

**Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.**



**Objektnummer: 3870**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3484 Grafenwörth                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,63 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 128,63 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 241,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,57                          |
| <b>USt.:</b>                         | 4,11 €                           |

### Infos zu Preis:

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**





IMMOBILIEN  
**FUNK**



IMMOBILIEN  
**FUNK**



© Immobilien Funk Agentur

IMMOBILIEN  
**FUNK**



IMMOBILIEN  
**FUNK**







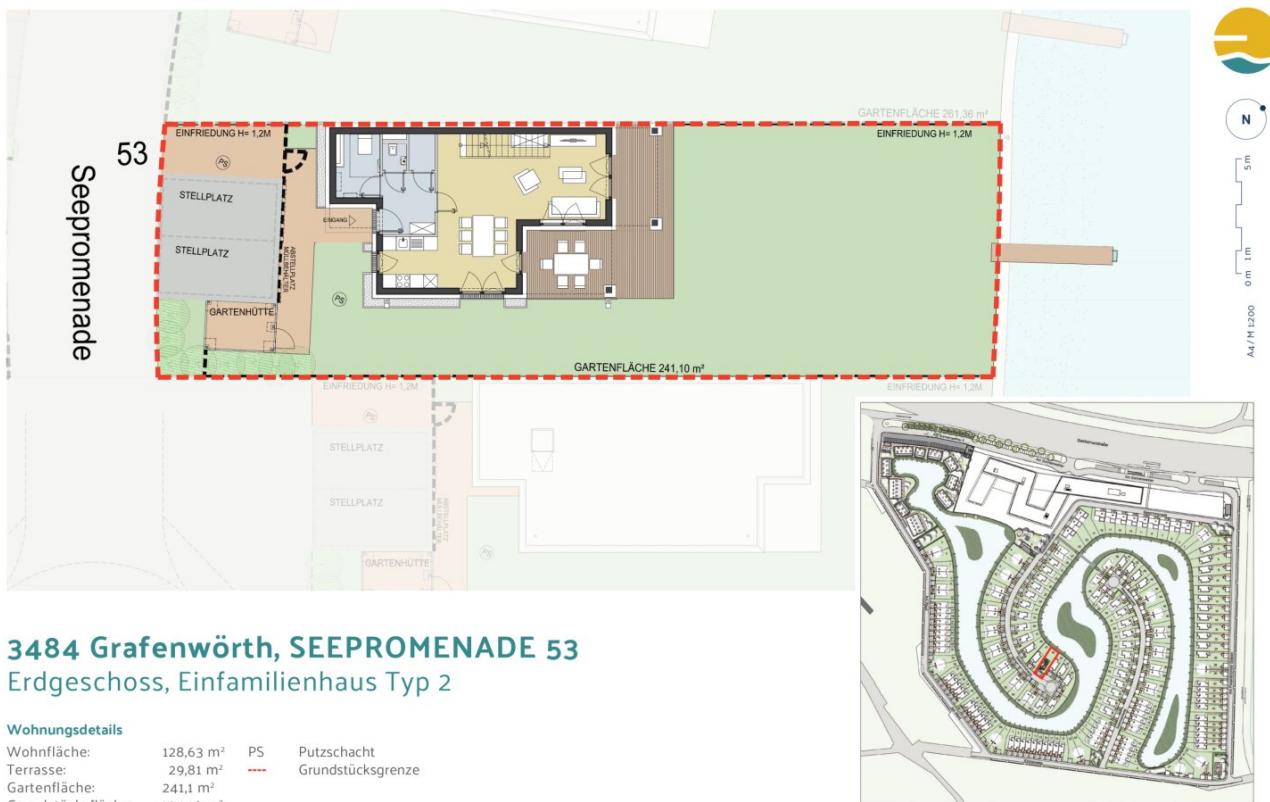
Änderung infolge Behördeneuflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan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

Sonnenweiher  
Grafenwörth

mein-haus-am-see.at

NV  
In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung

IMMOBILIEN  
FUNK



### 3484 Grafenwörth, SEEPROMENADE 53

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 2

#### Wohnungsdetails

|                    |                       |     |                   |
|--------------------|-----------------------|-----|-------------------|
| Wohnfläche:        | 128,63 m <sup>2</sup> | PS  | Putzschacht       |
| Terrasse:          | 29,81 m <sup>2</sup>  | --- | Grundstücksgrenze |
| Gartenfläche:      | 241,1 m <sup>2</sup>  |     |                   |
| Grundstücksfläche: | 404,16 m <sup>2</sup> |     |                   |
| 2 PKW Stellplätze  |                       |     |                   |

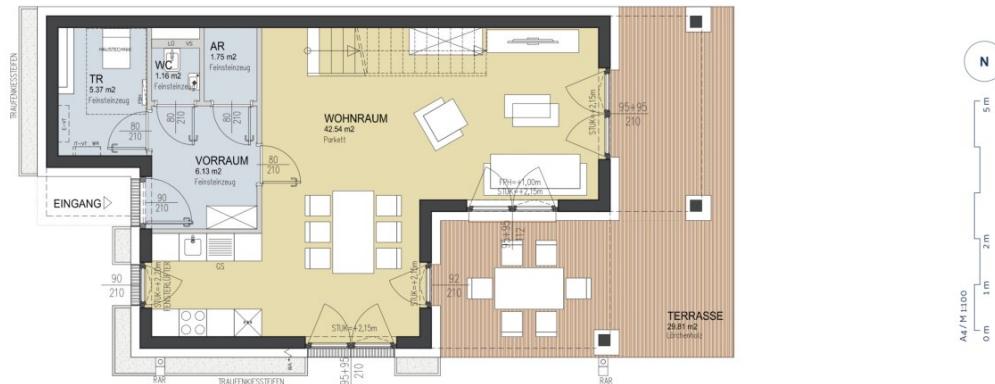
Änderung infolge Behördeneuflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan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



In Kooperation mit der NV

Die Niederrheinische Verwaltung





## 3484 Grafenwörth, Seepromenade 53 Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 2

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 128,63 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 29,81 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 241,1 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 404,16 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

### Legende

|      |                    |       |                  |    |                   |
|------|--------------------|-------|------------------|----|-------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper | AS    | Absturzsicherung | WA | Wasseranschluss   |
| LÜ   | Lüfter             | RAR   | Regenrohr        | PV | Photovoltaik      |
| FBH  | Fußbodenheizung    | STUK  | Sturzunterkante  | RG | Rigol             |
| FPH  | Fertigparapethöhe  | VS    | Vorsatzschale    | WR | Wechselrichter PV |
| E-VT | Elektroverteiler   | IT-VT | IT-Verteiler     | WM | Waschmaschine     |
| GS   | Geschirrspüler     | ***   | Kühlschrank      | TR | Technikraum       |

Änderungen 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

Die Niederösterreichische Versorgungs- und Vertriebsgesellschaft





## 3484 Grafenwörth, Seepromenade 53 Obergeschoss, Einfamilienhaus Typ 2

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 128,63 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 29,81 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 241,1 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 404,16 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

### Legende

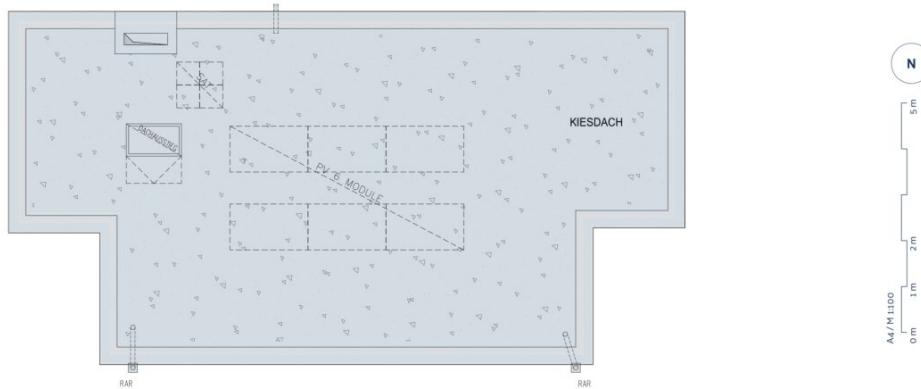
|      |                    |       |                  |    |                   |
|------|--------------------|-------|------------------|----|-------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper | AS    | Absturzsicherung | WA | Wasseranschluss   |
| LÜ   | Lüfter             | RAR   | Regenrohr        | PV | Photovoltaik      |
| FBH  | Fußbodenheizung    | STUK  | Sturzunterkante  | RG | Rigol             |
| FPH  | Fertigparapethöhe  | VS    | Vorsatzschale    | WR | Wechselrichter PV |
| E-VT | Elektroverteiler   | IT-VT | IT-Verteiler     | WM | Waschmaschine     |
| GS   | Geschirrspüler     | ***   | 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, Seepromenade 53 Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 2

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 128,63 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 29,81 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 241,1 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 404,16 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

### Legende

|      |                    |       |                  |        |                   |
|------|--------------------|-------|------------------|--------|-------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper | AS    | Absturzsicherung | WA     | Wasseranschluss   |
| LÜ   | Lüfter             | RAR   | Regenröhre       | 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      | 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  
Die Niederrheinische Vermarktung



# 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 Se zugang 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 53

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. 404,16 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Einfamilienhaus Seepromenade 53 über einen ca. 6,13 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum, das Gäste-WC und einen ca. 1,75 m<sup>2</sup> großer Abstellraum. Gerade aus gelangen Sie zum ca. 42,54 m<sup>2</sup> großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 29,81 m<sup>2</sup> großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit vier Schlafzimmern (ca. 12,41 m<sup>2</sup>, 11,98 m<sup>2</sup>, 11,36 m<sup>2</sup> und etwa 11,49 m<sup>2</sup>). Das ca. 6,70 m<sup>2</sup> große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Praktisch sind das separate WC und der ca. 3,45 m<sup>2</sup> große Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

## Resümee

Hervorragend ausgestattetes Einfamilienhaus. 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