

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









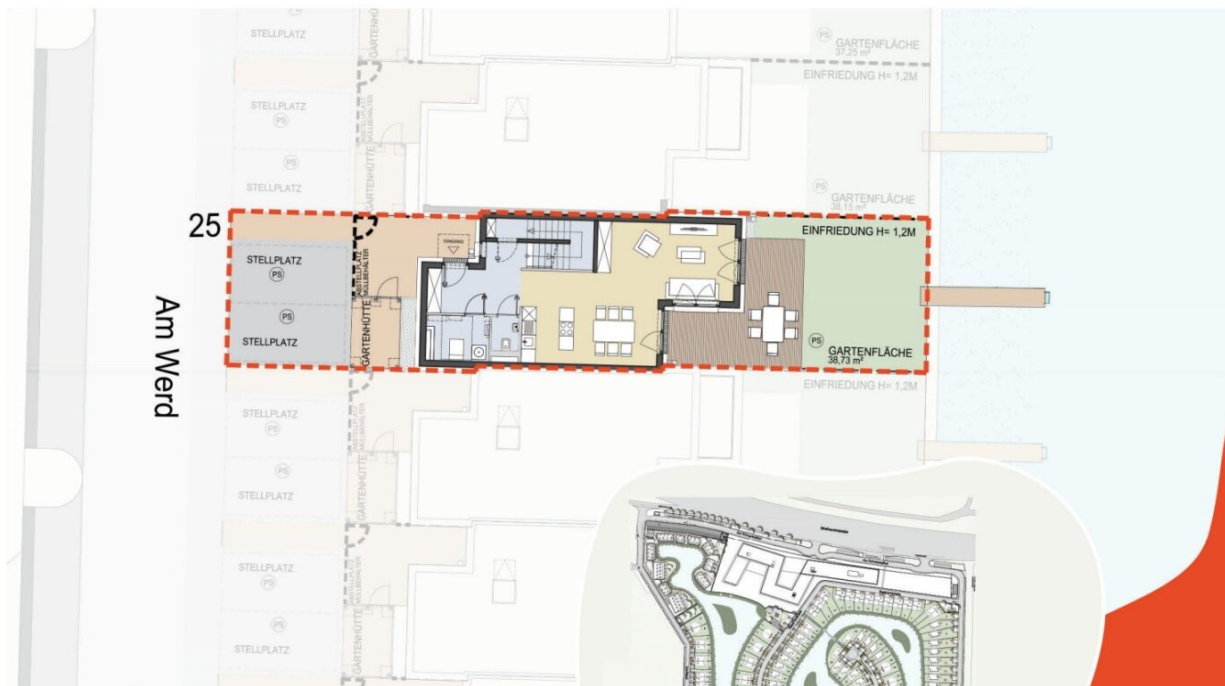












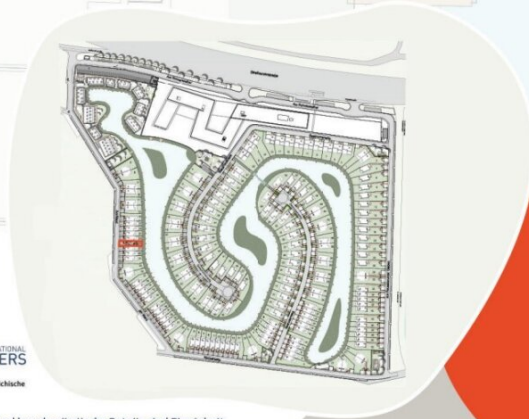
3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25

ERDGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 6

WOHNUNGSDetails

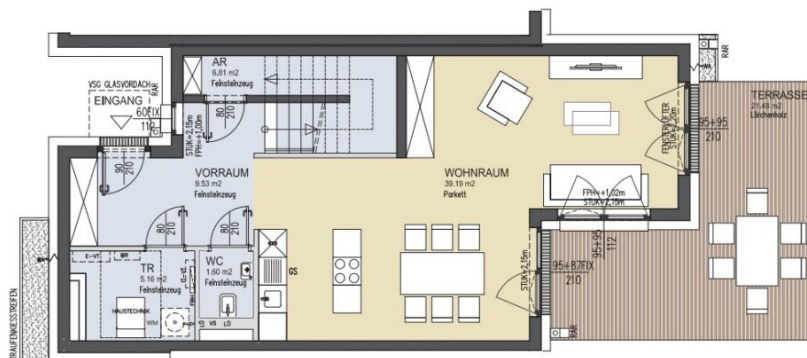
Wohnfläche:	112,80 m²	PS	Putzschacht
Terrasse:	26,40 m²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	38,73 m²		
Grundstücksfläche:	195,69 m²		

Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
 VIERNA INTERNATIONAL
 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
FPH Fertigparapethöhe
E-UT Elektroverteiler
GS Geschirrspüler

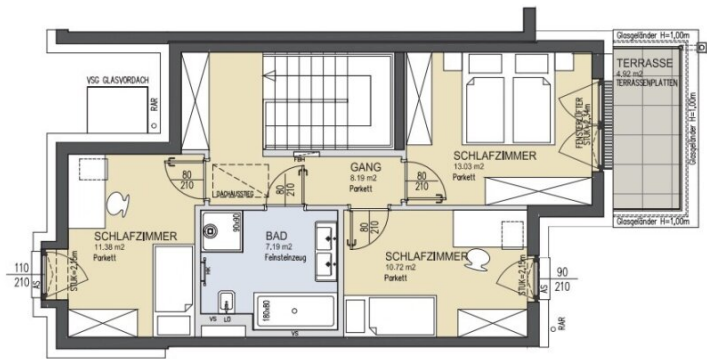
AS Absturzsicherung
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
US Vorsatzschale
IT-UT IT-Verteiler
*** Kühlschrank

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
RIG Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

Änderung infolge 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, REIHAUS TYP 6

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBAU-INGENIEUR 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

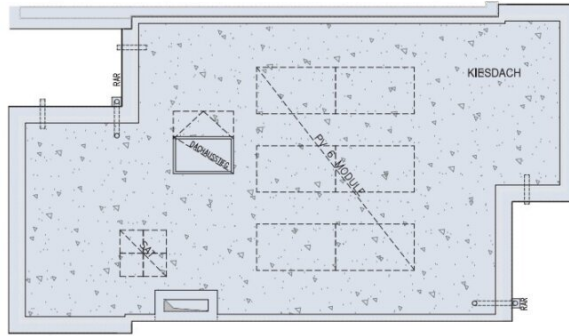
AS Absturzsicherung
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
US Vorsatzschale
IT-UT IT-Verteiler
*** Kühlschrank

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



SONNENWEIERH
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



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: Reihenhaushaus, 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

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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