

CostaWINUM - TOP MODERNES SEEHAUS MIT EIGENEM STEG



Objektnummer: 1693/142

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	137,70 €
USt.:	13,77 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien















3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

WOHNUNGSDetails

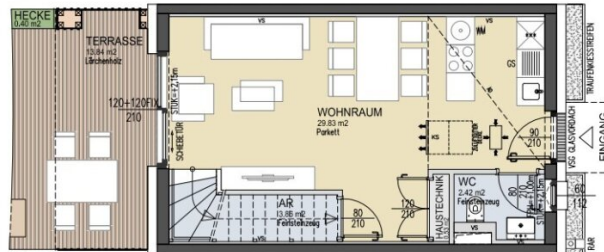
Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	13,84 m ²
Hecke:	0,40 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

Ein Projekt von

VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

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, WC), etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17
 ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS** GENOVA INTERNATIONAL

WOHNUNGSDetails

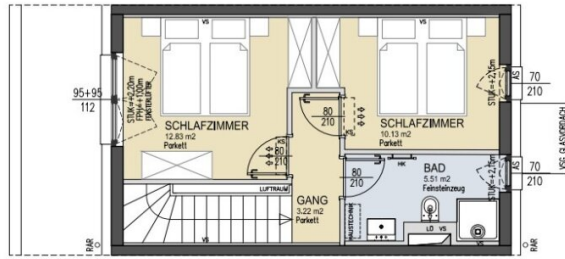
Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	13,84 m ²
Hecke:	0,40 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	▬▬▬▬	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LU	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimasplitgerät
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank		



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, WC), etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17
OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDetails

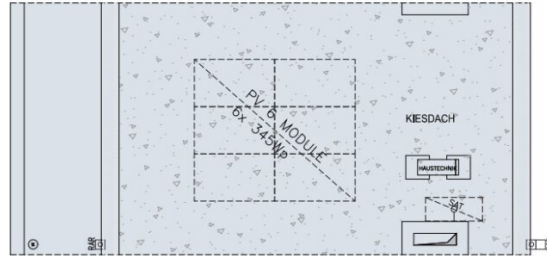
Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	13,84 m ²
Hecke:	0,40 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	▤	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimasplitgerät
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank		



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, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17
DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE** GENOVA INTERNATIONAL
ENGINEERS

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	13,84 m ²
Hecke:	0,40 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
WM	Waschmaschine

RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
RH	Raumhöhe
***	Kühlschrank

	Rigol
PV	Photovoltaik
KS	Klimasplitgerät
GS	Geschirrspüler

Costa
WINUM

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, WC), etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**



Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

Objektbeschreibung

365 TAGE URLAUB - MODERNES HAUS MIT EIGENEM SEEZUGANG

PROVISIONSFREI - 30 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT

CostaWINUM ist ein **einzigartiges Wohnprojekt zwischen Wachau und Wien** nahe dem **Schloss Grafenegg**, das Wohlbefinden und Entspannung bietet. Die charmanten **36 kleinen Seehäuser** mit jeweils **drei Zimmern** verfügen über eine **hochwertige Ausstattung, eigene Terrassen** und **direkten Zugang** zu einem **privaten ca. 36.000m² großen See**. Umgeben von ökologischen Grünflächen und in der Nähe zu kulturellen Highlights und Naturaktivitäten, ist **CostaWINUM** ideal gelegen. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

Das Seehaus erstreckt sich über ca. 68m² + ca. 14m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- 1x offener Wohn-/Essbereich
- Terrasse (ca. 14m²) mit eigenem Seezugang
- Abstellraum
- WC mit Waschbecken

Obergeschoß:

- Gang
- 2x Schlafzimmer

- Tageslicht-Bad mit Dusche und Waschbecken

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt auch keine Wünsche offen:

- Ziegelbauweise
- eigener Seezugang mit Badesteg
- hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage am Dach
- schnelles Glasfaser-Internet möglich
- vollklimatisiert für ganzjähriges Wohnen
- hochwertiges Feinsteinzeug in Bad und WC
- moderne 3fach-verglaste Holzfenster mit Aludeckschale
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores)
- Terrassenbelag aus Lärchenholzdielen
- Verputzte Vollwärmeschutzfassade
- Vordach über Eingangstüre

- einbruchshemmende Eingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage

Ein **PKW-Abstellplatz** und eine **Gerätehütte** sind im Kaufpreis inkludiert.

Ein Lebensraum zum Wohlfühlen:

Neben dem CostaWINUM, mit den kleineren Seehäusern im Wohnungseigentum, bietet der SONNENWEIHER größerer Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf parzellierten Grundstücken sowie ein Clubhaus, vier Spielplätze und ein Restaurant am Campus Lakeside der SeneCura.

Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:

CostaWINUM ist ein Projekt der Niederösterreichische Versicherung AG

- 36 kleine Seehäuser
- Einheiten mit jeweils 3 Zimmern
- alle Häuser im Wohnungseigentum
- Terrassen mit eigenem Seezugang
- alle Häuser mit Photovoltaikanlage
- vollklimatisiert für ganzjähriges Wohnen

- 1x Gartenhütte pro Haus
- 1x Pkw-Stellplatz pro Haus
- gemeinschaftliche Grünflächen

Weitere Informationen zum **Projekt CostaWINUM** finden Sie unter: www.costawinum.at

Informationen über das **Projekt SONNENWEIHER** und dessen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit 8 verschiedenen Grundrisstypen finden Sie unter: www.mein-haus-am-see.at

Kosten:

- **KP: EUR 329.000,-**
- **KP Netto: 289.520 (+ 20% USt.)**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 151,47**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 18,63**
- **GESAMT: EUR 170,10**
- **KEINE PROVISION**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap