

## Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



**Objektnummer: 3900**

**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 m²
Nutzfläche:	125,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	207,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
USt.:	4,11 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien  
Liechtensteinstraße  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99  
F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur















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 Baulöcher 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](http://mein-haus-am-see.at)



In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung





## 3484 Grafenwörth, SEEPROMENADE 36

### Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m²	PS	Putzschaft
Terrasse:	20,95 m²	---	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	207,56 m²		
Grundstücksfläche:	361,53 m²		
2 PKW Stellplätze			

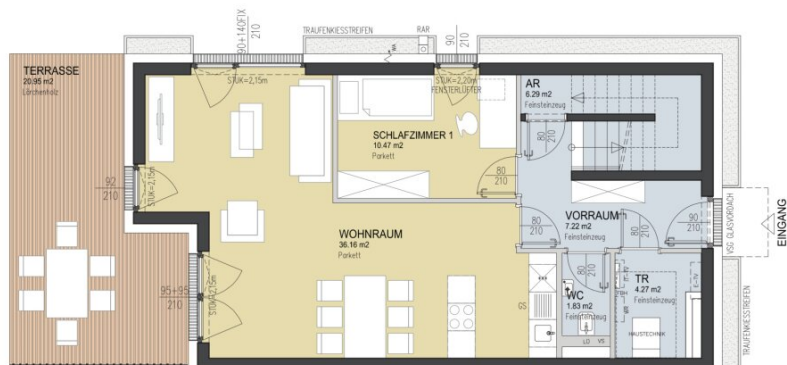
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan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



In Kooperation mit der NV,  
Die Nieder







### 3484 Grafenwörth, Seepromenade 36

Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m <sup>2</sup>
Terrasse:	20,95 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	207,56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	361,53 m <sup>2</sup>
2 PKW Stellplätze	

#### Legende

HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FBH	Fußbodenheizung
FPH	Fertigparapethöhe
E-VT	Elektroverteiler
GS	Geschirrspüler

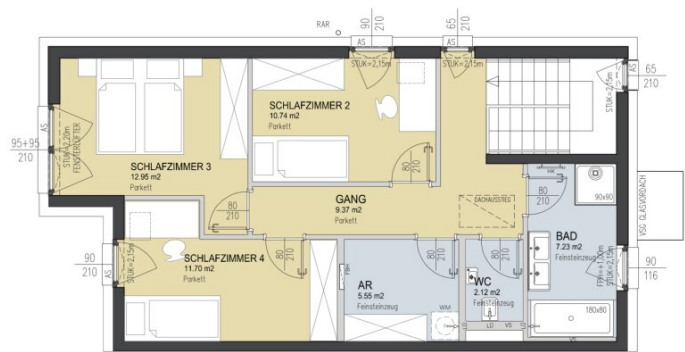
AS	Absturzsicherung
RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
IT-VT	IT-Verteiler
***	Kühlschrank

WA	Wasseranschluss
PV	Photovoltaik
RI	Rigol
WR	Wechselrichter PV
WM	Waschmaschine
TR	Technikraum

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



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische  
IMMOBILIEN  
FUNK



### 3484 Grafenwörth, Seepromenade 36

Obergeschoss, Doppelhaus Typ 4

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m <sup>2</sup>
Terrasse:	20,95 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	207,56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	361,53 m <sup>2</sup>
2 PKW Stellplätze	

#### Legende

HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FBH	Fußbodenheizung
FPH	Fertigparapethöhe
E-VT	Elektroverteiler
GS	Geschirrspüler

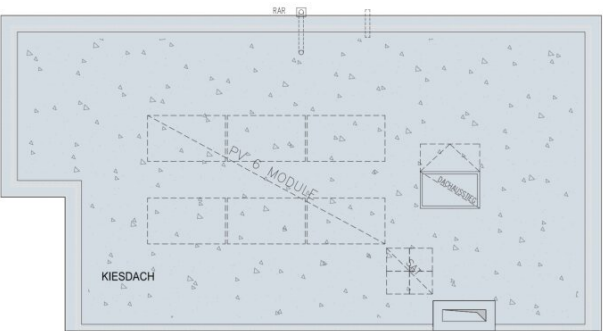
AS	Absturzsicherung
RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
IT-VT	IT-Verteiler
***	Kühlschrank

WA	Wasseranschluss
PV	Photovoltaik
RI	Rigol
WR	Wechselrichter PV
WM	Waschmaschine
TR	Technikraum

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



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische Versuchsanstalt für Bautechnik  
**IMMOBILIEN FUNK**



### 3484 Grafenwörth, Seepromenade 36

Dachdraufsicht, Doppelhaus Typ 4

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m <sup>2</sup>
Terrasse:	20,95 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	207,56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	361,53 m <sup>2</sup>
2 PKW Stellplätze	

#### Legende

HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FBH	Fußbodenheizung
FPH	Fertigparapethöhe
E-VT	Elektroverteiler
GS	Geschirrspüler

AS	Absturzsicherung
RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
IT-VT	IT-Verteiler
***	Kühlschrank

WA	Wasseranschluss
PV	Photovoltaik
RI	Rigol
WR	Wechselrichter PV
WM	Waschmaschine
TR	Technikraum

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 Baulöcher 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  
IMMOBILIEN  
FUNK



# 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 m<sup>2</sup> 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 36

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m<sup>2</sup> große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 361,5 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Doppelhaushälfte Seepromenade 36 über einen ca. 7,2 m<sup>2</sup> großen Vorraum, mit Platz für die Garderobe. Linker Hand finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Rechter Hand befindet sich ein ca. 6,3 m<sup>2</sup> großer Abstellraum. Gerade aus gelangen Sie zu einem ca. 10,5 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer und zum ca. 36,2 m<sup>2</sup> großen Wohnküchenbereich, der sich zur ca. 21 m<sup>2</sup> großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,7 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> und etwa 11,7 m<sup>2</sup>), einem separaten WC, einem ca. 5,6 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und dem ca. 7,2 m<sup>2</sup> großen 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](mailto: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