,95 m ²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	140,46 m ²		
Grundstücksfläche:	294,35 m ²		

Ein Projekt von
VIE ENGINEERS



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022





3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 38
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 4

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

WOHUNGSDETAILS

Wohnfläche: 125,90 m²
Terrasse: 20,95 m²
Gartenfläche: 140,46 m²
Grundstücksfläche: 294,35 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

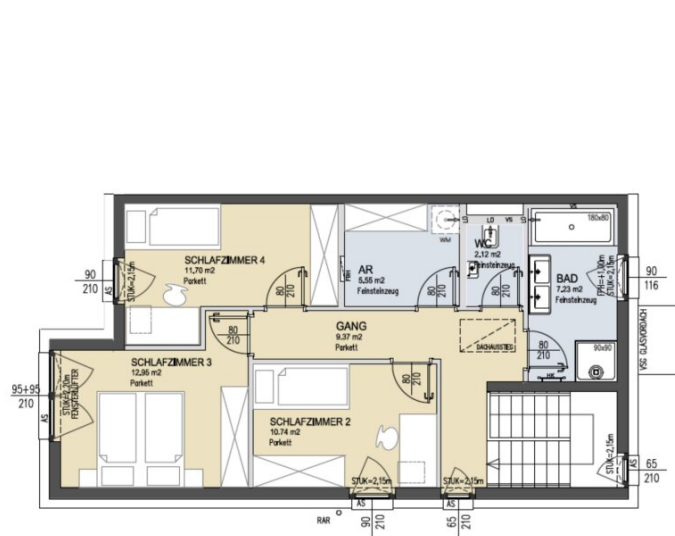
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FBH Fußbodenheizung
FPH Fertigparapethöhe
E-UT Elektroverteiler
GS Geschirrspüler

AS Absturzsicherung
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
US Vorsatzschale
IT-UT IT-Verteiler
*** Kühlschrank

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
RIG Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022





3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 38
OBERGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 4

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 125,90 m²
Terrasse: 20,95 m²
Gartenfläche: 140,46 m²
Grundstücksfläche: 294,35 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

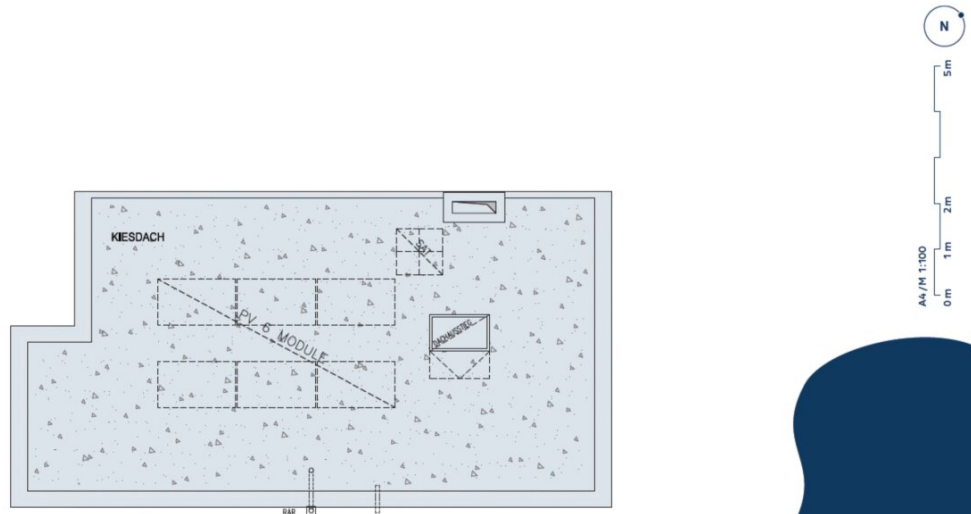
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FBH Fußbodenheizung
FPH Fertigparapethöhe
E-UT Elektroverteiler
GS Geschirrspüler

AS Absturzsicherung
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
US Vorsatzschale
IT-UT IT-Verteiler
*** Kühlschrank

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
RIGOL Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022





3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 38
DACHDRAUFSICHT, DOPPELHAUS TYP 4

Ein Projekt von **VIE** INTERNATIONAL
ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 125,90 m²
Terrasse: 20,95 m²
Gartenfläche: 140,46 m²
Grundstücksfläche: 294,35 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

HK Handtuchheizkörper	AS Absturzsicherung	WA Wasseranschluss
LÜ Lüfter	RAR Regenrohr	PU Photovoltaik
FBH Fußbodenheizung	STUK Sturzunterkante	RI Rigol
FPH Fertigparapethöhe	US Vorsatzschale	WR Wechselrichter PU
E-UT Elektroverteiler	IT-UT IT-Verteiler	WM Waschmaschine
GS Geschirrspüler	*** Kühlschrank	

Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022



Objektbeschreibung

Allgemeines

Sich den Traum vom Haus am See erfüllen und 365 Tage Urlaubsfeeling genießen. Das ist möglich im Sonnenweiher Grafenwörth, ca. 30 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, im Herzen der Region Wagram. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und viel Grünraum fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher. Die Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. In der Gemeinde Grafenwörth gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem mäanderförmig angelegten, ca. 36.000 m² großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien der Sonderklasse in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum.

Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus wird auf Eigengrund errichtet und verfügt über Freiflächen in Form von Terrasse und Garten mit direktem Seezugang und privatem Steg. Zwei KFZ-Stellplätze und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich nachhaltig mit einer eigenen Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Photovoltaik-Anlage, Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Eichenparkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung optional mit Temperierung für den Sommer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

Raumaufteilung Seepromenade 38

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m² große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 294,4 m². Sie betreten die Doppelhaushälfte Seepromenade 38 über einen ca. 7,2 m² großen Vorraum, mit Platz für die Garderobe. Rechter Hand finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Linker Hand befindet sich ein ca. 6,3 m² großer Abstellraum. Gerade aus gelangen Sie zu einem ca. 10,5 m² großen Schlafzimmer und zum ca. 36,2 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur ca. 21 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,7 m², 13 m² und etwa 11,7 m²), einem separaten WC, einem ca. 5,6 m² großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und dem ca. 7,2 m² großen Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche.

Resümee

Hervorragend ausgestattete Doppelhaushälfte. Erste Reihe fußfrei am See mit eigenem Steg. Ganzjähriges Urlaubsflair. Eingebettet in eine prachtvolle Region, unweit von Wien.

Mietkauf bei ausgewählten Häusern möglich. Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage <https://sonnenweiher.at>**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige



Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.