

Einzigartige Immobilien am See: Anlagechancen in Häusern mit eigenem Badesee in Grafenwörth



Objektnummer: 64820

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Werd
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	38,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	403.590,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10





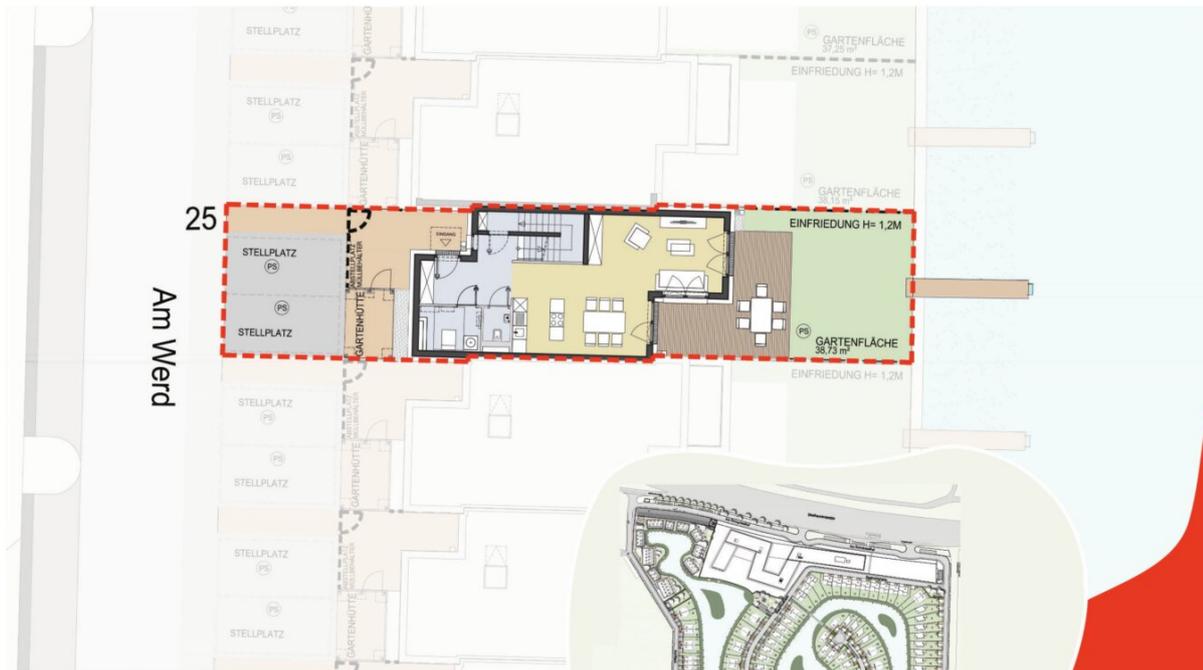












3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25
ERDGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 6

WOHUNGSDetails

Wohnfläche:	112,80 m ²	PS	Putzschaft
Terrasse:	26,40 m ²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	38,73 m ²		
Grundstücksfläche:	195,69 m ²		

Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
 VIENNA INTERNATIONAL
 Die Niederösterreichische
 Versicherung

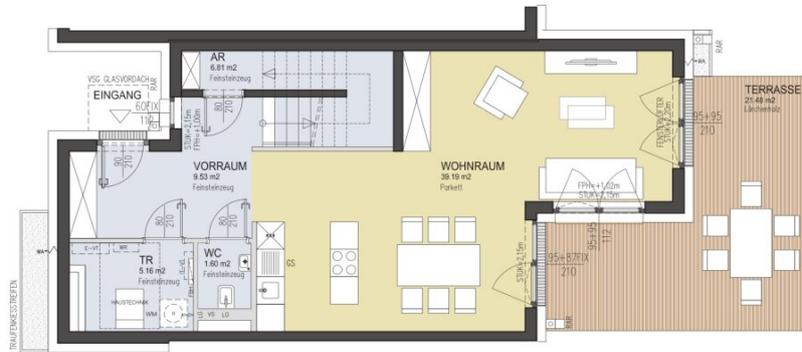


Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbologie und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022



SONNENWEI
 GRAFENWÖRTH





3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25 ERDGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 6

Ein Projekt von **VIE** VERBUND INTERNATIONAL ENGINEERS **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

WOHNUNGSDetails

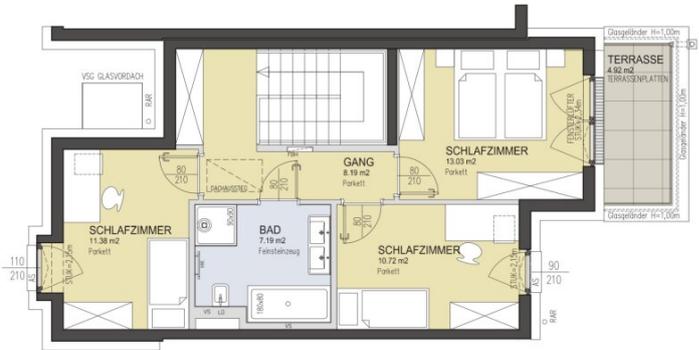
Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,73 m²
Grundstücksfläche: 195,69 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

HK Handtuchheizkörper	AS Absturzsicherung	WA Wasseranschluss
LÜ Lüfter	RAR Regenrohr	PU Photovoltaik
FBH Fußbodenheizung	STUK Sturzunterkante	RI Rigol
FBH Fußbodenheizung	US Ursatzschale	WR Wechselrichter PU
FPH Fertigparapethöhe	IT-UT IT-Verteiler	WM Waschmaschine
E-UT Elektroverteiler	*** Kühlschrank	
GS Geschirrspüler		

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 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: 12.12.2022





3484 Grafenwörth, Am Werd 25
OBERGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 6

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBUND INGENIEURBÜRO **Die Niederösterreichische Versicherung**

WOHUNGSDetails

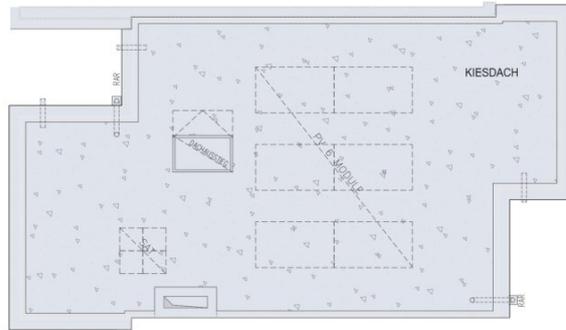
Wohnfläche: 112,80 m²
 Terrasse: 26,40 m²
 Gartenfläche: 38,73 m²
 Grundstücksfläche: 195,69 m²
 2 PKW Stellplätze

LEGENDE

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PU	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RI	Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	US	Uorsatzschale	WR	Wechselrichter PU
E-UT	Elektroverteiler	IT-UT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank		

Änderung infolge Behördenaufgaben, 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 Bautoleranzen 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:12.12.2022





3484 GRAFENWÖRTH, Am Werd 25
DACHDRAUFSICHT, REIHENHAUS TYP 6

Ein Projekt von **VIE** VERBUND INTERNATIONAL ENGINEERS **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,73 m²
Grundstücksfläche: 195,69 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PU	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RI	Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	US	Ursatzschale	WR	Wechselrichter PU
E-UT	Elektroverteiler	IT-UT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank		

Änderung infolge Behördenaufgaben, 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 Bautoleranzen 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:12.12.2022





Sonnenweiher
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

NV Die Niederösterreichische
Versicherung



SONNENWEIHER
GRAFENWÖRTH
EHL

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 Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022

Objektbeschreibung

Häuser mit privatem Badesee in Grafenwörth

Willkommen zum Investorenmodell am Sonnenweiher in der Nähe von Wien, einem einzigartigen Projekt, das auf nachhaltiger Bauweise und direktem Seezugang basiert. Wir freuen uns, Ihnen dieses Projekt vorstellen zu dürfen, das nicht nur eine großartige Rendite für Investoren bietet, sondern auch umweltfreundlich und nachhaltig ist.

Unser Projekt ist in einer der schönsten Lagen der Region gelegen, umgeben von malerischer Landschaft und kristallklarem Wasser. Die direkte Lage am Sonnenweiher bietet nicht nur einen wunderschönen Blick, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Gäste und Anwohner. Ob Schwimmen oder Stand up-Paddeln - hier ist für jeden etwas dabei.

Schlau investieren

Dieses Projekt wurde mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt. Es sind die neuesten Technologien für erneuerbare Energien und Ressourcenmanagement integriert, um sicherzustellen, dass dieses Projekt so umweltfreundlich wie möglich ist.

Unser Ziel ist es, eine Rendite für unsere Investoren zu erzielen, während wir gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Umwelt und die lokale Gemeinschaft haben.

Wenn Sie an diesem spannenden Investorenmodell interessiert sind und mehr über unsere Pläne erfahren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir sind stolz darauf, dieses Projekt zu präsentieren und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen daran zu arbeiten, eine nachhaltige und profitable Zukunft zu schaffen.

Das Projekt

- Erste Reihe direkt am Wasser
- Erstklassische Architektur
- Traumhafte Landschaftsplanung
- Hochwertige Ausstattung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Perfekte Grundrissgestaltung
- PKW- Abstellplatz
- Energieausweis gültig bis 02.09.2031/20.03.2033:
 - HWB ab 36,1 kWh/m²a; Klasse B
 - fGEE ab 0,53; Klasse A++

Die Ausstattung

- Private Terrasse mit Blick zum Wasser
- Teilweise direkter Zugang zum Wasser über gemeinsame Grünflächen - Alle kleinen Seehäuser bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft - Höchste effiziente Grundrisse
- Pro Haus ein KFZ-Abstellplatz auf einem Gemeinschaftsparkplatz
- 3 Zimmer mit ca. 69m² Wohnfläche
- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung und Kühlung mittels Split-Klimagerät
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

Seehäuser

- 170 Seehäuser Wagram in mehreren Bauphasen:
 - 49 Einfamilienhäuser,
 - 52 Doppelhäuser,
 - 69 Reihenhäuser
- Privater Lärchenholz-Badesteg fürs Schwimmvergnügen
- Eigenes Grundstück im Alleineigentum - Keine Wohnungseigentümergeinschaft
- 2 PKW-Abstellplätze
- 4-5 Zimmer mit 113m²-132m² Wohnfläche
- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung (Fußbodenheizung) und Warmwasseraufbereitung: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde. (Optional mit Kühlfunktion jederzeit nachrüstbar)
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz
- Klimageräte optional auf Sonderwunsch
- Glasfaseranschluss

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 403.568,- bis EUR 590.588,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 10,00 bis EUR 12,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung Bauphase 1: bereits bezugsfertig

Fertigstellung Bauphase 2: voraussichtlich Sommer 2024

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der [Projekthomepage https://sonnenweiher.at/](https://sonnenweiher.at/) sowie auf der [EHL-Projektseite https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/sonnenweiher-grafenwoerth](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/sonnenweiher-grafenwoerth)

Holen Sie sich gleich einen ersten Eindruck mit unserem [3D Rundgang!](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap