

**Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth. Open House am Fr.,9.5., 14 bis 17 Uhr. Am Werd 33.**



**Objektnummer: 4165**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3484 Grafenwörth                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 116,88 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 116,88 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>                       | 225,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,56                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 579.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 117,88 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 11,79 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

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

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



© VI-Engineers / Stefan Gergely











Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



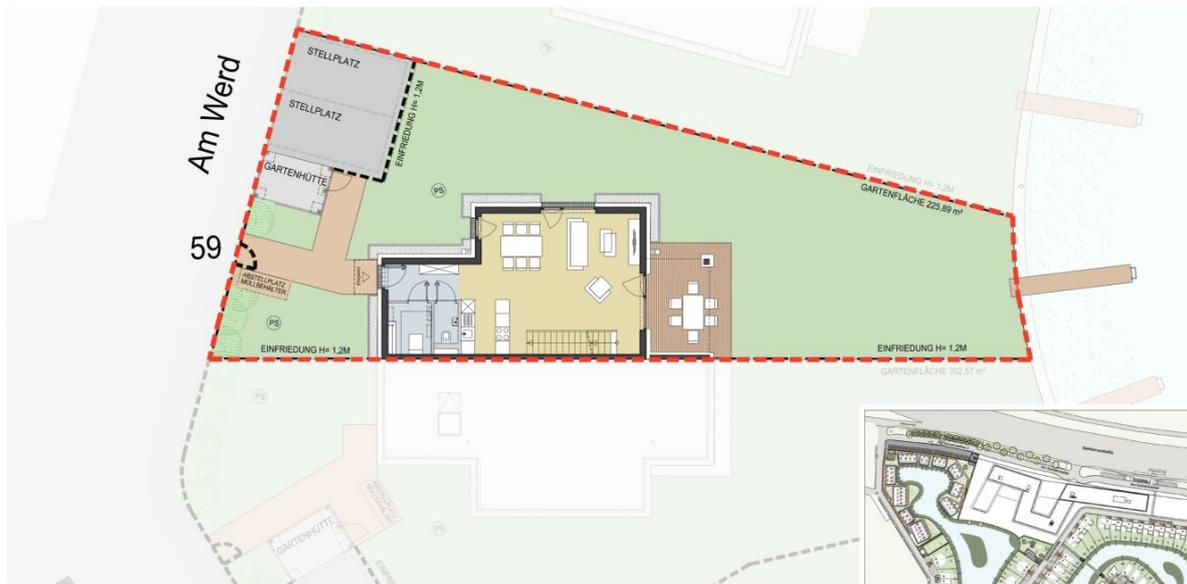
Sonnenweiher  
Grafenwörth

[mein-haus-am-see.at](http://mein-haus-am-see.at)



In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung





5m  
1m  
0m  
A4 / M 1:200

## 3484 Grafenwörth, AM WERD 59 Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 5

### Wohnungsdetails

|                    |                       |     |                   |
|--------------------|-----------------------|-----|-------------------|
| Wohnfläche:        | 116,88 m <sup>2</sup> | PS  | Putzschant        |
| Terrasse:          | 16,62 m <sup>2</sup>  | --- | Grundstücksgrenze |
| Gartenfläche:      | 225,89 m <sup>2</sup> |     |                   |
| Grundstücksfläche: | 350,98 m <sup>2</sup> |     |                   |
| 2 PKW Stellplätze  |                       |     |                   |



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische Bauwirtschaft





## 3484 Grafenwörth, Am Werd 59

### Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 5

#### Wohnungsdetails

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche:        | 116,88 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:          | 16,62 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche:      | 225,89 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche: | 350,98 m <sup>2</sup> |
| PKW Stellplätze:   | 2                     |

#### Legende

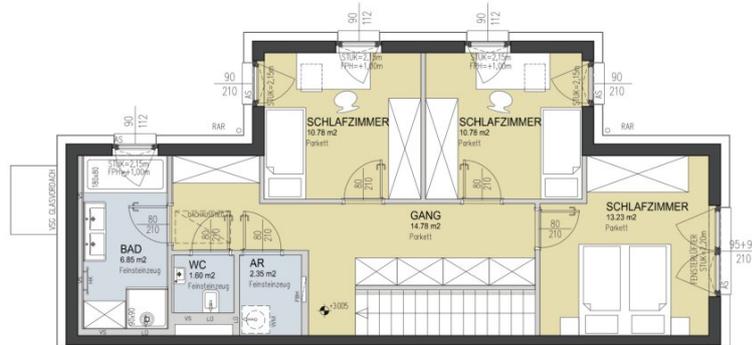
|      |                    |       |                  |      |                   |
|------|--------------------|-------|------------------|------|-------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper | AS    | Absturzsicherung | WA   | Wasseranschluss   |
| LÜ   | Lüfter             | RAR   | Regenrohr        | PV   | Photovoltaik      |
| FBH  | Fußbodenheizung    | STUK  | Sturzunterkante  | □□□□ | Rigol             |
| FPH  | Fertigparapethöhe  | VS    | Vorsatzschale    | WR   | Wechselrichter PV |
| E-VT | Elektroverteiler   | IT-VT | IT-Verteiler     | WM   | Washmaschine      |
| GS   | Geschirrspüler     | ***   | Kühlschrank      | TR   | Technikraum       |

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichischen





## 3484 Grafenwörth, Am Werd 59 Obergeschoss, Doppelhaus Typ 5

### Wohnungsdetails

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche:        | 116,88 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:          | 16,62 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche:      | 225,89 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche: | 350,98 m <sup>2</sup> |
| PKW Stellplätze:   | 2                     |

### Legende

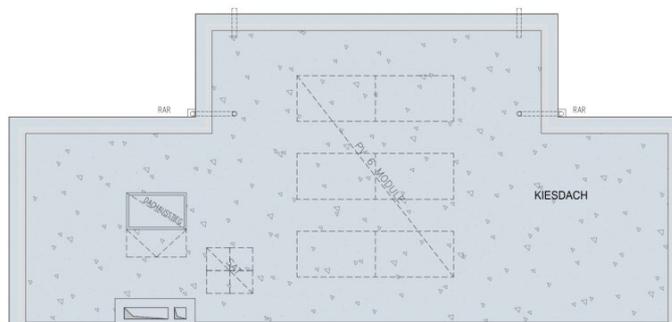
|      |                    |       |                  |      |                   |
|------|--------------------|-------|------------------|------|-------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper | AS    | Absturzsicherung | WA   | Wasseranschluss   |
| LÜ   | Lüfter             | RAR   | Regenrohr        | PV   | Photovoltaik      |
| FBH  | Fußbodenheizung    | STUK  | Sturzunterkante  | □□□□ | Rigol             |
| FPH  | Fertigarapethöhe   | VS    | Vorsatzschale    | WR   | Wechselrichter PV |
| E-VT | Elektroverteiler   | IT-VT | IT-Verteiler     | WM   | Waschmaschine     |
| GS   | Geschirrspüler     | ***   | Kühlschrank      | TR   | Technikraum       |

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische





### 3484 Grafenwörth, Am Werd 59 Dachdraufsicht, Doppelhaus Typ 5

**Wohnungsdetails**

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche:        | 116,88 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:          | 16,62 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche:      | 225,89 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche: | 350,98 m <sup>2</sup> |
| 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      | TR   | Technikraum       |

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische



# 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 mäandertförmig 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 Seezugang 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 59

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. 350,9 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Doppelhaushälfte Am Werd 59 über einen ca. 4,8 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie den Haustechnikraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen sie zum ca. 45,6 m<sup>2</sup> großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 16,6 m<sup>2</sup> großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern. Ein Schlafzimmer bietet ca. 13,2 m<sup>2</sup>, die beiden anderen jeweils ca. 10,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das etwa 6,8 m<sup>2</sup> große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Praktisch sind das separate WC und der 2,3 m<sup>2</sup> große Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

## Resümee

Hervorragend ausgestattete Doppelhaushälfte. 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 <7.000m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap