

Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.

© VI-Engineers / Stefan Gergely



IMMOBILIEN
FUNK

Objektnummer: 4330

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,90 m ²
Nutzfläche:	125,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	158,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
USt.:	4,11 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger





© VfF-Fotografen/Tom Ruppert

IMMOBILIEN
FUNK



© VfF-Fotografen/Tom Ruppert

IMMOBILIEN
FUNK



© VfF-Fotografen/Tom Ruppert

IMMOBILIEN
FUNK





© VI-Engineers / Stefan Gergely

 IMMOBILIEN
FUNK



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



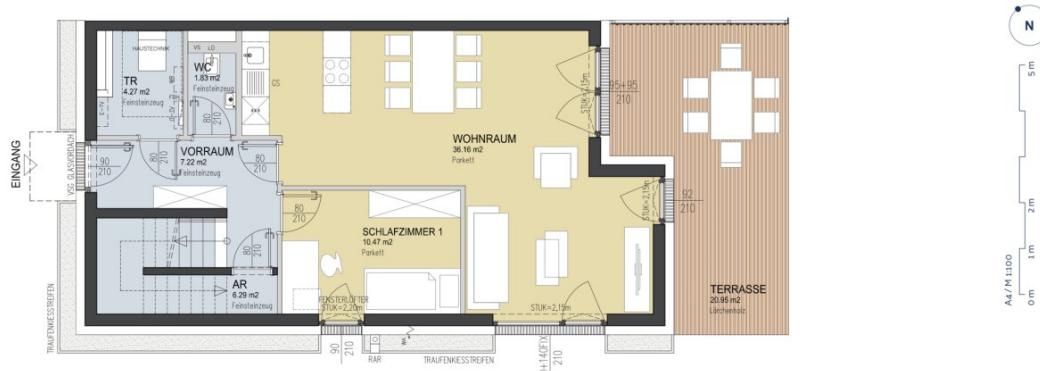
**Sonnenweiher
Grafenwörth**

mein-haus-am-see.at

 In Kooperation mit der NV.
Die Niederösterreichische Versicherung







3484 Grafenwörth, Seepromenade 29
Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche:
Terrasse:
Gartenfläche:
Grundstücksfläche
- PKW-Stell. für 1/2

Legende

HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FBH Fußbodenheizung
FPH Fertigparapethöhe
EWT Elastische Wärmeübertragung

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 29 Obergeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m ²	HK	Handtuchheizkörper
Terrasse:	20,95 m ²	LÜ	Lüfter
Gartenfläche:	158,03 m ²	FBH	Fußbodenheizung
Grundstücksfläche:	318,71 m ²	FPH	Fertigparapethöhe
2 PKW Stellplätze		E-VT	Elektroverteiler
		GS	Geschirrspüler

Legende

AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
STUK	Sturzunterkante	WR	Wechselrichter PV
VS	Vorsatzschale	WM	Waschmaschine
IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
***	Kühlschrank		

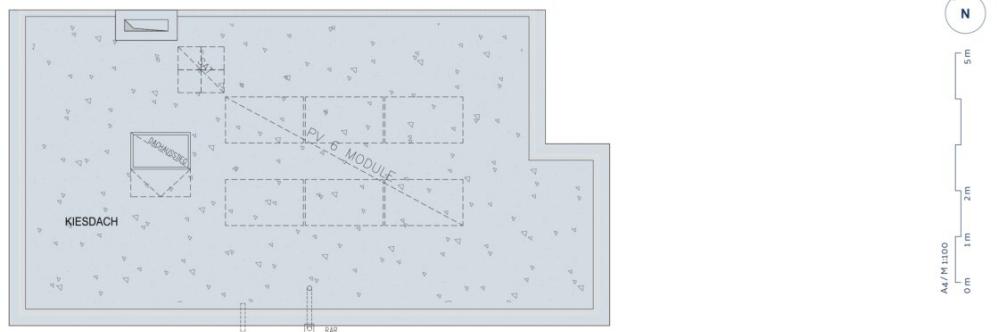
Änderung infolge Behördeneuflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan 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 29 Dachdraufsicht, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche: 125,9 m²
Terrasse: 20,95 m²
Gartenfläche: 158,03 m²
Grundstücksfläche: 318,71 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

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 29

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m² große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 318,7 m². Sie betreten die Doppelhaushälfte Seepromenade 29 über einen ca. 7,2 m² großen Vorräum, mit Platz für die Garderobe. Linker Hand finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Rechter Hand befindet sich ein ca. 6,3 m² großer Abstellraum. Gerade aus gelangen Sie zu einem ca. 10,5 m² großen Schlafzimmer und zum ca. 36,2 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur ca. 21 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,7 m², 13 m² und etwa 11,7 m²), einem separaten WC, einem ca. 5,6 m² großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und dem ca. 7,2 m² große Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche.

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://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