

## Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



© V. Hageners/Foto: Kasperberger

IMMOBILIEN  
FUNK

**Objektnummer: 3909**

**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>	131,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	131,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	621.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,43 €
<b>USt.:</b>	13,09 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner













Foto © V.F. Engemann / Squaresbytes



Foto © V. Engbers/Squadbytes



IMMOBILIEN  
**FUNK**



IMMOBILIEN  
**FUNK**





Sonnenweiher  
3484 Grafenwörth

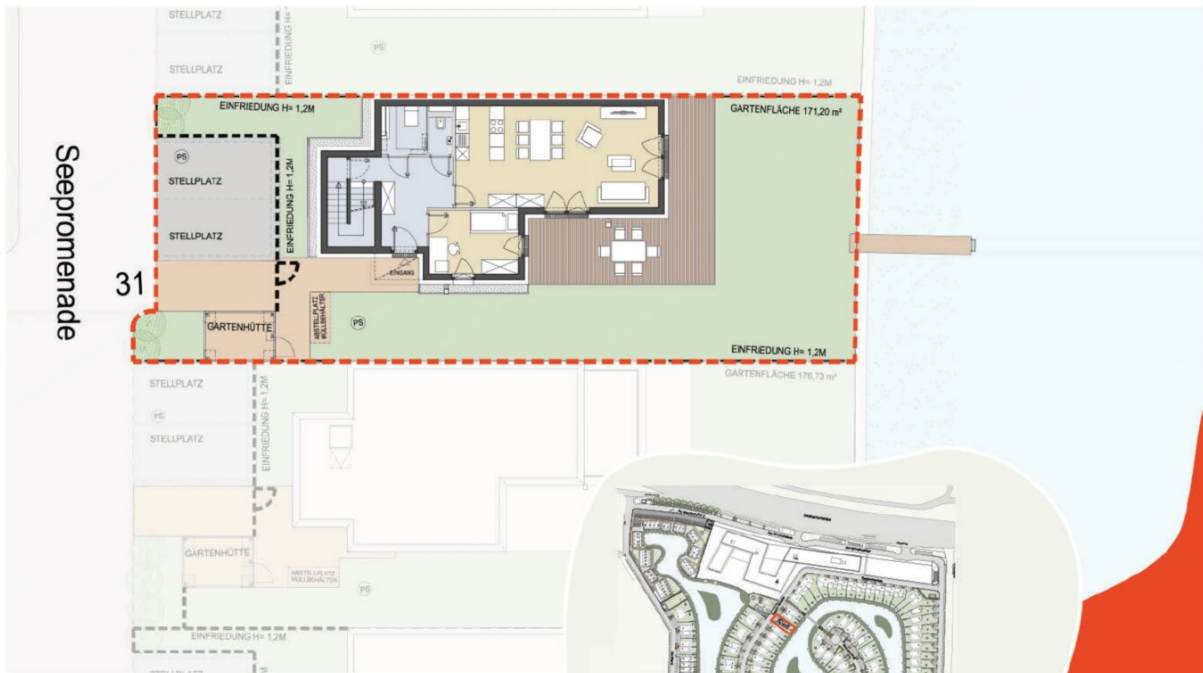
Ein Projekt von  
**VIE** ENGINEERS  
VIENNA INTERNATIONAL



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: 10.03.2023





**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 31**  
 ERDGESCHOSS, EINFAMILIENHAUS TYP 1

**WOHUNGSDetails**

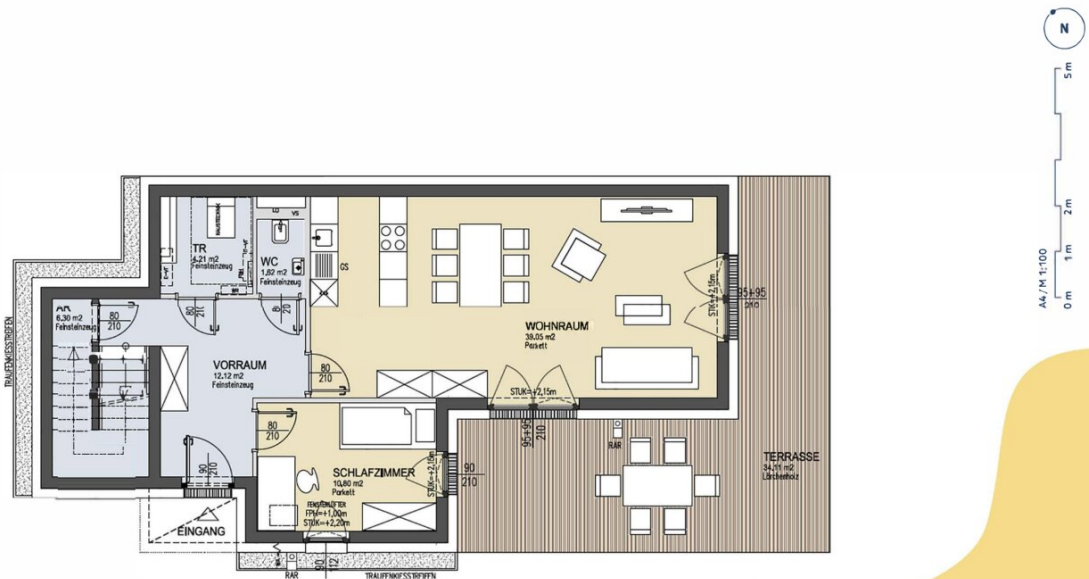
Wohnfläche:	131,86 m <sup>2</sup>	PS	Putzschacht
Terrasse:	44,76 m <sup>2</sup>	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	171,20 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	357,31 m <sup>2</sup>		

Ein Projekt von  
**VIE 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 Bauteoleranzen 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:10.03.2023





**3484 Grafenwörth, Seepromenade 31**  
ERDGESCHOSS, EINFAMILIENHAUS TYP 1

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 171,20 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 357,31 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

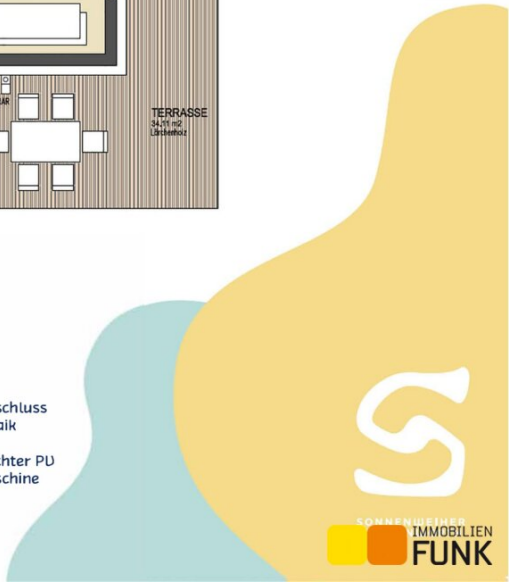
**LEGENDE**

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

AS Absturzsicherung  
RAR Regenrohr  
STUK Sturzunterkante  
US Uorsatzschale  
IT-UT IT-Verteiler  
\*\*\* Kühlschrank

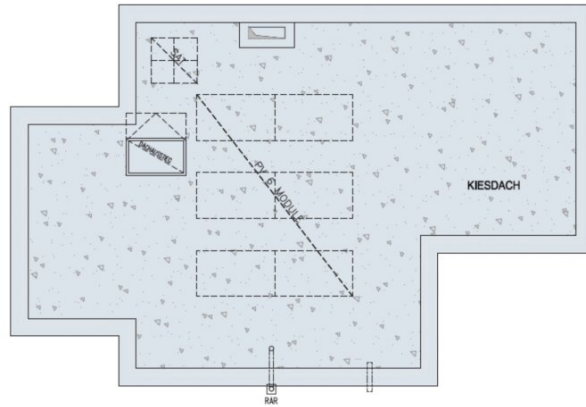
WA Wasseranschluss  
PU Photovoltaik  
Rigol  
WR Wechselrichter PU  
WM Waschmaschine

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, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:10.03.2023









**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 31**  
**DACHDRAUFSICHT, EINFAMILIENHAUS Typ 1**

Ein Projekt von **VIE** SEVEN INTERNATIONAL  
**ENGINEERS**

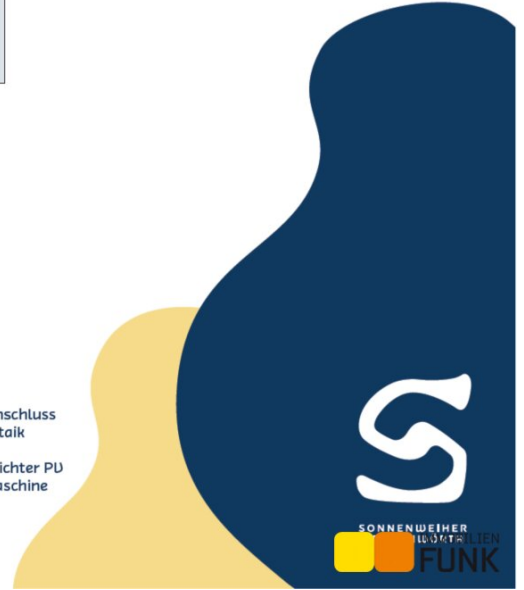
**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 171,20 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 357,31 m<sup>2</sup>  
 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 Vorsatzschale	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, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:10.03.2023





# 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 m<sup>2</sup> 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 ausgewählte 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. 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.

*Bildcredits: Fotos: VI-Engineers/Toni Rappersberger, Visualisierungen: VI-Engineers/Squarebytes*

## Raumaufteilung Seepromenade 31

Vor dem Eingang haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen Vorplatz sowie die Gartenhütte (ca. 4,5 m<sup>2</sup>). Die Grundstücksfläche beträgt ca. 357,3 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Einfamilienhaus über den Vorraum (ca. 12,1 m<sup>2</sup>), mit Platz für die Garderobe. Gerade aus finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Linker Hand befindet sich ein Abstellraum (ca. 6,3 m<sup>2</sup>). Rechter Hand gelangen Sie zu einem Schlafzimmer (ca. 10,8 m<sup>2</sup>) und zum Wohnküchenbereich (ca. 39,1 m<sup>2</sup>), die sich zur Lärchenholztterrasse (ca. 34,1 m<sup>2</sup>), dem Garten und zum See hin öffnen. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 11,2 m<sup>2</sup>, 11,2 m<sup>2</sup> und etwa 14,6 m<sup>2</sup>), einem WC, einem Abstellraum mit

Waschmaschinenanschluss (ca. 3,1 m<sup>2</sup>) und dem Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche (ca. 6 m<sup>2</sup>). Über das größte Zimmer haben Sie Zugang zu der Terrasse mit Seeblick (ca. 10,7 m<sup>2</sup>).

### **Resümee**

Hervorragend ausgestattetes Einfamilienhaus. Erste Reihe fußfrei am See mit eigenem Steg. Ganzjähriges Urlaubsflair. Eingebettet in eine prachtvolle Region, unweit von Wien.

**Mietkauf bei ausgewählten Häusern möglich.** Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage <https://sonnenweiher.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://funkt.service.immo/registrieren/de) - <https://funkt.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@funkt.at](mailto:walter.mitterstoeger@funkt.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