SONNENWEIHER - HOCHWERTIGES REIHENHAUS AM SEE + GARTEN

Objektnummer: 1693/149

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

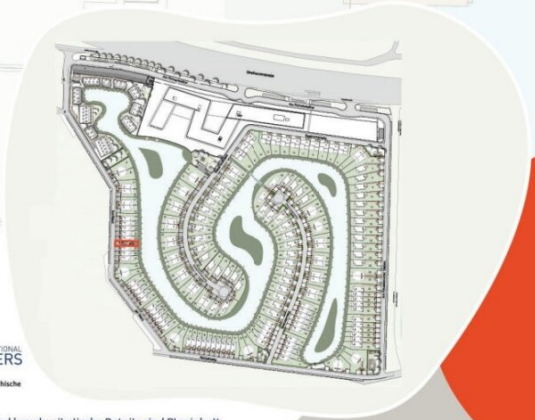
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	38,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	499.000,00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

Wohungsdetails

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

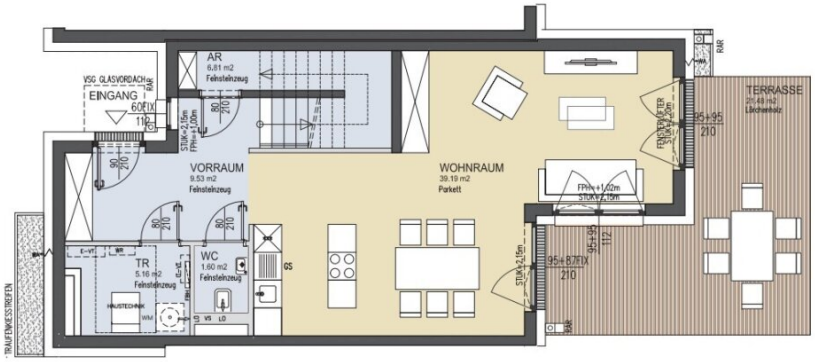
Ein Projekt von

VIE VENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

NV Die Niederösterreichische Versicherung

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



3484 Grafenwörth, Am Werd 25

Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 6

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers · NV Die Niederösterreichische Versicherung

WOHUNGSDETAILS

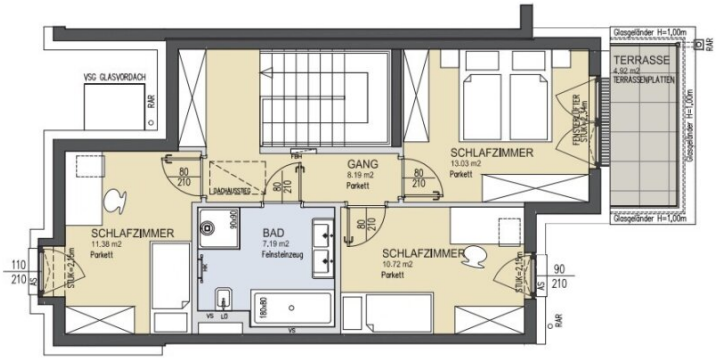
Wohnfläche:	112,80 m²
Terrasse:	26,40 m²
Gartenfläche:	38,73 m²
Grundstücksfläche:	195,69 m²
2 PKW Stellplätze	

LEGENDE

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	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, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022

SONNENWEIHER GRAFENWÖRTH



N

A4 / M 1:100

0 m 1 m 2 m 5 m

3484 Grafenwörth, Am Werd 25

Obergeschoss, Reihenhaus Typ 6

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers

NV Die Niederösterreichische Versicherung

Wohungsdetails

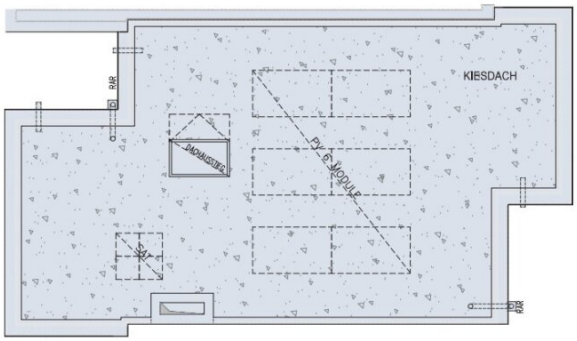
Wohnfläche:	112,80 m²
Terrasse:	26,40 m²
Gartenfläche:	38,73 m²
Grundstücksfläche:	195,69 m²
2 PKW Stellplätze	

Legende

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	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, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022

SONNENWEIHER GRAFENWÖRTH



3484 Grafenwörth, Am Werd 25

Dachdraufsicht, Reihenhaus Typ 6

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS · NV Die Niederösterreichische Versicherung

Wohungsdetails

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

Legende

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	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, 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: Reihenhaus, 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 SONNENWWEIHER ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.

- 170 Seehäuser
- verschiedene Haustypen: Reihenhaus, 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