

## Einzigartige Immobilien am See: Anlagechancen in Häusern mit eigenem Badesee in Grafenwörth



**Objektnummer: 64820**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Werd
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	38,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,55
Kaufpreis:	403.590,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







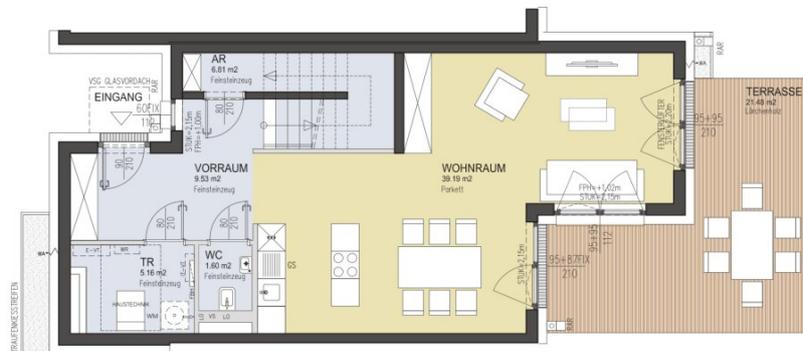












**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25**  
ERDGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 6

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** **AV** Die Niederösterreichische  
Versicherung

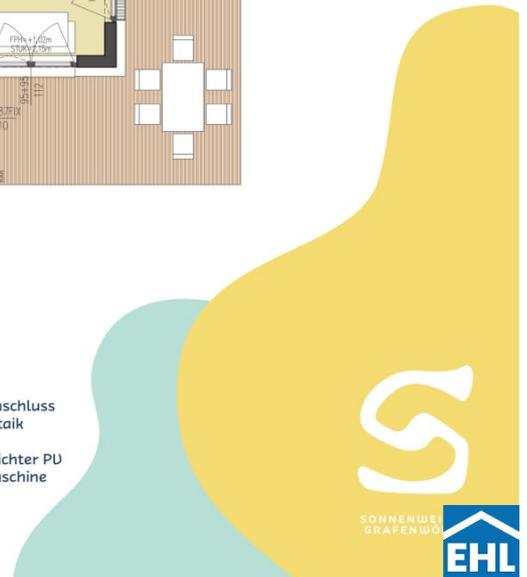
**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 112,80 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,40 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 38,73 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 195,69 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

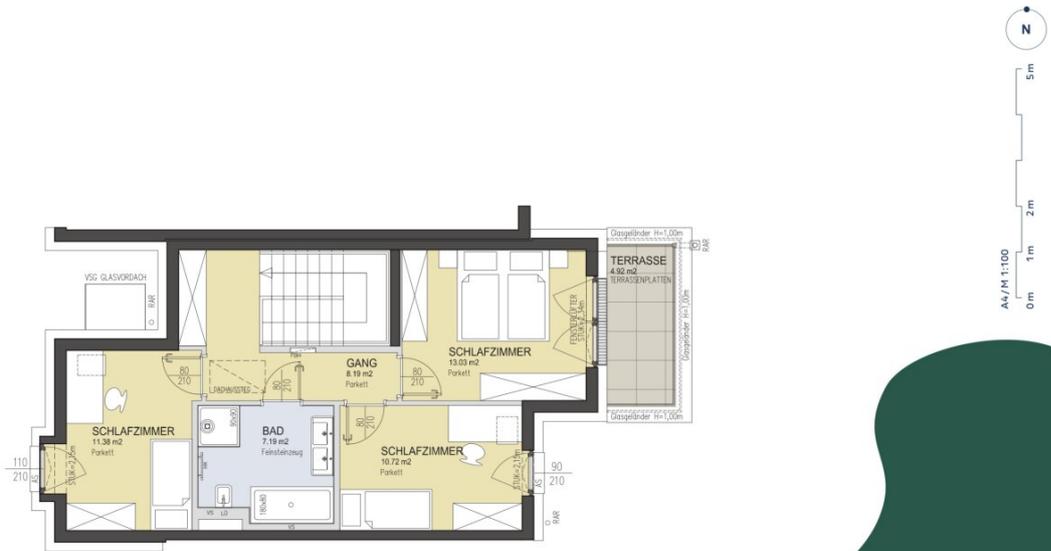
**LEGENDE**

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PU	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RI	Rigol
FBH	Fußbodenheizung	US	Uorsatzschale	WR	Wechselrichter PU
FPH	Fertigparapethöhe	IT-UT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
E-UT	Elektroverteiler	***	Kühlschrank		
GS	Geschirrspüler				

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



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25**  
OBERGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 6

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

**WOHUNGSDetails**

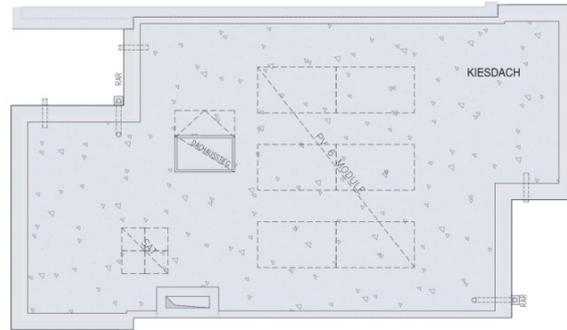
Wohnfläche: 112,80 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,40 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 38,73 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 195,69 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

**LEGENDE**

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PU	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RI	Rigol
FBH	Fertigparapethöhe	US	Uorsatzschale	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





**3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 25**  
DACHDRAUFSICHT, REIHENHAUS TYP 6

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

**WOHUNGSDetails**

Wohnfläche: 112,80 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,40 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 38,73 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 195,69 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 Fußbodenheizung	US Vorsatzschale	WR Wechselrichter PU
FPH Fertigparapethöhe	IT-UT IT-Verteiler	WM Waschmaschine
E-UT Elektroverteiler	*** Kühlschrank	
GS Geschirrspüler		

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, WC, 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



SONNENWEIER  
GRAFENWÖRTH  
**EHL**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Häuser mit privatem Badesee in Grafenwörth

Willkommen zum Investorenmodell am Sonnenweiher in der Nähe von Wien, einem einzigartigen Projekt, das auf nachhaltiger Bauweise und direktem Seezugang basiert. Wir freuen uns, Ihnen dieses Projekt vorstellen zu dürfen, das nicht nur eine großartige Rendite für Investoren bietet, sondern auch umweltfreundlich und nachhaltig ist.

Unser Projekt ist in einer der schönsten Lagen der Region gelegen, umgeben von malerischer Landschaft und kristallklarem Wasser. Die direkte Lage am Sonnenweiher bietet nicht nur einen wunderschönen Blick, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Gäste und Anwohner. Ob Schwimmen oder Stand up-Paddeln - hier ist für jeden etwas dabei.

### Schlau investieren

Dieses Projekt wurde mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt. Es sind die neuesten Technologien für erneuerbare Energien und Ressourcenmanagement integriert, um sicherzustellen, dass dieses Projekt so umweltfreundlich wie möglich ist.

Unser Ziel ist es, eine Rendite für unsere Investoren zu erzielen, während wir gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Umwelt und die lokale Gemeinschaft haben.

Wenn Sie an diesem spannenden Investorenmodell interessiert sind und mehr über unsere Pläne erfahren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir sind stolz darauf, dieses Projekt zu präsentieren und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen daran zu arbeiten, eine nachhaltige und profitable Zukunft zu schaffen.

### Das Projekt

- Erste Reihe direkt am Wasser
- Erstklassische Architektur
- Traumhafte Landschaftsplanung

- Hochwertige Ausstattung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Perfekte Grundrissgestaltung
- PKW- Abstellplatz
- 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++

## **Die 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

- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung und Kühlung mittels Split-Klimagerät
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

#### Seehäuser

- 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
- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- 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

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 403.568,- bis EUR 590.588,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 10,00 bis EUR 12,00 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung Bauphase 1: bereits bezugsfertig**

**Fertigstellung Bauphase 2: voraussichtlich Sommer 2024**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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.