

## Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth. Open House am Fr.,28.2., 13 bis 16 Uhr. Am Werd 33.



**Objektnummer: 4158**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,44 €
<b>USt.:</b>	11,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Auf Wunsch ist ein "MIETKAUF" möglich. Details auf Anfrage. Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner





© V. H. Eggenberger / Fotostudio



Mitglied des  
immobilienring.at







© V.Englmaier/Toni Kappelerberger





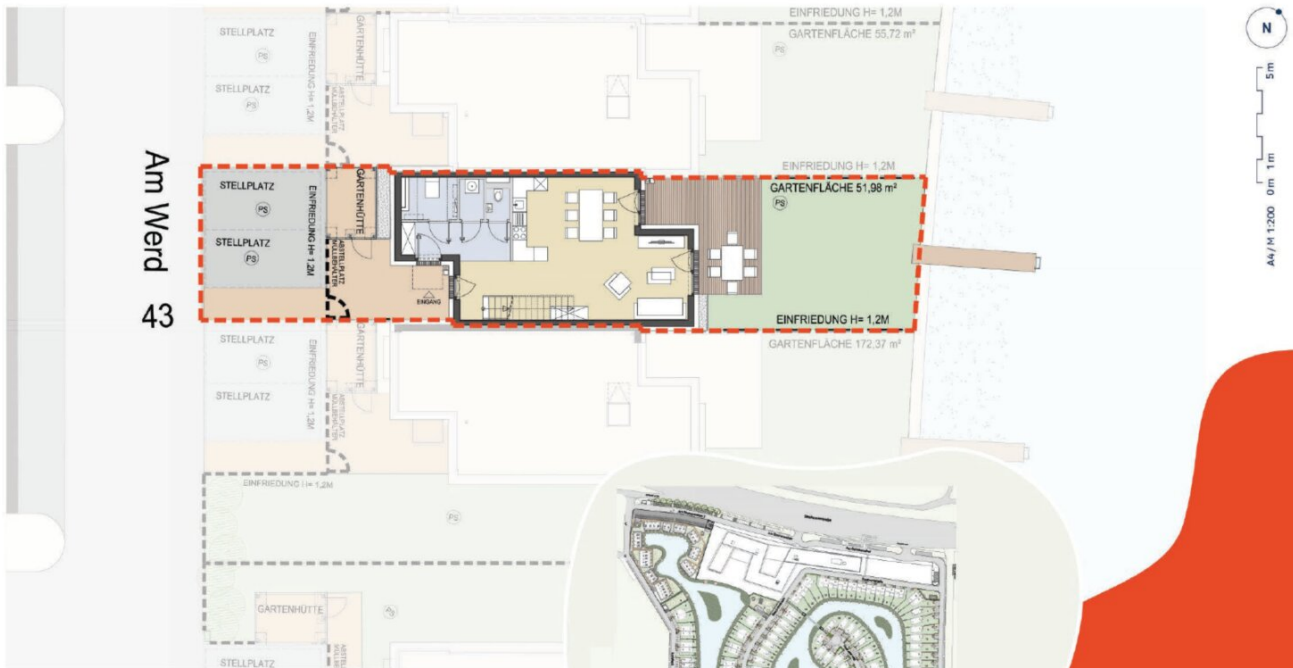
Sonnenweiher  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

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:01.02.2024



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 43**  
ERDGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 7

**WOHUNGSDetails**

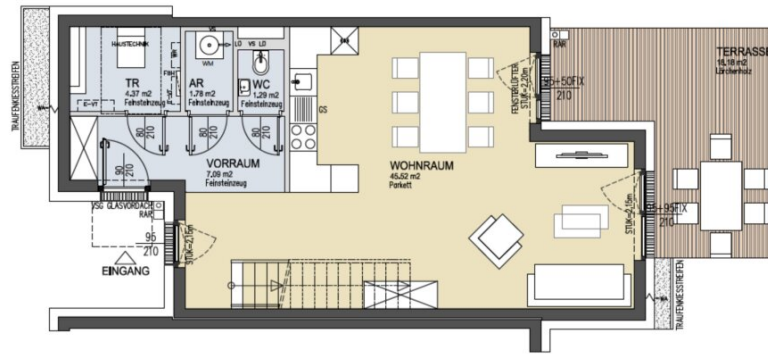
Wohnfläche:	116,44 m <sup>2</sup>	PS	Putzschaft
Terrasse:	18,18 m <sup>2</sup>	---	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	51,98 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	201,55 m <sup>2</sup>		

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:01.02.2024





**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 43**  
ERDGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 7

Ein Projekt von **VIE** INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 116,44 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 18,18 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 51,98 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 201,55 m<sup>2</sup>  
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	Ursatzschale	WR	Wechselrichter PU
E-UT	Elektroverteiler	IT-UT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank		

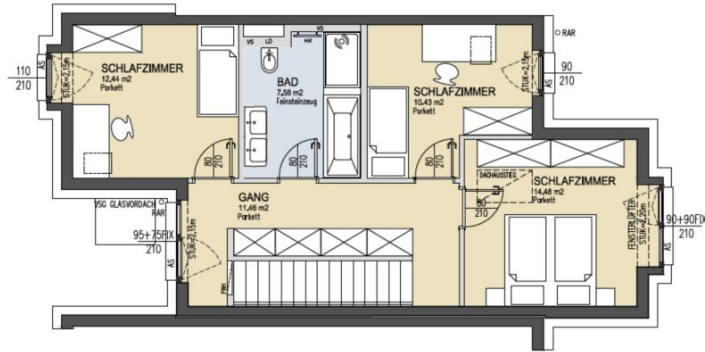
Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechnische Symbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 01.02.2024



SONNENSTADT  
IMMOBILIEN  
**FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 43**  
OBERGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 7

Ein Projekt von **VIE** VERBAU INTERNATIONAL  
ENGINEERS

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche:	116,44 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,18 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	51,98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	201,55 m <sup>2</sup>
2 PKW Stellplätze	

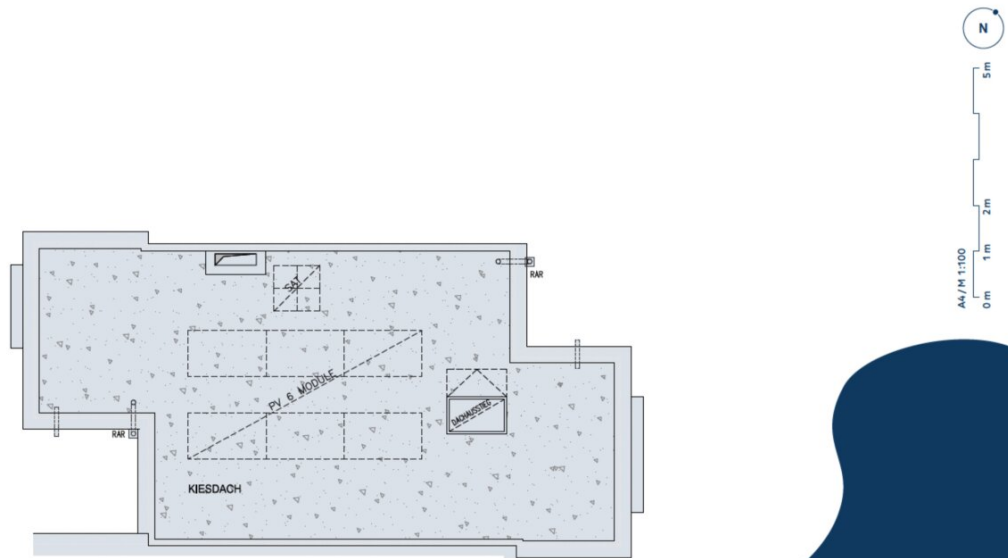
**LEGENDE**

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, Wäschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:01.02.2024



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 43**  
DACHDRAUFSICHT, REIHENHAUS TYP 7

Ein Projekt von **VIE** INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 116,44 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 18,18 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 51,98 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 201,55 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  
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. Haustechniksymbbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:01.02.2024



## 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 Seeeingang 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 Am Werd 43

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. 201,5 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Reihenhaus Am Werd 43 über einen ca. 7,0 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum, einen Abstellraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen Sie zum ca. 45,5 m<sup>2</sup> großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 18,2 m<sup>2</sup> großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,4 m<sup>2</sup>, 12,4 m<sup>2</sup> und etwa 14,5 m<sup>2</sup>). Das etwa 7,6 m<sup>2</sup> große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, WC, Badewanne und Dusche.

## Resümee

Hervorragend ausgestattetes Reihenhaus. 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://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](mailto: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.