

Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



Objektnummer: 4354

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:	116,44 m ²
Nutzfläche:	116,44 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	322,00 m ²
USt.:	4,11 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG



© VIH Engineers/Toni Rappesberger



IMMOBILIEN
FUNK



IMMOBILIEN
FUNK







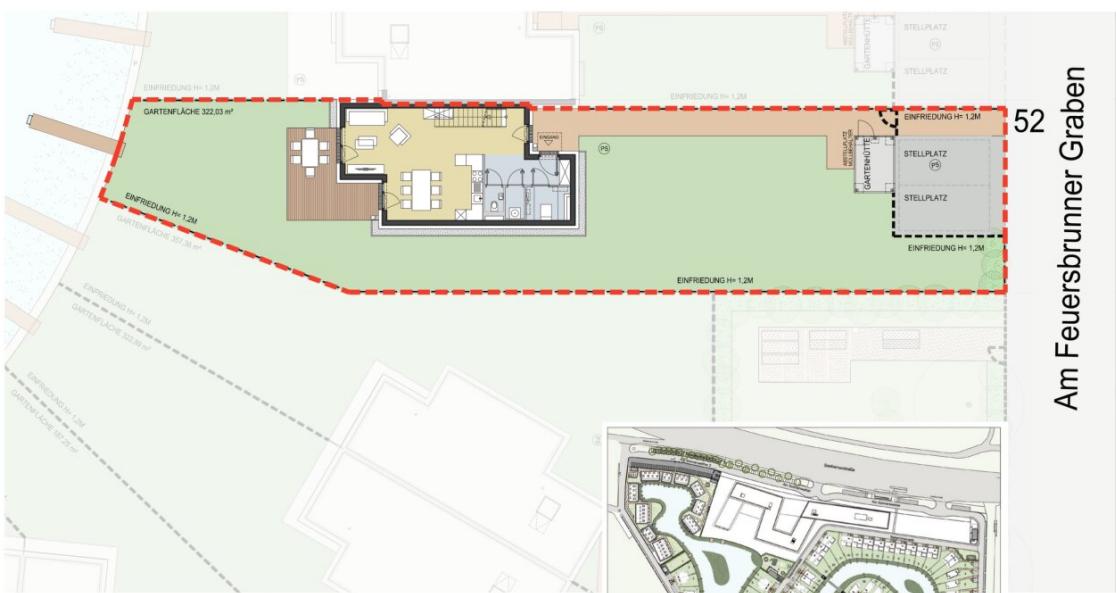
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan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

NV
In Kooperation mit der NV.
Die Niederösterreichische Versicherung

IMMOBILIEN
FUNK



3484 Grafenwörth, AM FEUERSBRUNNER GRABEN 52

Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 7

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	116.44 m ²	PS	Putzschacht
Terrasse:	18,18 m ²		Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	322,03 m ²		
Grundstücksfläche:	463,63 m ²		
2 PKW Stellplätze			

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



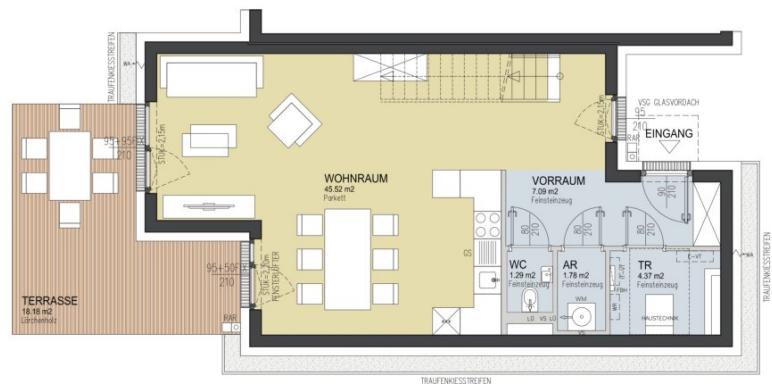
Am Feuersbrunner Graben



In Kooperation mit der NV

Die Niederösterreichische





A-A' / M 1:100

N

5m

2m

1m

0 m

3484 Grafenwörth, Am Feuersbrunner Graben 52

Wohnungsdetails

Wohnungsdaten

Wohnfläche:	116,44 m ²
Terrasse:	18,18 m ²
Gartenfläche:	322,03 m ²
Grundstücksfläche:	463,63 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

Aenderung infolge Behördenaufflager, 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 i. T. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkennikat (Badewanne, Waschschrank, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Datum: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV.

IMMOBILIEN
FUNK



3484 Grafenwörth, Am Feuersbrunner Graben 52 Obergeschoss, Reihenhaus Typ 7

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	116,44 m ²	HK	Handtuchheizkörper
Terrasse:	18,18 m ²	LÜ	Lüfter
Gartenfläche:	322,03 m ²	FBH	Fußbodenheizung
Grundstücksfläche:	463,63 m ²	FPH	Fertigparapethöhe
2 PKW Stellplätze	E-VT	Elektroverteiler	
	GS	Geschirrspüler	

Legende

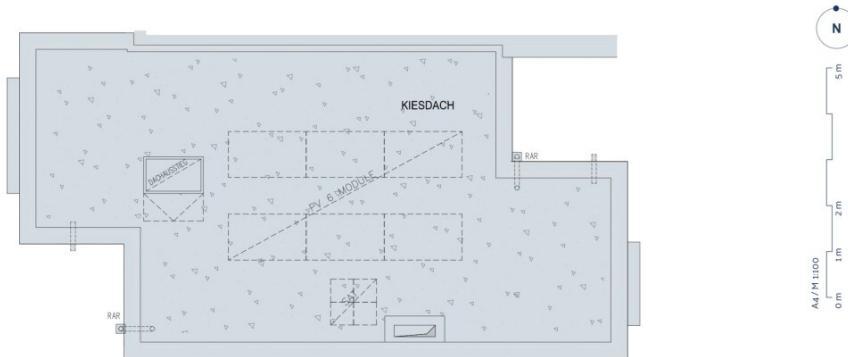
AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
STUK	Sturzunterkante	██████	Rigol
VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
***	Kühlschrank	TR	Technikraum

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





3484 Grafenwörth, Am Feuersbrunner Graben 52

Dachdraufsicht, Reihenhaus Typ 7

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	116,44 m ²	HK	Handtuchheizkörper
Terrasse:	18,18 m ²	LÜ	Lüfter
Gartenfläche:	322,03 m ²	FBH	Fußbodenheizung
Grundstücksfläche:	463,63 m ²	FPH	Fertigparapethöhe
2 PKW Stellplätze	E-VT	Elektroverteiler	
	GS	Geschirrspüler	

Legende

AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
STUK	Sturzunterkante	██████	Rigel
VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
***	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 Bauteilanpassungen 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 Verbraucherzentrale



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 Am Feuersbrunner Graben 52

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. 463,63 m². Sie betreten das Reihenhaus Am Feuersbrunner Graben 52 über einen ca. 7,0 m² großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum, einen Abstellraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen Sie zum ca. 45,5 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 18,2 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,4 m², 12,4 m² und etwa 14,5 m²). Das etwa 7,6 m² große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, WC, Badewanne und Dusche.

Resümee

Hervorragend ausgestattetes Reihenhaus. 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap