SONNENWEIHER - TRAUMHAUS AM SEE MIT GARTEN + EIGENEM STEG

Objektnummer: 1693/147

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,86 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	176,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	624.900,00 €
Betriebskosten:	20,54 €
USt.:	4,11 €

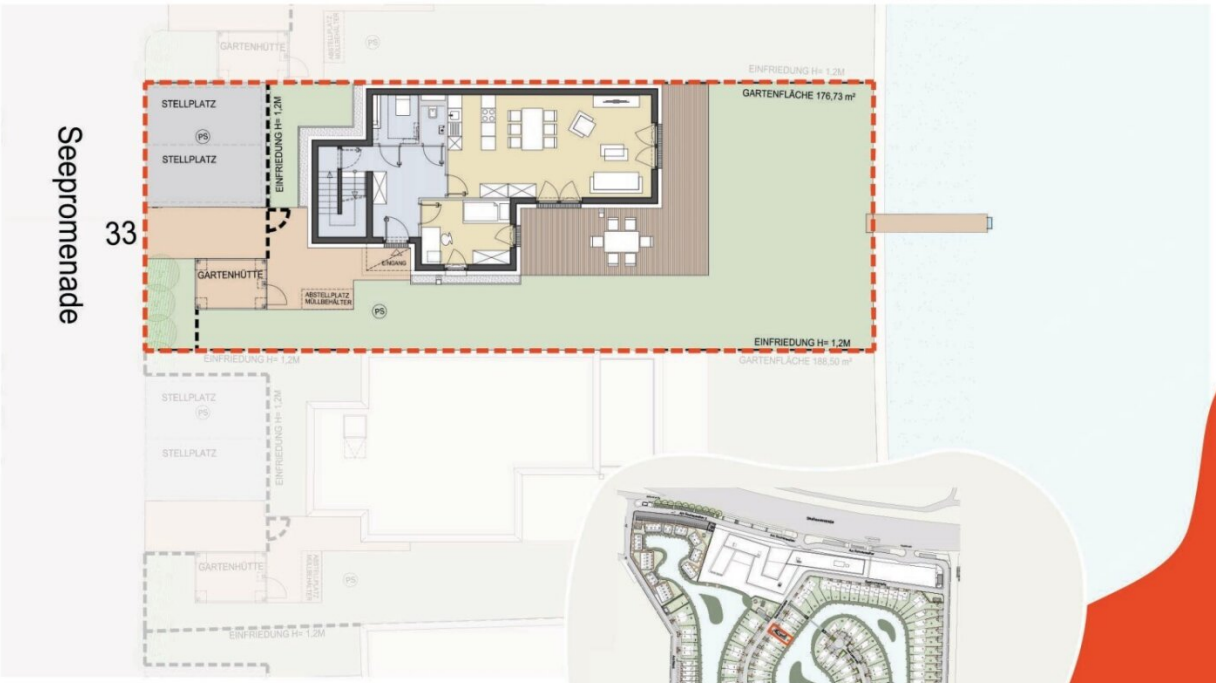
Infos zu Preis:

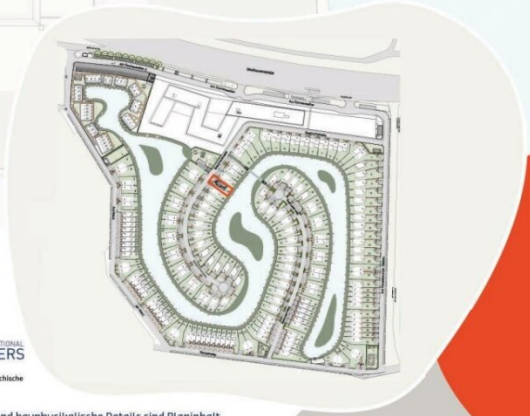
Aufschließungskosten: EUR 13.134,67

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner





3484 Grafenwörth, Seepromenade 33

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

Wohungsdetails

Wohnfläche:	131,86 m²	PS	Putzschacht
Terrasse:	44,76 m²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	176,73 m²		
Grundstücksfläche:	364,98 m²		

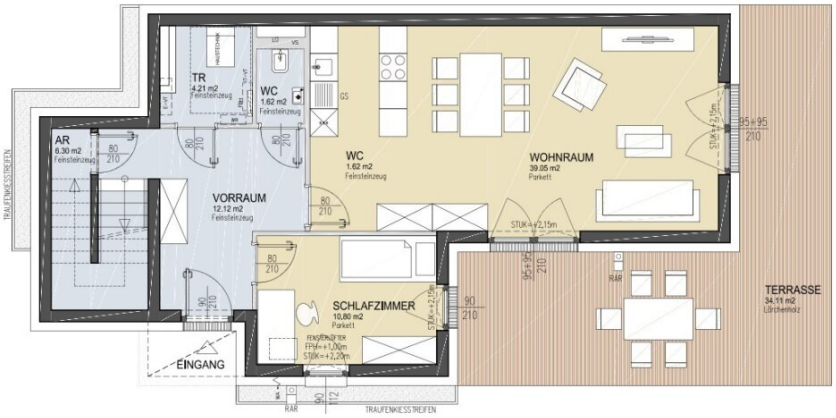
Ein Projekt von

VIE VIENNA 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:10.03.2023

SONNENWEIHER GRAFENWÖRTH



3484 Grafenwörth, Seepromenade 33

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

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

Wohungsdetails

Wohnfläche:	131,86 m²
Terrasse:	44,76 m²
Gartenfläche:	176,73 m²
Grundstücksfläche:	364,98 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:10.03.2023

SONNENWEIHER GRAFENWÖRTH

3484 Grafenwörth, Seepromenade 33

Obergeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

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

Wohungsdetails

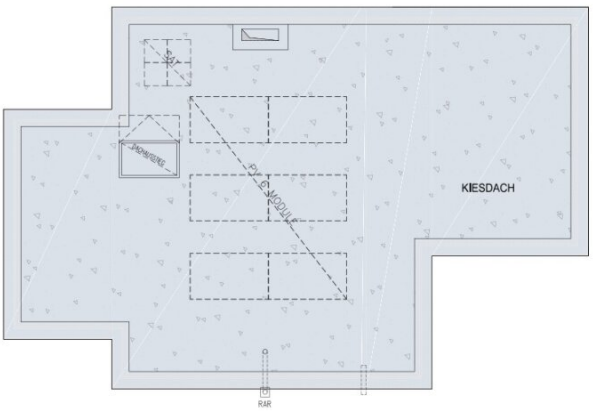
Wohnfläche:	131,86 m²
Terrasse:	44,76 m²
Gartenfläche:	176,73 m²
Grundstücksfläche:	364,98 m²
2 PKW Stellplätze	

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:10.03.2023

SONNENWEIHER GRAFENWÖRTH



3484 Grafenwörth, Seepromenade 33

Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 1

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

Wohungsdetails

Wohnfläche:	131,86 m²
Terrasse:	44,76 m²
Gartenfläche:	176,73 m²
Grundstücksfläche:	364,98 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:10.03.2023

SONNENWEIHER GRAFENWÖRTH

N

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:10.03.2023

Objektbeschreibung

365 TAGE URLAUB - TRAUMHAUS AM SEE MIT 5 ZIMMERN MIT SEEZUGANG + 2 TERRASSEN + GARTEN INKL. 2 PKW-STELLPLÄTZE

PROVISIONSFREI - 35 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT

Der SONNENWEIHER ist ein **einzigartiges Wohnprojekt im Herzen der Genussregion Wagram**, 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. 132m² + 2 Terrassen + ca.177m² Garten und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- 1x Zimmer (Büro-, Kinder-, Gästezimmer)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 34m²) + Garten (ca. 177m²) mit eigenem Seezugang
- WC mit Waschbecken
- Technikraum
- Abstellraum

Obergeschoß:

- Gang
- 2x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x großes Schlafzimmer mit Terrasse (ca. 11m²)
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche und 2x Waschbecken
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss

Die luxuriöse Ausstattung des Hauses lässt auch keine Wünsche offen:

- Ziegelbauweise
- privater Badesteg mit Seezugang
- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensondierung
- 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.

Bildung, Gesundheit und Freizeitangebot:

Das Gesamtprojekt bestehend aus **Projekt SONNENWEIHER** sowie das **Projekt CostaWINUM** verfügen über einen **gemeinsamen LAKE CAMPUS - "SeneCura"**. Dieser bietet unter anderem eine **Krankenpflegeschule,** einen **Bachelorlehrgang für Physiotherapie** sowie ein **Studentenwohnheim**, ein **Hotel** und ein **Restaurant**.
Ein **Clubhaus** mit Platz für diverse **private Veranstaltungen, Freizeit- und Sportaktivitäten** sowie **4 Spielplätze** runden das Angebot dieser **attraktiven Wohlfühloase** ab.

Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:

EIn Projekt der VIE-Engineers und der Niederösterreichischen 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 Badesteg mit Seezugang
- alle Häuser mit Sole-Wasser-Wärmepumpe
- jeweils mit Photovoltaikanlage am Dach
- 1x Gartenhütte pro Haus
- 2x Pkw-Stellplätze pro Haus
- Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden
- 1x Gartenhütte pro Haus
- modernes Clubhouse für private Feste und Veranstaltungen

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

Besuchen Sie auch unser **Projekt CostaWINUM mit 36 kleinen Seehäusern** unter: www.costawinum.at

Kosten:

- **KP: EUR 624.900,-**
- Aufschließungskosten: **EUR 13.134,67**
- BK inkl. gesetzl. USt.: **EUR 24,65**
- Rücklage See: **EUR 5,-**
- **KEINE PROVISION**

Kontakt:

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

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.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 <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap