

## Traumhafte Landschaftsplanung mit privatem Strandzugang!



**Objektnummer: 62612**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Werd
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	245,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

WOHNEN  
AM WASSER -  
BAUPHASE 2



© VI-Engineers/Squarebytes

















**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 5**  
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 5

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche:	116,88 m <sup>2</sup>	PS	Putzschant
Terrasse:	16,62 m <sup>2</sup>	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	245,72 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	371,68 m <sup>2</sup>		

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
VIENNA INTERNATIONAL  
Die Niederösterreichische  
Versicherung



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, Wäschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022



SONNENWEI  
GRAFENWÖRTH



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 5**  
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 5

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBUND INTERNATIONAL ENGINEERS **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

**WOHUNGSDetails**

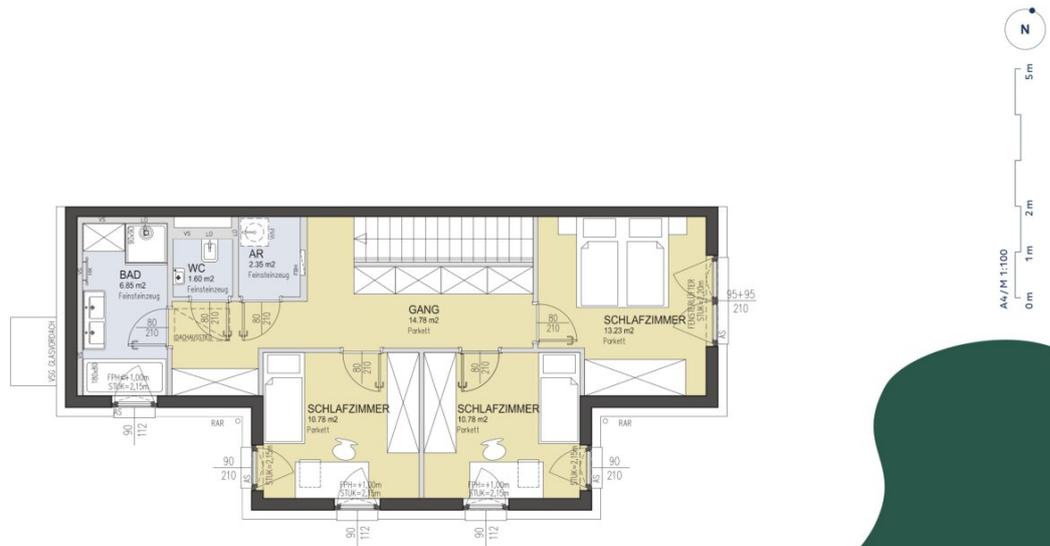
Wohnfläche: 116,88 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 16,62 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 245,72 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 371,68 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

**LEGENDE**

HK Handtuchheizkörper	AS Absturzsicherung	WA Wasseranschluss
LÜ Lüfter	RAR Regenrohr	PU Photovoltaik
FBH Fußbodenheizung	STUK Sturzunterkante	RI Rigol
FBH Fertigarapethöhe	US Vorsatzschale	WR Wechselrichter PU
E-UT Elektroverteiler	IT-UT 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 Bauteulanzern 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 5**  
OBERGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 5

Ein Projekt von **VIE** VERBUND INFRASTRUKTUR ENGINEERS **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

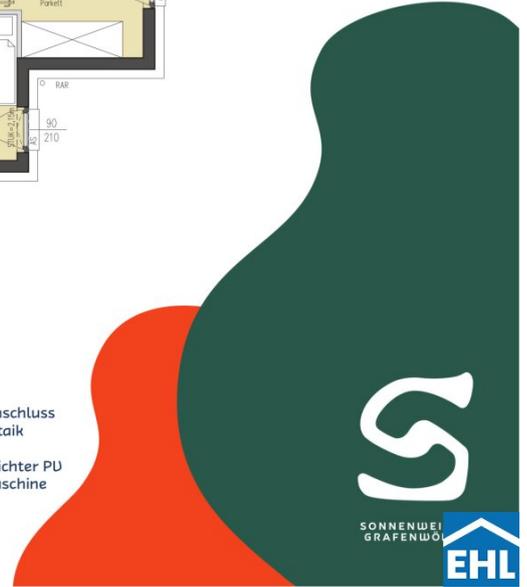
**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 116,88 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 16,62 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 245,72 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 371,68 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

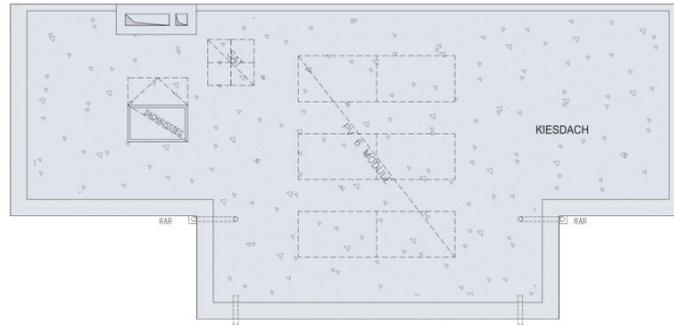
**LEGENDE**

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: 12.12.2022



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 5**  
DACHDRAUFSICHT, DOPPELHAUS TYP 5

Ein Projekt von **VIE** VERBUND INTERNATIONAL ENGINEERS **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 116,88 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 16,62 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 245,72 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 371,68 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	Ursatzschale	WR	Wechselrichter PU
E-UT	Elektroverteiler	IT-UT	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:12.12.2022





Sonnenweier  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS  
**NV** Die Niederösterreichische  
Versicherung



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, Wäschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:12.12.2022

## Objektbeschreibung

Lassen Sie es sich gut gehen und genießen Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Seeanlage!

Dieser nur 35 Auto-Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernte Wohlfühlort lässt keine Wünsche offen. Das Leben direkt am Wasser in einer mit viel Liebe zum Detail geplanten Anlage fühlt sich hier an wie Urlaub. Zusätzlich bietet die liebevolle Landschaft der Umgebung eine Vielfalt an Möglichkeiten seine individuellen Freizeitaktivitäten ausüben zu können. Sport, Kulinarik und Kultur kommen hier ebenfalls nicht zu kurz! Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur und hochwertig gestaltete Grünräume fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher Grafenwörth.

Insgesamt entstehen hier in mehreren Bauphasen 170 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, 36 kleine Seehäuser, ein Bildungscampus der SeneCura, ein Hotel und ein Restaurant, welches sicherlich zusätzlich zur öffentlichen zugänglichen Badewiese mit 460m<sup>2</sup> Anziehungspunkt für alle Grafenwörther werden wird. Der ca. 36.000 m<sup>2</sup> große angelegte See ermöglicht durch seine Form allen Zugang zum Wasser und bildet das Herzstück dieser Wohlfühloase! Vier Kinder- und Jugendspielplätze, alle Freiflächen und das Clubhaus Sonnenweiher verbinden alle Bewohner und bieten ausreichend Platz für ein perfektes gemeinsames Zusammenleben! Nicht nur Kinder können sich hier entfalten.

Sonnenweiher – Die Fakten:

- Erste Reihe direkt am Wasser
- Erstklassische Architektur und traumhafte Landschaftsplanung
- Hochwertige Ausstattung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Perfekte Grundrissgestaltung
- Schlüsselfertig

- Ziegelbauweise
- PKW- Abstellplatz inkludiert
- Energieausweis gültig bis 02.09.2031/20.03.2033:
  - HWB ab 36,1 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE ab 0,53; Klasse A++

#### Kleine Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

- Private Terrasse mit Blick zum Wasser
- Teilweise direkter Zugang zum Wasser über gemeinsame Grünflächen
- Alle kleinen Seehäuser bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft
- Höchst effiziente Grundrisse
- Pro Haus ein KFZ-Abstellplatz auf einem Gemeinschaftsparkplatz
- 3 Zimmer mit ca. 69m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigene Photovoltaik-Anlage

- Heizung und Kühlung mittels Split-Klimagerät
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

#### Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

- 170 Seehäuser Wagram in mehreren Bauphasen:
  - 49 Einfamilienhäuser,
  - 52 Doppelhäuser,
  - 69 Reihenhäuser
- Privater Lärchenholz-Badesteg fürs Schwimmvergnügen
- Eigenes Grundstück im Alleineigentum - Keine Wohnungseigentümergeinschaft
- 2 PKW-Abstellplätze
- 4-5 Zimmer mit 113m<sup>2</sup>-132m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigene Photovoltaik-Anlage

- Heizung (Fußbodenheizung) und Warmwasseraufbereitung: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde. (Optional mit Kühlfunktion jederzeit nachrüstbar)
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz
- Klimageräte optional auf Sonderwunsch
- Glasfaseranschluss

Der Sonnenweiher ist eine einzigartige Wohnanlage, die nachhaltige und effiziente Energiekonzepte integriert!

Ein kontinuierlicher Zulauf von frischem Wasser sorgt für eine verbesserte Wasserqualität und einen stabilen Wasserstand im Badesee. Photovoltaikanlagen auf jedem Dach sowie Tiefensonden (bei den Seehäusern) zur geothermischen Energiegewinnung bieten eine ganzjährige und kontinuierliche Energieversorgung.

### Sonnenweiher – Die Lage

Diese traumhafte Anlage befindet sich in Grafenwörth nicht weit entfernt vom Kulturhotspot Schloss Grafenegg nördlich der naturbelassenen Donauauen. Der langgestreckte Höhenzug des Wagram liegt im Norden und steht für Heurige und Weinkultur, Schmankerl und gehobene Küche. Zahlreiche sportliche, kulinarische und kulturelle Events findet man im Umkreis von wenigen Kilometern.

### Sonnenweiher – Die Anbindung

Die Stockerauer Schnellstraße S5 ist in direkter Nähe. Die nächste Busstation ist ca. 1 km entfernt. Bis zum Bahnhof Wagram-Grafenegg sind es rund 5 km, 5 Auto- oder 16 Fahrradminuten. Züge verkehren nach Krems und Wien

zum Franz-Josefs-Bahnhof. Das Zentrum von Grafenwörth ist in nur 15 Minuten zu Fuß und noch flotter per Rad erreichbar.

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung Bauphase 1:** bereits bezugsfertig

**Fertigstellung Bauphase 2:** voraussichtlich Sommer 2024

Die monatlichen Kosten sowie eventuelle Aufschließungskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der [Projekthomepage https://sonnenweiher.at/](https://sonnenweiher.at/) sowie auf der [EHL-Projektseite https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/sonnenweiher-grafenwoerth](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/sonnenweiher-grafenwoerth)

Holen Sie sich gleich einen ersten Eindruck mit unserem [3D Rundgang!](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.