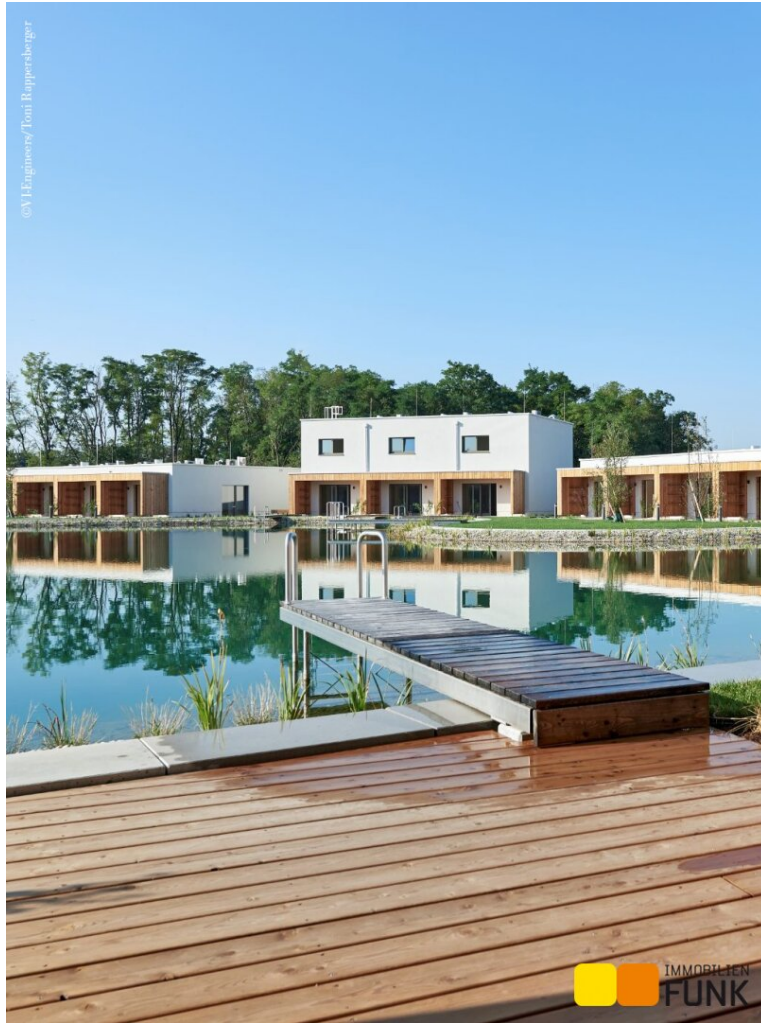


## Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.



**Objektnummer: 4116**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	327.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,00 €
<b>USt.:</b>	17,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

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







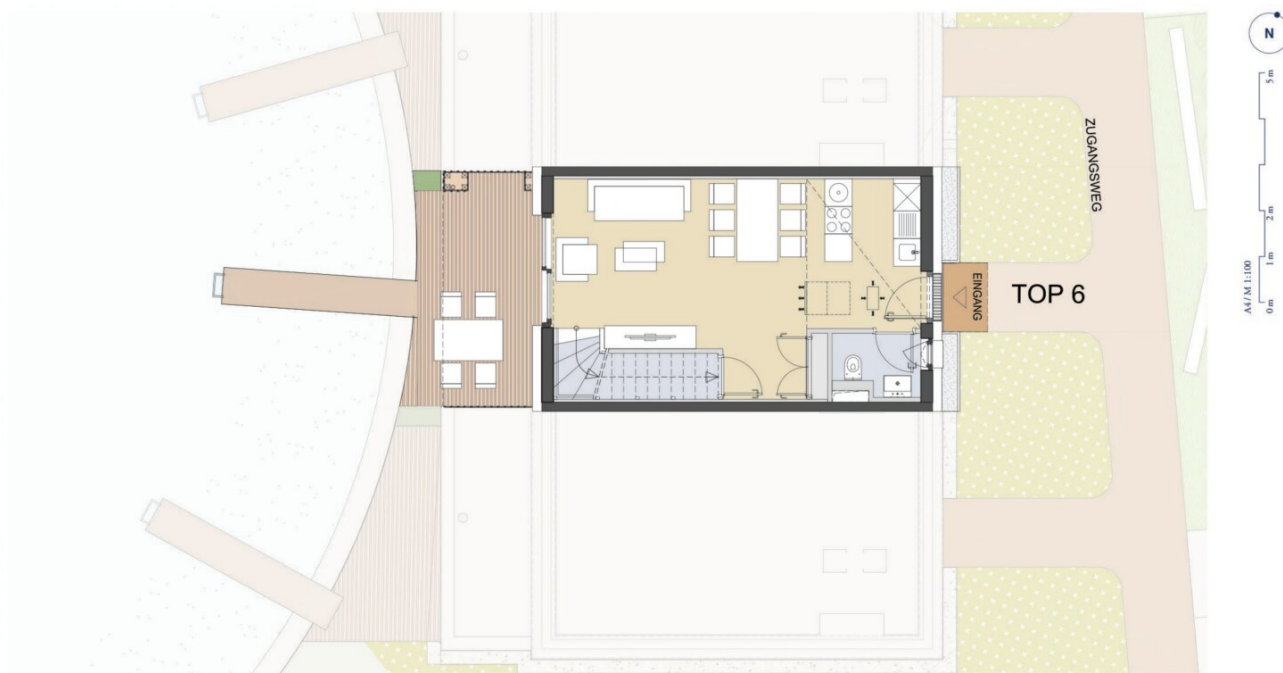
Am Sonnenweiher 2  
3484 Grafenwörth

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

**FUNK**  
IMMOBILIEN



**3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 6**  
**ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

**WOHNUNGSDetails**

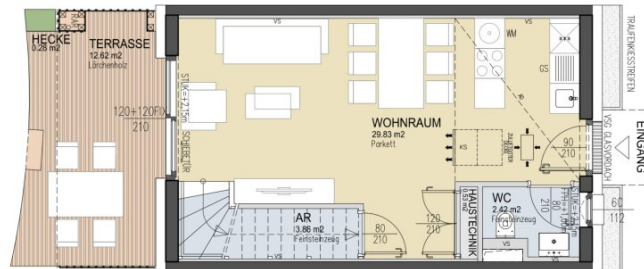
Wohnfläche: 68,33 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 12,62 m<sup>2</sup>  
 Hecke: 0,28 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 3,22 m<sup>2</sup>  
 1 PKW Stellplatz

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 6 ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS**

## WOHNUNGSDetails

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,62 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,28 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

## LEGENDE

AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
WM	Waschmaschine

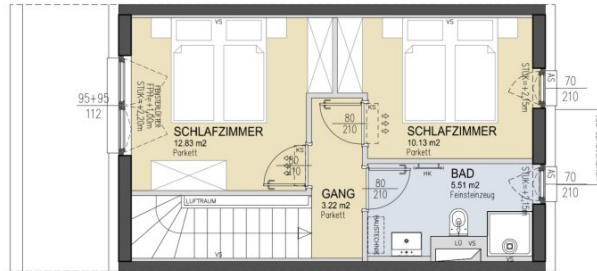
RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
RH	Raumhöhe
***	Kühlschrank

	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 Cizangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubau zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbescreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschbecken, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**



### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 6 OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von

UIE ENGINEERS

#### WOHNUNGSDetails

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,62 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,28 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

#### LEGENDE

AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
WM	Waschmaschine

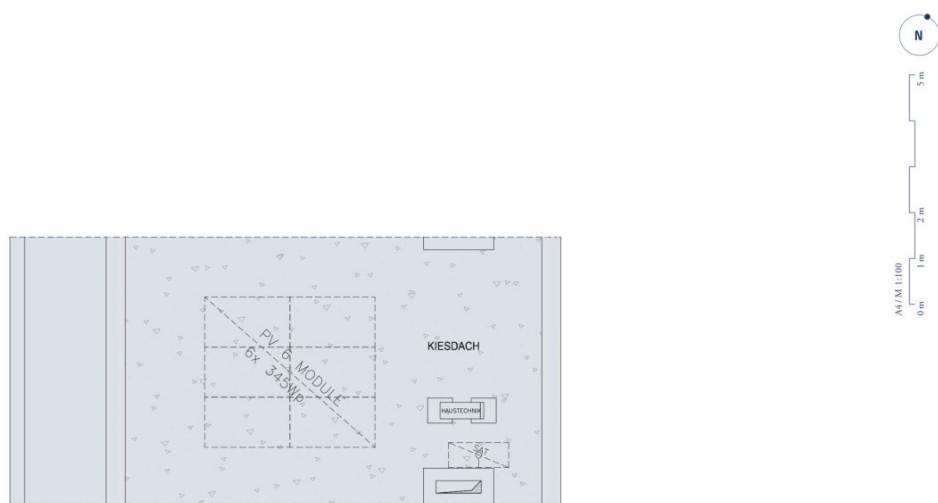
RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
RH	Raumhöhe
***	Kühlschrank

	Rigol
PV	Photovoltaik
KS	Klimasplittergerät
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 Baustand 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



**3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 6**  
**DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS**

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche: 68,33 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 12,62 m<sup>2</sup>  
Hecke: 0,28 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 3,22 m<sup>2</sup>  
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 Baugutachten zum Anfertigen von Einbaumöbeln 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**



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 m<sup>2</sup> 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 6

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 6 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 6 mit dem dazugehörenden außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 6 in dem ca. 29,8 m<sup>2</sup> großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 12 m<sup>2</sup> 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. 12,8 m<sup>2</sup> und 10,1 m<sup>2</sup>) und das etwa 5,5 m<sup>2</sup> großen Badezimmer mit Waschtisch, WC, Dusche, Fenster und Warmwasserspeicher.

## **Resümee**

**Genießen Sie die Seedylle 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](mailto: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