

Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.



Objektnummer: 4124

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,09 m ²
Nutzfläche:	68,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	334.500,00 €
Betriebskosten:	134,30 €
USt.:	17,00 €
Provisionsangabe:	

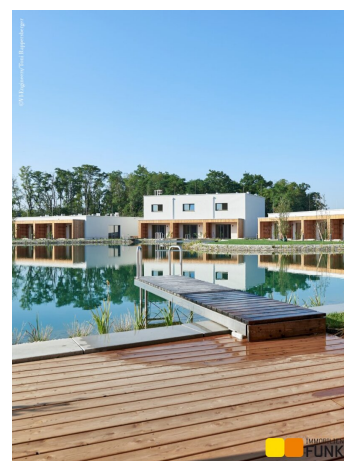
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

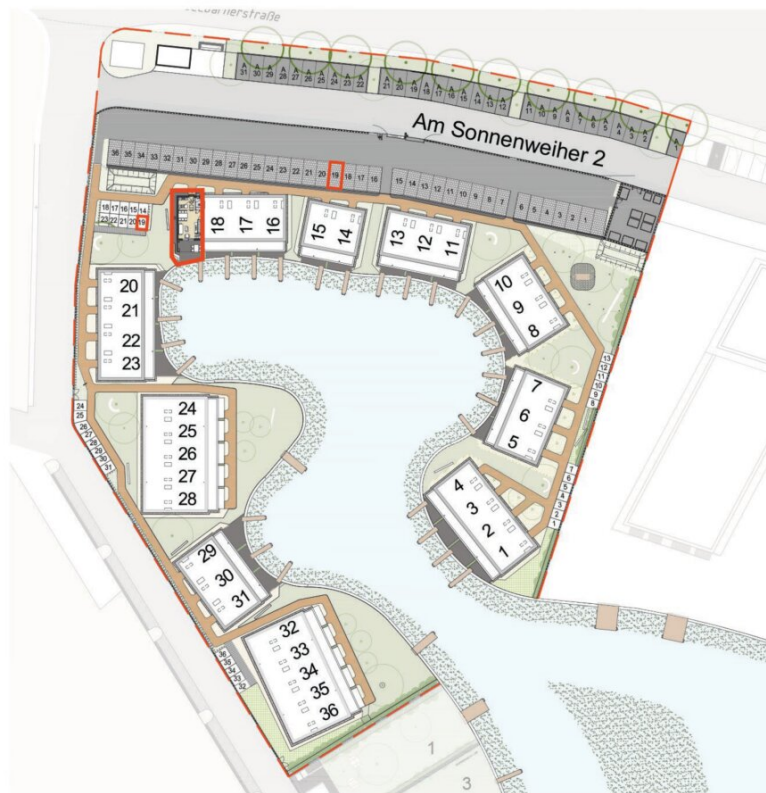


Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien







Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

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 Bauteilvarianten ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024





3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

WOHNUNGSDetails

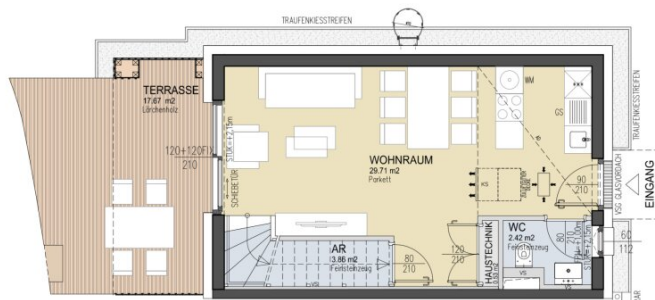
Wohnfläche: 68,09 m²
 Terrasse: 17,67 m²
 Einlagerungsraum: 4,00 m²
 1 PKW Stellplatz

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

Costa
 WINUM

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 Bauteilvarianten ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

IMMOBILIEN
FUNK



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19 ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 68,09 m²
Terrasse: 17,67 m²
Einlagerungsraum: 4,00 m²
1 PKW Stellplatz

LEGENDE

AD Abgehängte Decke
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FPH Fertigparapethöhe
WM Waschmaschine

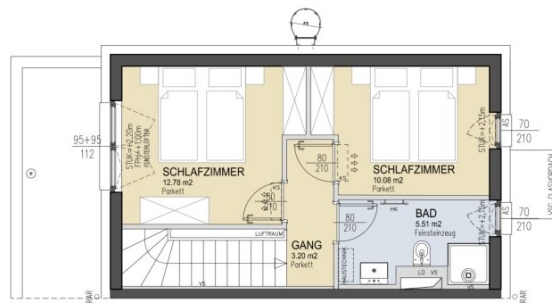
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
VS Vorsatzschale
RH Raumhöhe
*** Kühlschrank

Rigol
PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baugestaltung zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschrin, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**

IMMOBILIEN
FUNK



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19 OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von

U+U ENGINEERS

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 68,09 m²
Terrasse: 17,67 m²
Einlagerungsraum: 4,00 m²
1 PKW Stellplatz

LEGENDE

AD Abgehängte Decke
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FPH Fertigparapethöhe
WM Waschmaschine

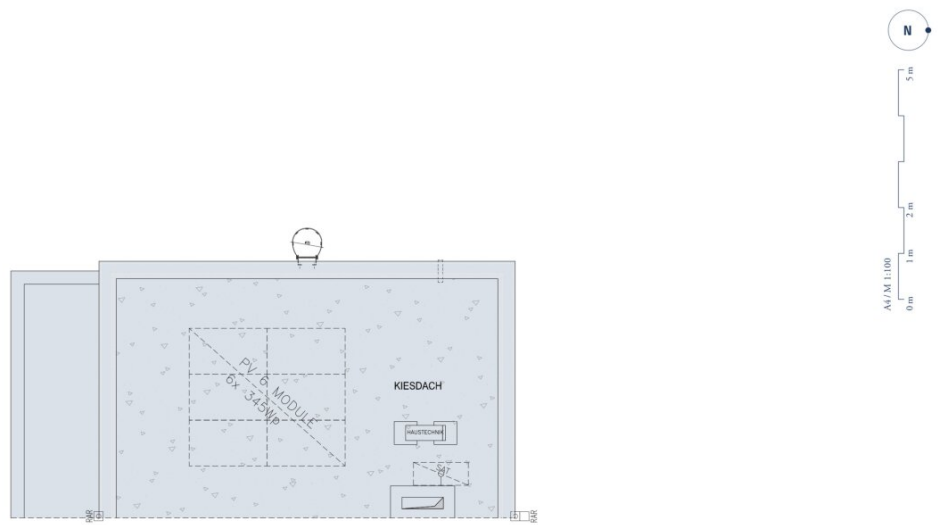
RAR Regenrohr
STUK Sturzunterkante
VS Vorsatzschale
RH Raumhöhe
*** Kühlschrank

Rigol
PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baufertigstellung vom Einbaumbild nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

IMMOBILIEN
FUNK



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19

DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 68,09 m²
 Terrasse: 17,67 m²
 Einlagerungsraum: 4,00 m²
 1 PKW Stellplatz

LEGENDE

AD Abgehängte Decke
 HK Handtuchheizkörper
 LÜ Lüfter
 FPH Fertigparapethöhe
 WM Waschmaschine

RAR Regenrohr
 STUK Sturzunterkante
 VS Vorsatzschale
 RH Raumhöhe
 *** Kühlschrank

Rigol
 PV Photovoltaik
 KS Klimasplitgerät
 GS Geschirrspüler

Costa
 WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Ciraangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baugutachten zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschbecken, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**

IMMOBILIEN
FUNK



Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

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 Bauteilvarianten ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

IMMOBILIEN
FUNK



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 zwischen Wien und der Wachau. 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 m² großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum sowie 36 kleine Seehäuser im Wohnungseigentum.

Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus verfügt über Freiflächen in Form einer teilüberdachten Terrasse mit direktem Seezugang und privatem Steg. Ein KFZ-Stellplatz und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich mit Heizung/Kühlung über Split-Klimageräte in den Wohnräumen, Photovoltaik-Anlage und Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Schöner Parkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung im Badezimmer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

Ein Projekt in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung.

Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

Raumaufteilung Am Sonnenweiher 2 Haus 19

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 19 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 19 mit dem dazugehörenden außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 19 in dem ca. 29,70 m² großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 17 m² großen Lärchenholz-Terrasse mit Ihrem privatem Steg zum See. Linker Hand finden Sie das Gäste-WC und die Haustechnik. Unterhalb der Treppe, die Sie ins Obergeschoss führt, ist ein Abstellraum angeordnet. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer (ca. 12,70 m² und 10 m²) und das etwa 5,50 m² großen Badezimmer mit Waschtisch, WC, Dusche, Fenster und Warmwasserspeicher.

Resümee

Genießen Sie die Seeidylle in der Genussregion "Wagram". Besuchen Sie uns auch auf

der Projekthomepage <https://www.costawinum.at> oder vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck zu machen.

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 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 <1.000m

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