

SONNENWEIHER - HOCHWERTIGES REIHENHAUS AM SEE + GARTEN



Objektnummer: 1693/149

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	38,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	24,65 €
Sonstige Kosten:	5,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH









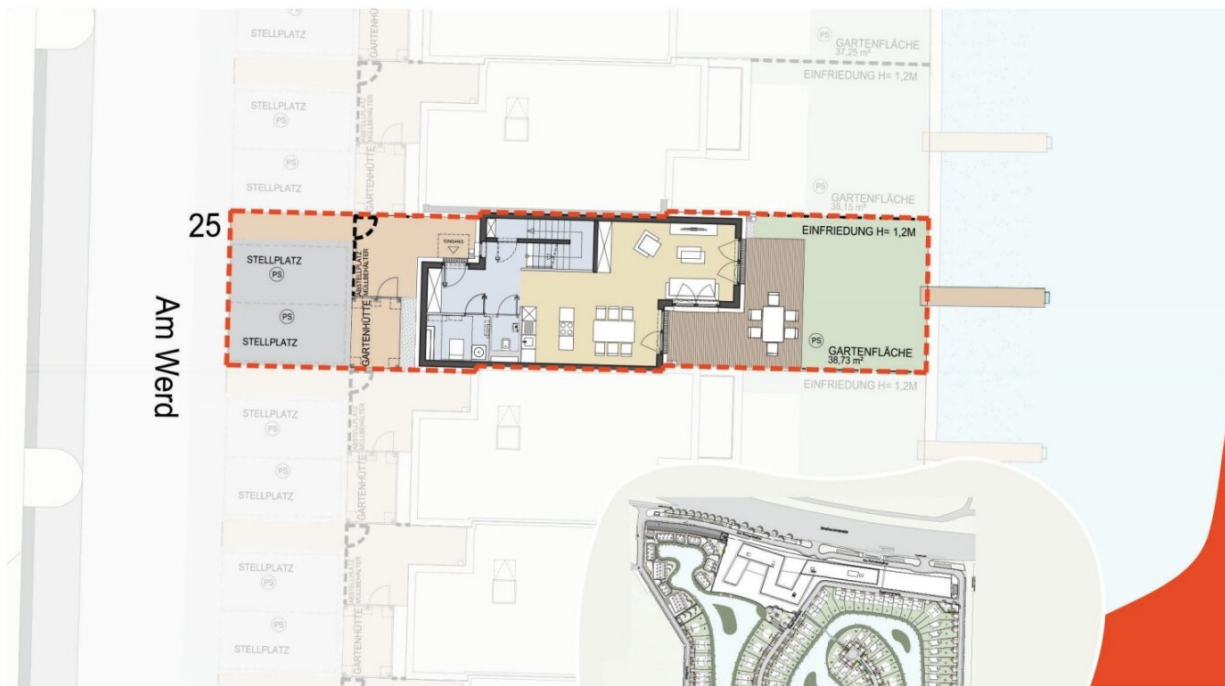












3484 GRAFENWÖRTH, Am Werd 25

ERDGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 6

WOHNUNGSDetails

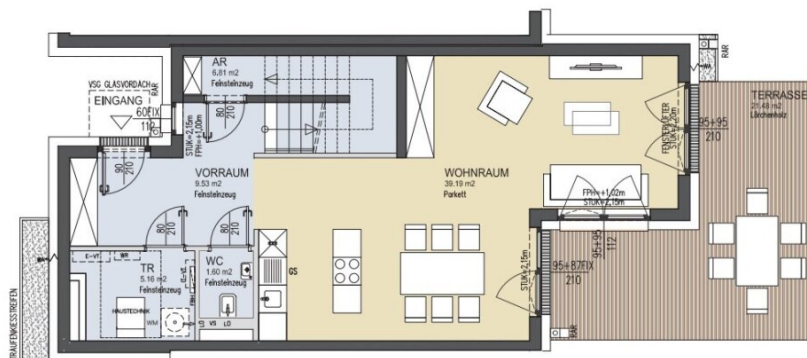
Wohnfläche:	112,80 m²	PS	Putzschacht
Terrasse:	26,40 m²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	38,73 m²		
Grundstücksfläche:	195,69 m²		

Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
 VIERNA INTERNATIONAL
 NV Die Niederösterreichische
 Versicherung



SONNENWEIHER
 GRAFENWÖRTH

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's, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022



3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25

ERDGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 6

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

NV Die Niederösterreichische
Versicherung

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,73 m²
Grundstücksfläche: 195,69 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

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

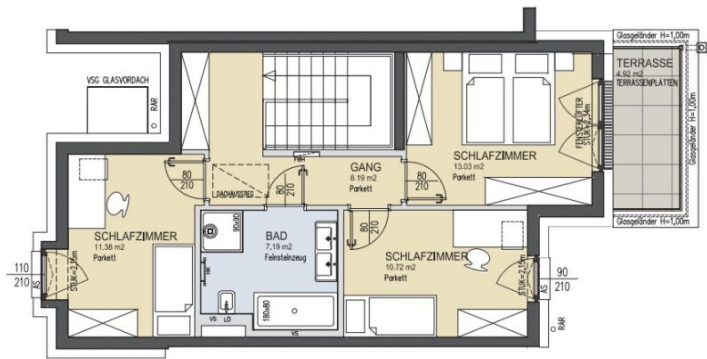
AS Absturzsicherung
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
US Vorsatzschale
IT-UT IT-Verteiler
*** Kühlschrank

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
RIG Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

Änderung infolge 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 Bauteoleranzen 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



SONNENWEISER
GRAFENWÖRTH



3484 GRAFENWÖRTH, Am Werd 25

OBERGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 6

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBAU-INGENIEUR **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,73 m²
Grundstücksfläche: 195,69 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

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

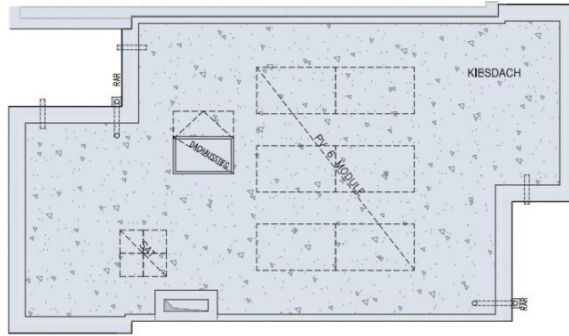
AS Absturzsicherung
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
US Vorsatzschale
IT-UT IT-Verteiler
*** Kühlschrank

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

Änderung infolge 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



SONNENWEIER
GRAFENWÖRTH



3484 GRAFENWÖRTH, Am Werd 25 DACHDRAUFSICHT, REIHENHAUS Typ 6

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBUND INGENIEURBÜRO **RV** Die Niederösterreichische Versicherung

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,73 m²
Grundstücksfläche: 195,69 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
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

**SONNENWEIHER
GRAFENWÖRTH**



Sonnenweiher
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS
NV Die Niederösterreichische
Versicherung

S
SONNENWEIHER
GRAFENWÖRTH

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

Objektbeschreibung

365 TAGE URLAUB - MODERNES DOPPELHAUS MIT EIGENEM SEEZUGANG

PROVISIONSFREI - 30 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT

Der **SONNENWEIHER** ist ein **einzigartiges Wohnprojekt zwischen Wien und der Wachau**, nahe dem **Schloss Grafenegg**, das Wohlbefinden und Entspannung bietet. Die moderne Seehaus-Anlage besteht aus **170 Seehäusern** mit unterschiedlichen Haustypen: Reihenhaushaus, Doppelhaus und Einfamilienhaus. Die Häuser verfügen **über entweder 4 oder 5 Zimmer mit jeweils eigener Terrasse, Garten 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 der **SONNENWEIHER** ideal gelegen. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

Das Seehaus erstreckt sich über ca. 113m² + ca. 26m² Terrasse + ca. 39m² Garten und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- Technikraum
- WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 21m²) + Garten (ca. 39m²) mit eigenem Seezugang
- Abstellraum unter Treppe

Obergeschoß:

- Gang

- 3x Schlafzimmer
- Terrasse (ca. 5m²)
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und 2x Waschbecken

Die luxuriöse Ausstattung des Hauses lässt auch keine Wünsche offen:

- Ziegelbauweise
- eigener Seezugang mit Badesteg
- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe zur Erdwärme-Nutzung (Tiefensonde)
- Photovoltaikanlage am Dach
- schnelles Glasfaser-Internet möglich
- 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
- Gegensprechanlage

2x PKW-Abstellplätze vor der Türe und eine **Gartenhütte** sind im Kaufpreis inkludiert.

Ein Lebensraum zum Wohlfühlen:

Neben den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf parzellierten Grundstücken bietet der SONNENWEIHER mit der Anlage CostaWINUM auch kleinere Seehäuser mit je ca. 68m² Wohnfläche sowie einem Clubhaus, vier Spielplätze und ein Restaurant am Campus Lakeside der SeneCura.

Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:

Der SONNENWEIHER ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.

- 170 Seehäuser
- verschiedene Haustypen: Reihnhaus, Doppelhaus, Einfamilienhaus
- Einheiten mit je 4 oder 5 Zimmern
- alle Häuser im Alleineigentum auf Eigengrund

- jeweils mit Terrasse und Garten
- jeweils mit eigenem Seezugang mit Badesteg
- alle Häuser mit Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Erdwärme (Tiefensonde)
- jeweils mit Photovoltaikanlage am Dach
- 2x Pkw-Stellplätze pro Haus
- Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden
- 1x Gartenhütte pro Haus
- modernes Clubhaus für private Feste und Veranstaltungen

Weitere Informationen zum **Projekt SONNENWEIHER** finden Sie unter:
www.mein-haus-am-see.at

Besuchen Sie auch unser anderes **Projekt CostaWINUM mit 36 kleinen Seehäusern zu je ca. 68m²** am Wasser unter: www.costawinum.at

NÖ Wohnbauförderung:

Das Haus entspricht den Kriterien der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Mehr dazu gern in einem persönlichen Beratungsgespräch,

Kosten:

- **KP: EUR 499.000,-**
- Aufschließungskosten: **EUR 9.625,-**
- **GESAMT: EUR 508.625,-**
- **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 <1.500m

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