Sonnenweiher Grafenwörth. Urlaub, 365 Tage im Jahr. MIETKAUF möglich- fragen Sie nach den Varianten.

Objektnummer: 3882

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 m²
Nutzfläche:	116,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	48,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	65,43 €
USt.:	13,09 €

Infos zu Preis:

Auf Wunsch ist ein "MIETKAUF" möglich. Details auf Anfrage. Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Ihr Ansprechpartner

Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5

wanderlust
IMMOBILIEN
FUNK

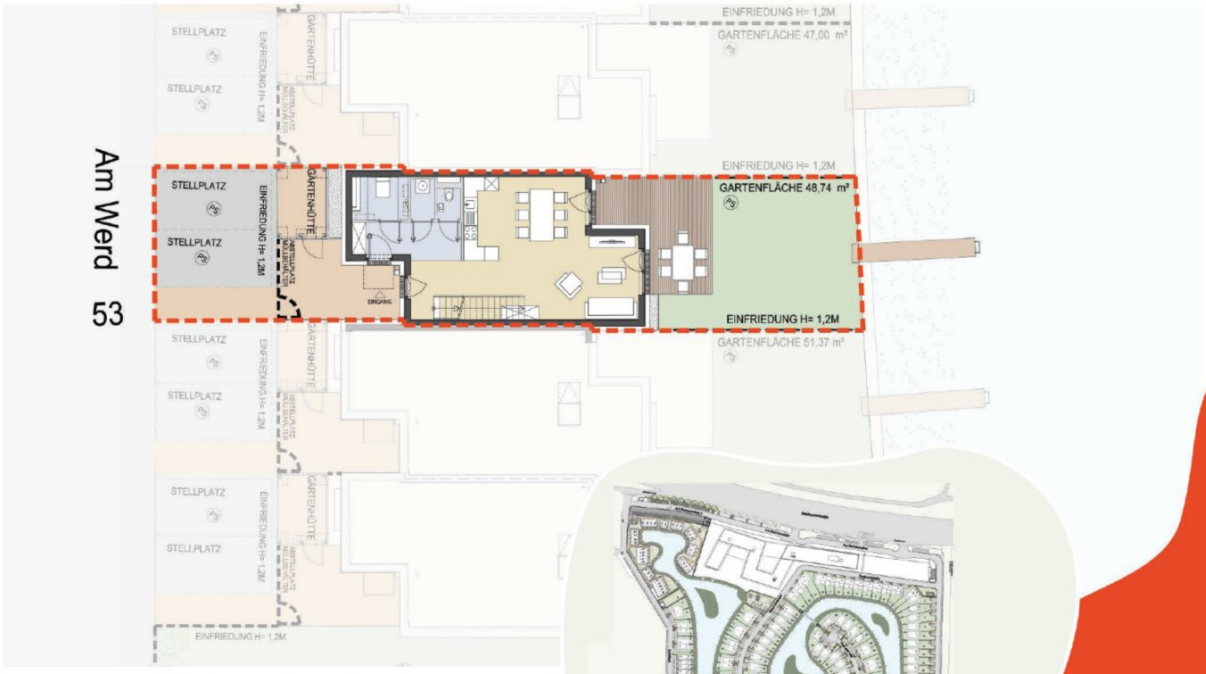
N

Sonnenweiher
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

SONNENWEIHER IMMOBILIEN FUNK

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:01.02.2024



3484 Grafenwörth, Am Werd 53

Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 7

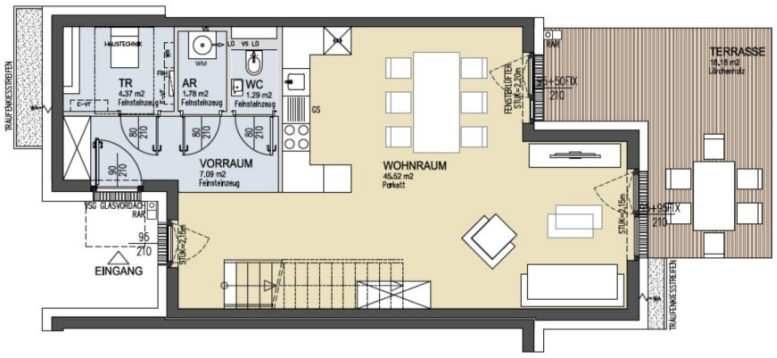
WOHUNGSDETAILS

Wohnfläche:	116,44 m²	PS	Putzschacht
Terrasse:	18,18 m²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	48,74 m²		
Grundstücksfläche:	198,37 m²		

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

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:01.02.2024

SONNENWEIHER IMMOBILIEN FUNK



3484 Grafenwörth, Am Werd 53

Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 7

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers

Wohungsdetails

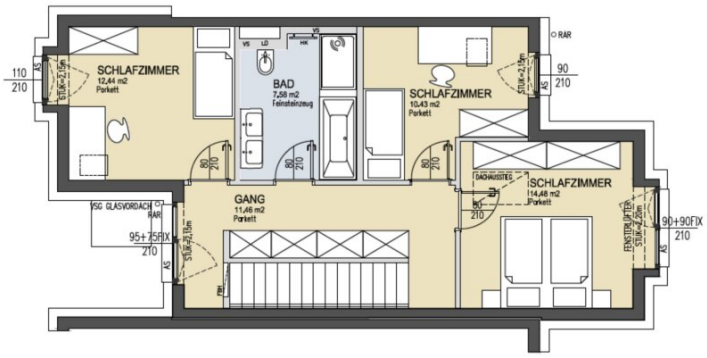
Wohnfläche:	116,44 m²
Terrasse:	18,18 m²
Gartenfläche:	48,74 m²
Grundstücksfläche:	198,37 m²
2 PKW Stellplätze	

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:01.02.2024

SONNENWEIHER IMMOBILIEN FUNK



3484 Grafenwörth, Am Werd 53

Obergeschoss, Reihenhaus Typ 7

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers

Wohungsdetails

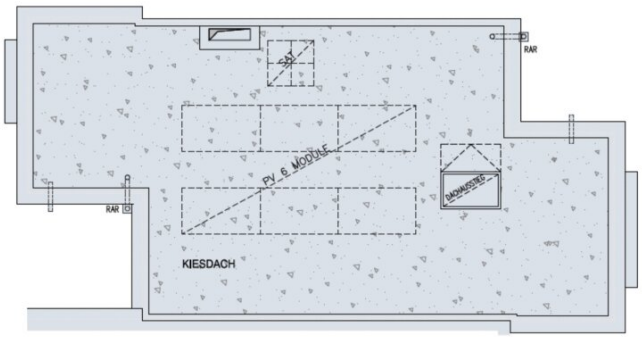
Wohnfläche:	116,44 m²
Terrasse:	18,18 m²
Gartenfläche:	48,74 m²
Grundstücksfläche:	198,37 m²
2 PKW Stellplätze	

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:01.02.2024

SONNENWEIHER IMMOBILIEN FUNK



3484 Grafenwörth, Am Werd 53

Dachdraufsicht, Reihenhaus Typ 7

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers

Wohungsdetails

Wohnfläche:	116,44 m²
Terrasse:	18,18 m²
Gartenfläche:	48,74 m²
Grundstücksfläche:	198,37 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:01.02.2024

SONNENWEITHER IMMOBILIEN FUNK

Objektbeschreibung

Allgemeines
Nur ca. 35 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, entsteht das außergewöhnliche Projekt "SONNENWEIHER" in der Marktgemeinde Grafenwörth. Diese liegt im Herzen der Region "Wagram", nahe von Schloss Grafenegg. Sport, Kulinarik und Kultur versüßen Ihren Alltag in dieser lebenswerten Region. Die Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen stehen im Ort ausreichend zur Verfügung. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem angelegten, ca. 36.000 m² großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien der Sonderklasse in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum.

Der Mietkauf
Als Besonderheit wird Ihnen -neben dem Kauf der Immobilie- auch für augewählte Immobilien die Möglichkeit des sogenannten "Mietkaufs" angeboten. Diese ist flexibel gestaltet, um auf alle Ihre Bedürfnisse einzugehen. Es ist ein Angeld vorgesehen, welches bei Kauf dann auf den mit 1,5% p.a. indexierten Kaufpreis angerechnet wird. Es besteht aber kein Kaufzwang. Vereinbaren Sie gleich einen Termin mit unserem Beratungsteam, um Näheres zu erfahren.

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 eigenem 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 Kühlfunktion, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

Raumaufteilung Am Werd 53
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. 198,3 m². Sie betreten das Reihenhaus Am Werd 53 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.

Mietkauf möglich. Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage https://sonnenweiher.at .**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <7.000m

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