

Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



Objektnummer: 3921

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:	116,88 m ²
Nutzfläche:	116,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	241,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	545.000,00 €
Betriebskosten:	20,54 €
USt.:	4,11 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner





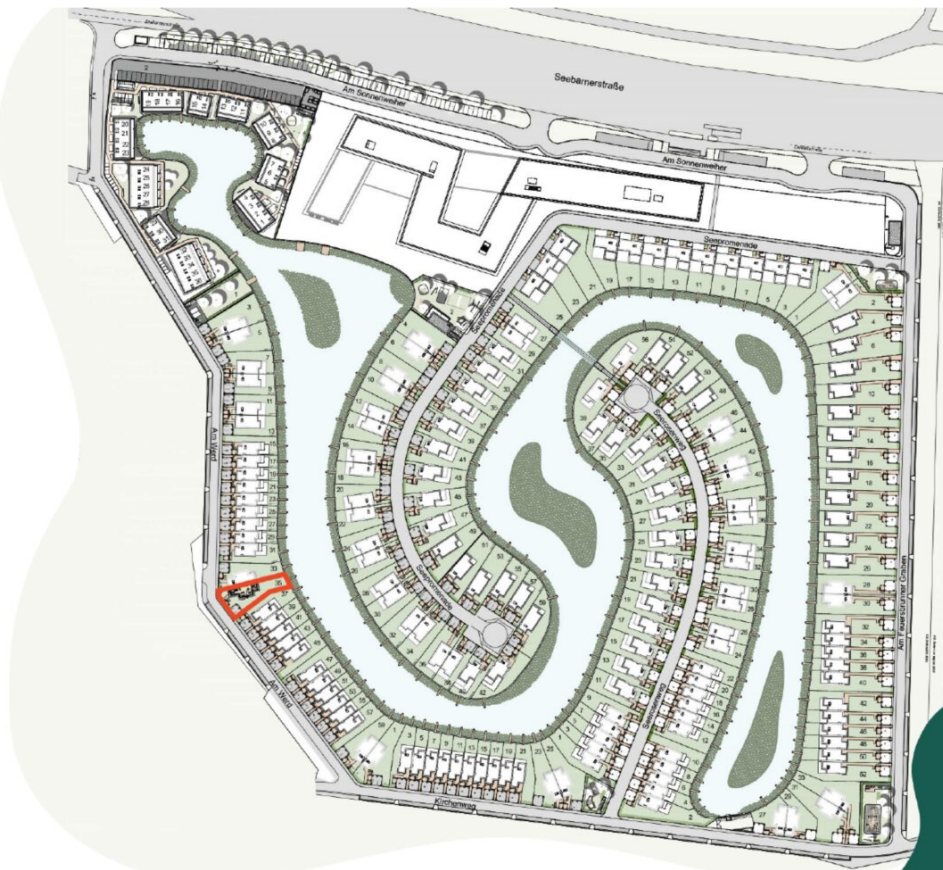






© VIEEngineers / Stefan Gergely

IMMOBILIEN
FUNK



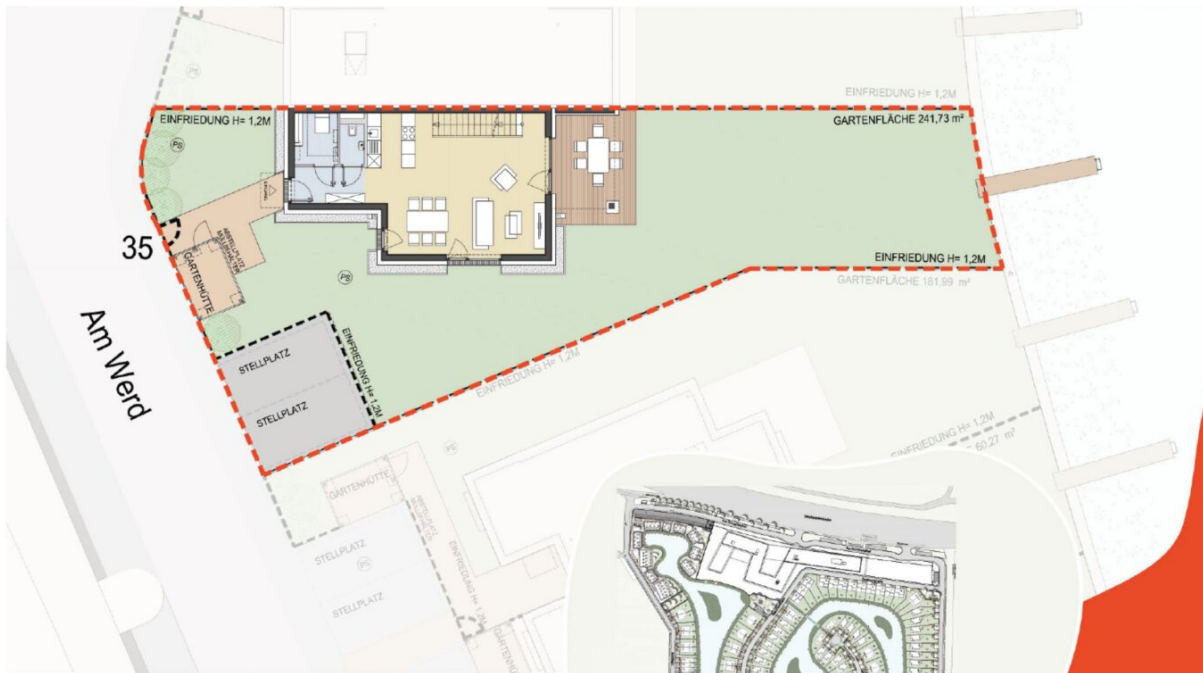
Sonnenweiher
3484 Grafenwörth

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:12.12.2022



3484 Grafenwörth, Am Werd 35
 ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 5

WOHUNGSDetails

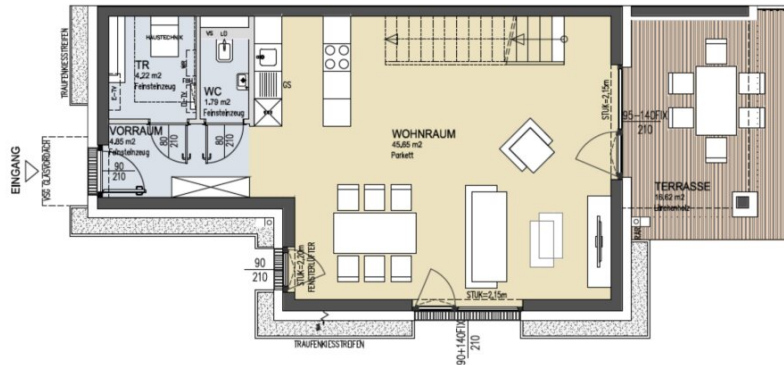
Wohnfläche:	116,88 m ²	PS	Putzschart
Terrasse:	16,62 m ²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	241,73 m ²		
Grundstücksfläche:	366,56 m ²		

Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
VERBUND REAL ESTATE GROUP



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





3484 Grafenwörth, Am Werd 35
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 5

Ein Projekt von **VIE** INTERNATIONAL ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m²
Terrasse: 16,62 m²
Gartenfläche: 241,73 m²
Grundstücksfläche: 366,56 m²
2 PKW Stellplätze

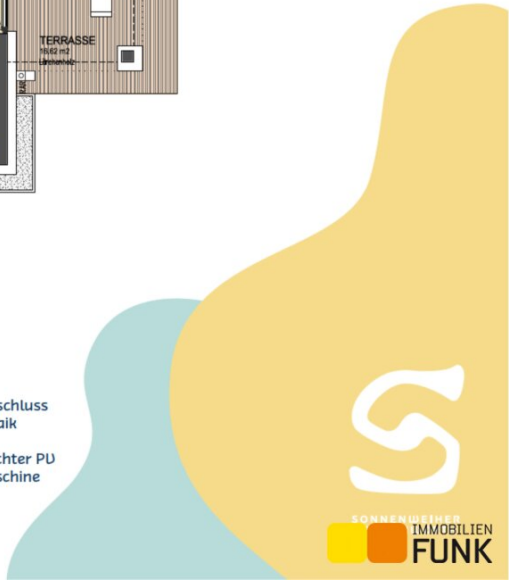
LEGENDE

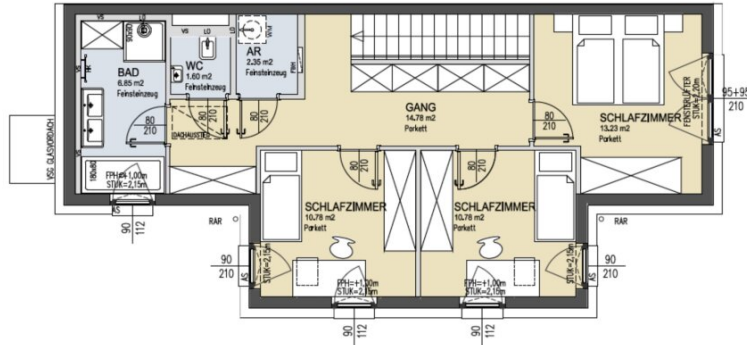
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FBH Fußbodenheizung
FPH Fertigparapethöhe
E-UT Elektroverteiler
GS Geschirrspüler

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

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
RIG Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

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





3484 Grafenwörth, Am Werd 35
OBERGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 5

Ein Projekt von **VIE** VISUAL INTERNATIONAL ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m²
 Terrasse: 16,62 m²
 Gartenfläche: 241,73 m²
 Grundstücksfläche: 366,56 m²
 2 PKW Stellplätze

LEGENDE

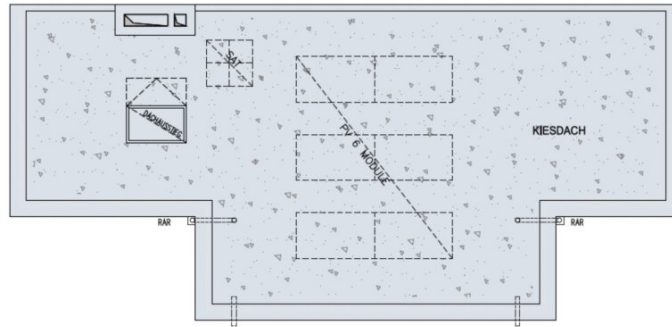
HK Handtuchheizkörper
 LÜ Lüfter
 FBH Fußbodenheizung
 FPH Fertigparapethöhe
 E-UT Elektroverteiler
 GS Geschirrspüler

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

WA Wasseranschluss
 PU Photovoltaik
 RIG Rigol
 WR Wechselrichter PU
 WM Waschmaschine

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:12.12.2022





3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 35
DACHDRAUFSICHT, DOPPELHAUS Typ 5

Ein Projekt von **VIE** VERBAU INTERNATIONAL
ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m²
Terrasse: 16,62 m²
Gartenfläche: 241,73 m²
Grundstücksfläche: 366,56 m²
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, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022



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 m² 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.

Ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.

Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni

Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

Raumaufteilung Am Werd 35

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. 366,56 m². Sie betreten die Doppelhaushälfte Am Werd 35 über einen ca. 4,85 m² großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen sie zum ca. 45,65 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 16,62 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern. Ein Schlafzimmer bietet ca. 13,23 m², die beiden anderen jeweils ca. 10,78 m² Wohnfläche. Das etwa 6,85 m² große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Praktisch sind das separate WC und der 2,35 m² große Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

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://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://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 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