Traumhafte Landschaftsplanung mit privatem Strandzugang!

Objektnummer: 62234

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seepromenade
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,63 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	161,34 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	579.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

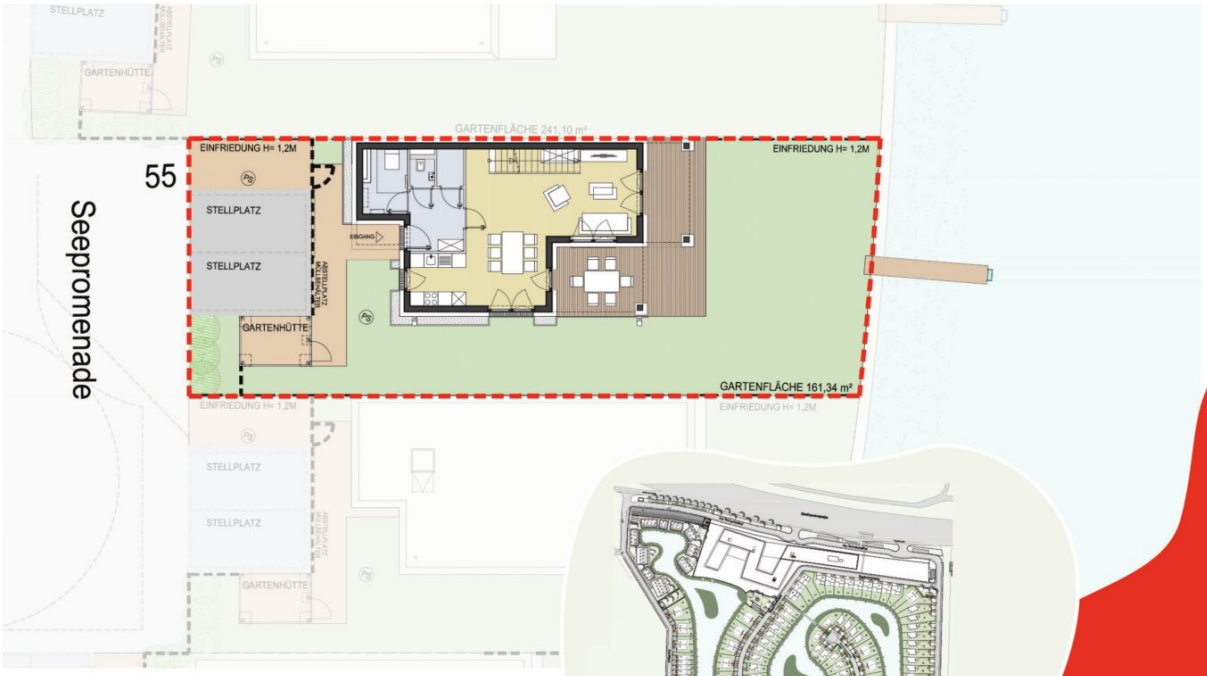
DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

ERSTE REIHE
FUSSFREI
© VI-Engineers Bauträger/Bagienski
EHL

EHL

EHL



3484 Grafenwörth, Seepromenade 55

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 2

WOHUNGSDETAILS

Wohnfläche:	128,63 m²	PS	Putzschacht
Terrasse:	29,81 m²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	161,34 m²		
Grundstücksfläche:	323,54 m²		

Ein Projekt von

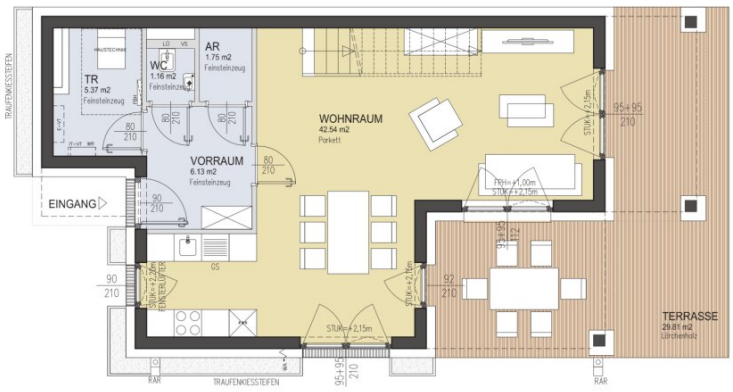
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

NV 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. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022

SONNENWEI
GRAFENWÖ

EHL



3484 Grafenwörth, Seepromenade 55

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 2

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers · NV Die Niederösterreichische Versicherung

Wohungsdetails

Wohnfläche:	128,63 m²
Terrasse:	29,81 m²
Gartenfläche:	161,34 m²
Grundstücksfläche:	323,54 m²
2 PKW Stellplätze	

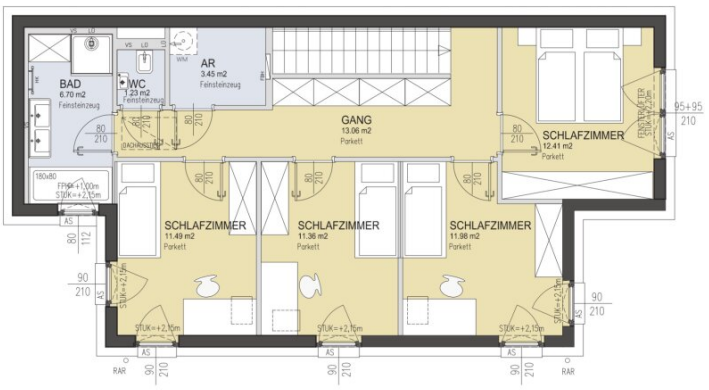
Legende

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		

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

SONNENWEG GRAFENWÖRTH

EHL



3484 Grafenwörth, Seepromenade 55

Obergeschoss, Einfamilienhaus Typ 2

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers · Die Niederösterreichische Versicherung

Wohnungsdetails

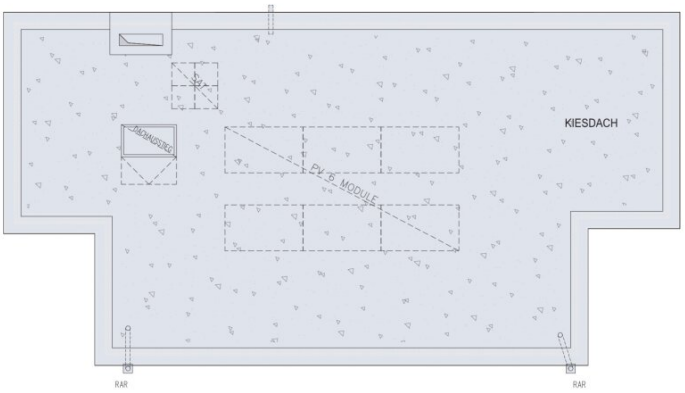
Wohnfläche:	128,63 m²
Terrasse:	29,81 m²
Gartenfläche:	161,34 m²
Grundstücksfläche:	323,54 m²
2 PKW Stellplätze	

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		

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

SONNENWEI
GRAFENWÖ
EHL



3484 Grafenwörth, Seepromenade 55

Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 2

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers · NV Die Niederösterreichische Versicherung

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	128,63 m²
Terrasse:	29,81 m²
Gartenfläche:	161,34 m²
Grundstücksfläche:	323,54 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		

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

SONNENWEI
GRAFENWÖ
EHL

N

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, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022

Objektbeschreibung

Lassen Sie es sich gut gehen und genießen Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Seeanlage!

Dieser nur 35 Auto-Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernte Wohlfühlort lässt keine Wünsche offen. Das Leben direkt am Wasser in einer mit viel Liebe zum Detail geplanten Anlage fühlt sich hier an wie Urlaub. Zusätzlich bietet die liebliche Landschaft der Umgebung eine Vielfalt an Möglichkeiten seine individuellen Freizeitaktivitäten ausüben zu können. Sport, Kulinarik und Kultur kommen hier ebenfalls nicht zu kurz! Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur und hochwertig gestaltete Grünräume fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher Grafenwörth.

Insgesamt entstehen hier in mehreren Bauphasen 170 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, 36 kleine Seehäuser, ein Bildungscampus der SeneCura, ein Hotel und ein Restaurant, welches sicherlich zusätzlich zur öffentlichen zugänglichen Badewiese mit 460m² Anziehungspunkt für alle Grafenwörther werden wird. Der ca. 36.000 m² groß angelegte See ermöglicht durch seine Form allen Zugang zum Wasser und bildet das Herzstück dieser Wohlfühloase! Vier Kinder- und Jugendspielplätze, alle Freiflächen und das Clubhaus Sonnenweiher verbinden alle Bewohner und bieten ausreichend Platz für ein perfektes gemeinsames Zusammenleben! Nicht nur Kinder können sich hier entfalten.

Sonnenweiher – Die Fakten:

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

Kleine Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

- Private Terrasse mit Blick zum Wasser
- Teilweise direkter Zugang zum Wasser über gemeinsame Grünflächen

- Alle kleinen Seehäuser bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft
- Höchst effiziente Grundrisse
- Pro Haus ein KFZ-Abstellplatz auf einem Gemeinschaftsparkplatz
- 3 Zimmer mit ca. 69m² Wohnfläche
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung und Kühlung mittels Split-Klimagerät
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

- 170 Seehäuser Wagram in mehreren Bauphasen:
    - 49 Einfamilienhäuser,
    - 52 Doppelhäuser,
    - 69 Reihenhäuser
- Privater Lärchenholz-Badesteg fürs Schwimmvergnügen
- Eigenes Grundstück im Alleineigentum - Keine Wohnungseigentümergemeinschaft
- 2 PKW-Abstellplätze
- 4-5 Zimmer mit 113m²-132m² Wohnfläche
- 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

Der Sonnenweiher ist eine einzigartige Wohnanlage, die nachhaltige und effiziente Energiekonzepte integriert!

Ein kontinuierlicher Zulauf von frischem Wasser sorgt für eine verbesserte Wasserqualität und einen stabilen Wasserstand im Badesee. Photovoltaikanlagen auf jedem Dach sowie Tiefensonden (bei den Seehäusern) zur geothermischen Energiegewinnung bieten eine ganzjährige und kontinuierliche Energieversorgung.

Sonnenweiher – Die Lage
Diese traumhafte Anlage befindet sich in Grafenwörth nicht weit entfernt vom Kulturhotspot

Schloss Grafenegg nördlich der naturbelassenen Donauauen. Der langgestreckte Höhenzug des Wagram liegt im Norden und steht für Heurige und Weinkultur, Schmankerl und gehobene Küche. Zahlreiche sportliche, kulinarische und kulturelle Events findet man im Umkreis von wenigen Kilometern.

Sonnenweiher – Die Anbindung
Die Stockerauer Schnellstraße S5 ist in direkter Nähe. Die nächste Busstation ist ca. 1 km entfernt. Bis zum Bahnhof Wagram-Grafenegg sind es rund 5 km, 5 Auto- oder 16 Fahrradminuten. Züge verkehren nach Krems und Wien
zum Franz-Josefs-Bahnhof. Das Zentrum von Grafenwörth ist in nur 15 Minuten zu Fuß und noch flotter per Rad erreichbar.

Provisionsfrei für den Käufer!
Fertigstellung Bauphase 1: bereits bezugsfertig
Fertigstellung Bauphase 2: voraussichtlich Sommer 2024

Die monatlichen Kosten sowie eventuelle Aufschließungskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Projekthomepage https://sonnenweiher.at/ sowie auf
der EHL-Projektseite 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