

## Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



**Objektnummer: 3900**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	20,54 €
<b>USt.:</b>	4,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitters

Dr. Funk Immobilien  
Lichtensteinstraße  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99  
F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur









© V. H. G. / Foti / Bildagentur

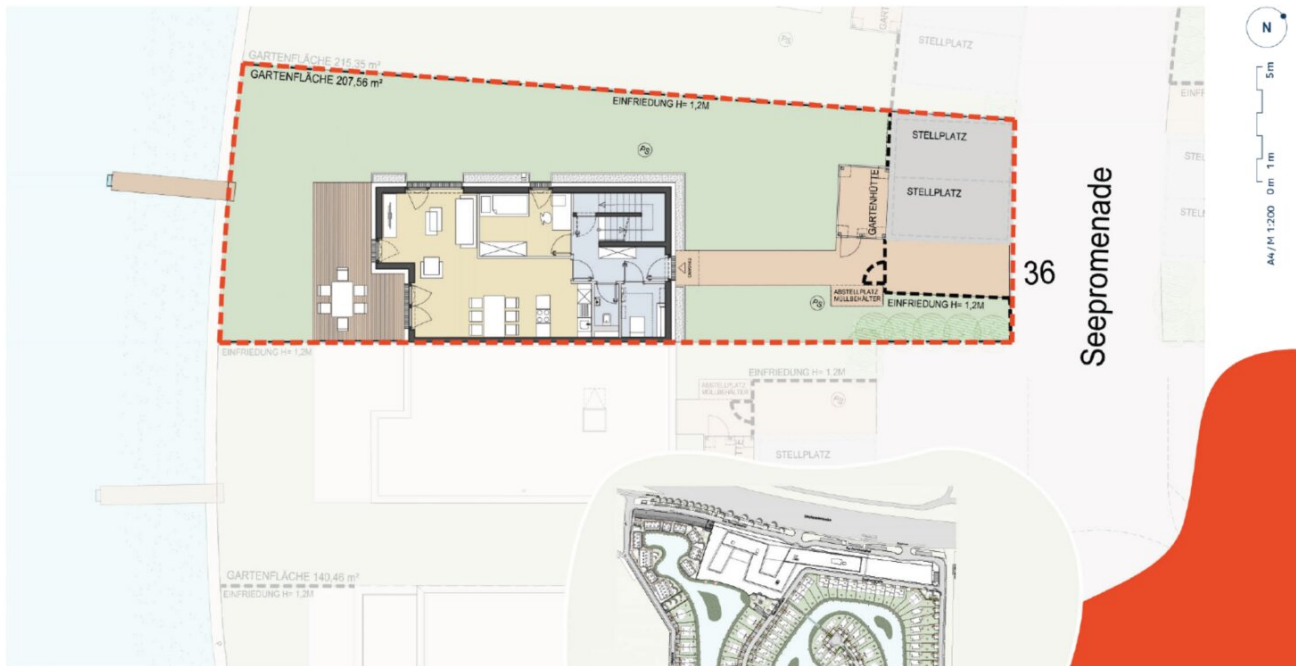


Sonnenweier  
3484 Grafenwörth

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 36**  
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 4

**WOHUNGSDetails**

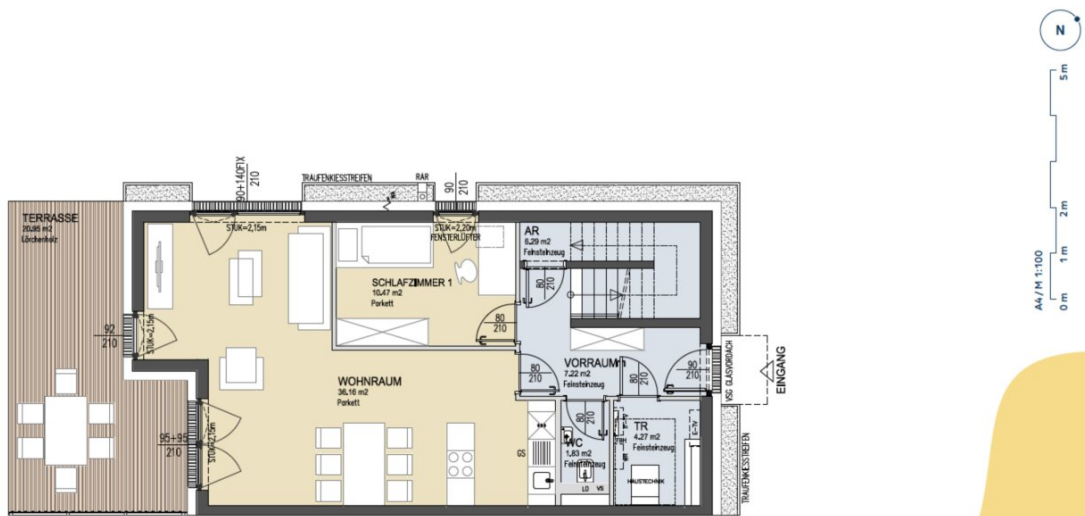
Wohnfläche:	125,90 m <sup>2</sup>	PS	Putzschaft
Terrasse:	20,95 m <sup>2</sup>	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	207,56 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	361,53 m <sup>2</sup>		

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 36**  
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 4

Ein Projekt von **VIE** VERBUND INTERNATIONAL  
ENGINEERS

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 125,90 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 20,95 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 207,56 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 361,53 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

**LEGENDE**

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

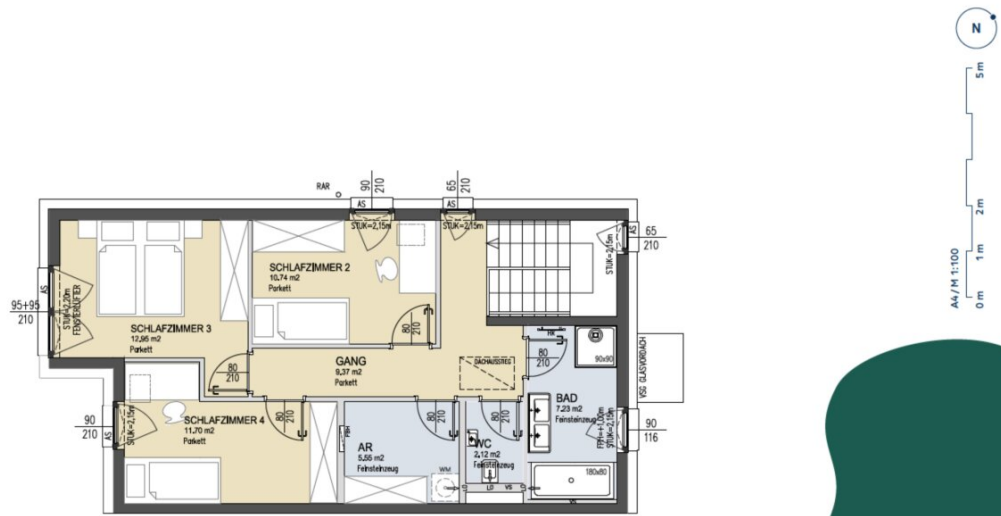
AS Absturzsicherung  
RAR Regenrohr  
STUK Sturzunterkante  
US Vorsatzschale  
IT-UT IT-Verteiler  
\*\*\* Kühlschrank

WA Wasseranschluss  
PU Photovoltaik  
Rigol  
WR Wechselrichter  
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, Wäschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 36**  
OBERGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 4

Ein Projekt von **VIE** ENGINEERS

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 125,90 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 20,95 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 207,56 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 361,53 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

**LEGENDE**

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

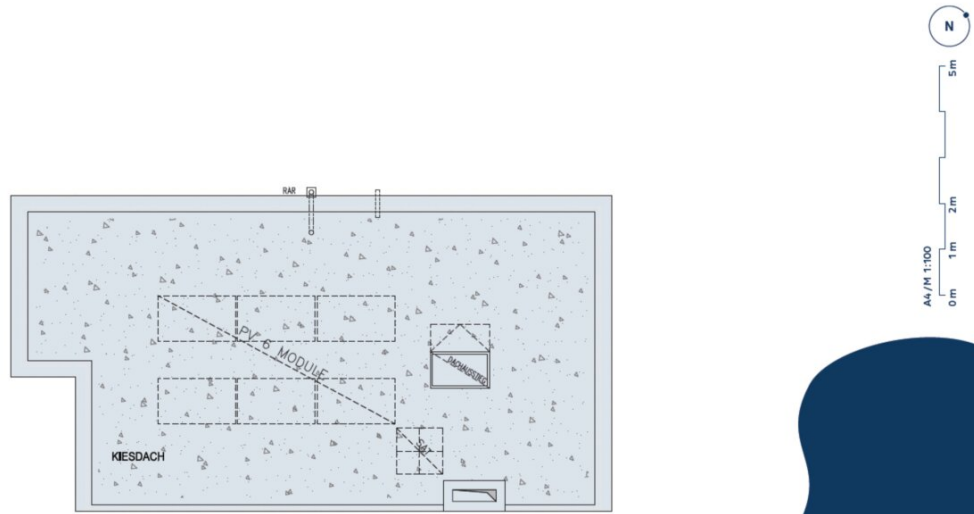
AS Absturzsicherung  
RAR Regenrohr  
STUK Sturzunterkante  
US Vorsatzschale  
IT-UT IT-Verteiler  
\*\*\* Kühlschrank

WA Wasseranschluss  
PU Photovoltaik  
Rigol  
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



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 36**  
DACHDRAUFSICHT, DOPPELHAUS TYP 4

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 125,90 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 20,95 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 207,56 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 361,53 m<sup>2</sup>  
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  
WR 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, Waschtisch, WCs, 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 m<sup>2</sup> 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.

### Ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.

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

### Raumaufteilung Seepromenade 36

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m<sup>2</sup> große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 361,5 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Doppelhaushälfte Seepromenade 36 über einen ca. 7,2 m<sup>2</sup> großen Vorraum, mit Platz für die Garderobe. Linker Hand finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Rechter Hand befindet sich ein ca. 6,3 m<sup>2</sup> großer Abstellraum. Gerade aus gelangen Sie zu einem ca. 10,5 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer und zum ca. 36,2 m<sup>2</sup> großen Wohnküchenbereich, der sich zur ca. 21 m<sup>2</sup> großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,7 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> und etwa 11,7 m<sup>2</sup>), einem separaten WC, einem ca. 5,6 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und dem

ca. 7,2 m<sup>2</sup> 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.

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://funkt.service.immo/registrieren/de) - <https://funkt.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@funkt.at](mailto:walter.mitterstoeger@funkt.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.