

Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



IMMOBILIEN
FUNK

Objektnummer: 4329

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3484 Grafenwörth |
| Baujahr: | 2024 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 131,86 m ² |
| Nutzfläche: | 131,86 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 188,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 44,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,55 |
| USt.: | 4,11 € |

Infos zu Preis:

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Provisionsangabe:

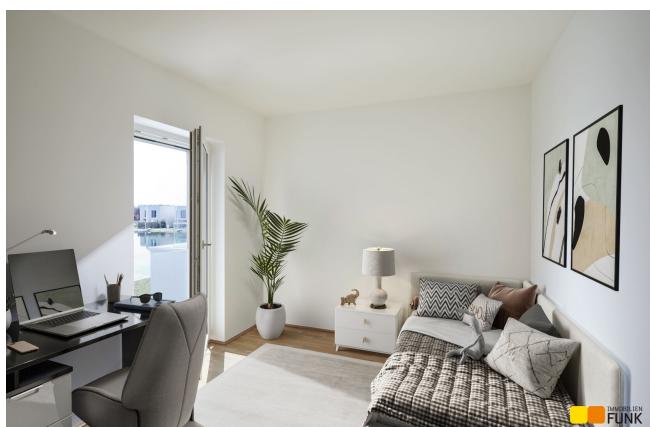
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger





© 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

NV
In Kooperation mit der NV.
Die Niederösterreichische Versicherung

IMMOBILIEN FUNK





3484 Grafenwörth, Seepromenade 35
Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

Wohnungsdetails

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche: | 131,86 m ² |
| Terrasse: | 44,76 m ² |
| Gartenfläche: | 188,5 m ² |
| Grundstücksfläche: | 368,11 m ² |
| 2 PKW Stellplätze | |

Legende

| | |
|------|--------------------|
| HK | Handtuchheizkörper |
| LÜ | Lüfter |
| FBH | Fußbodenheizung |
| FPH | Fertigparapethöhe |
| E-VT | Elektroverteiler |

| | |
|-------|------------------|
| AS | Absturzsicherung |
| RAR | Regenrohr |
| STUK | Sturzunterkante |
| VS | Vorsatzschale |
| IT-VT | IT-Verteiler |
| *** | Kühlschrank |

| | |
|----|-------------------|
| WA | Wasseranschluss |
| PV | Photovoltaik |
| | Rigol |
| WR | Wechselrichter PV |
| WM | Waschmaschine |
| TR | Technikraum |

Änderung Infolge Behördenaufflagen, bautechnischer 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 i. T. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2025





3484 Grafenwörth, Seepromenade 35 Obergeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

Wohnungsdetails

Wohnfläche: 131,86 m²
Terrasse: 44,76 m²
Gartenfläche: 188,5 m²
Grundstücksfläche: 368,11 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 | TR | Technikraum |

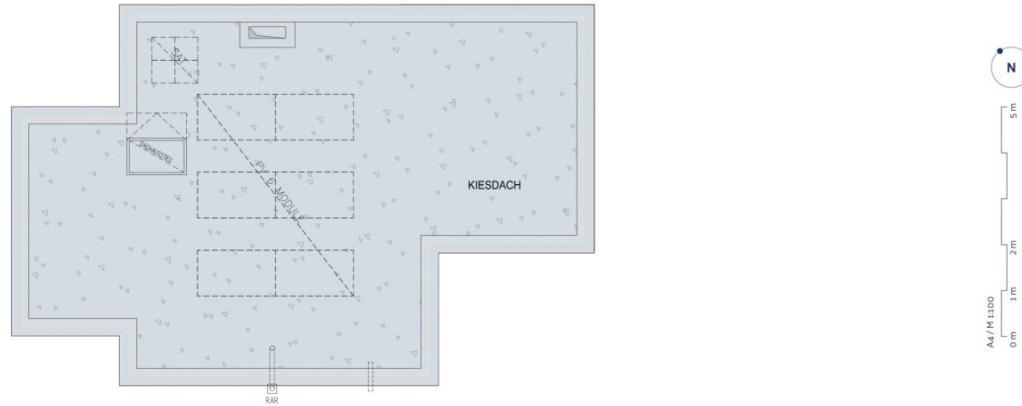
Änderung infolge Behördeneuflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan 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 Versorgungs- und Vertriebsgesellschaft





3484 Grafenwörth, Seepromenade 35

Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 1

Wohnungsdetails

Wohnfläche: 131,86 m²
Terrasse: 44,76 m²
Gartenfläche: 188,5 m²
Grundstücksfläche: 368,11 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 | TR | Technikraum |

Änderung infolge Behördeneuflagen, 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 Verwaltung



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 mäanderförmig angelegten, ca. 36.000 m² 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.

In Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung. *Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes*

Raumaufteilung Seepromenade 35

Vor dem Eingang haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen Vorplatz sowie die Gartenhütte (ca. 4,5 m²). Die Grundstücksfläche beträgt ca. 368,11 m². Sie betreten das Einfamilienhaus Seepromenade 35 über den Vorraum (ca. 12,1 m²), mit Platz für die Garderobe. Geradeaus finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Linker Hand befindet sich ein Abstellraum (ca. 6,3 m²). Rechter Hand gelangen Sie zu einem Schlafzimmer (ca. 10,8 m²) und zum Wohnküchenbereich (ca. 39,1 m²), die sich zur Lärchenholzterrasse (ca. 34,1 m²), dem Garten und zum See hin öffnen. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 11,2 m², 11,2 m² und etwa 14,6 m²), einem WC, einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 3,1 m²) und dem Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche (ca. 6 m²). Über das größte Zimmer haben Sie Zugang zu der Terrasse mit Seeblick (ca. 10,7 m²).

Resümee

Hervorragend ausgestattetes Einfamilienhaus. 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://mein-haus-am-see.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 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 <1.500m

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