

Erholungsoase zu Hause: Vorsorge- und Anlagehäuser mit eigenem Badesee in Grafenwörth



Objektnummer: 64819

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	38,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	403.568,37 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10





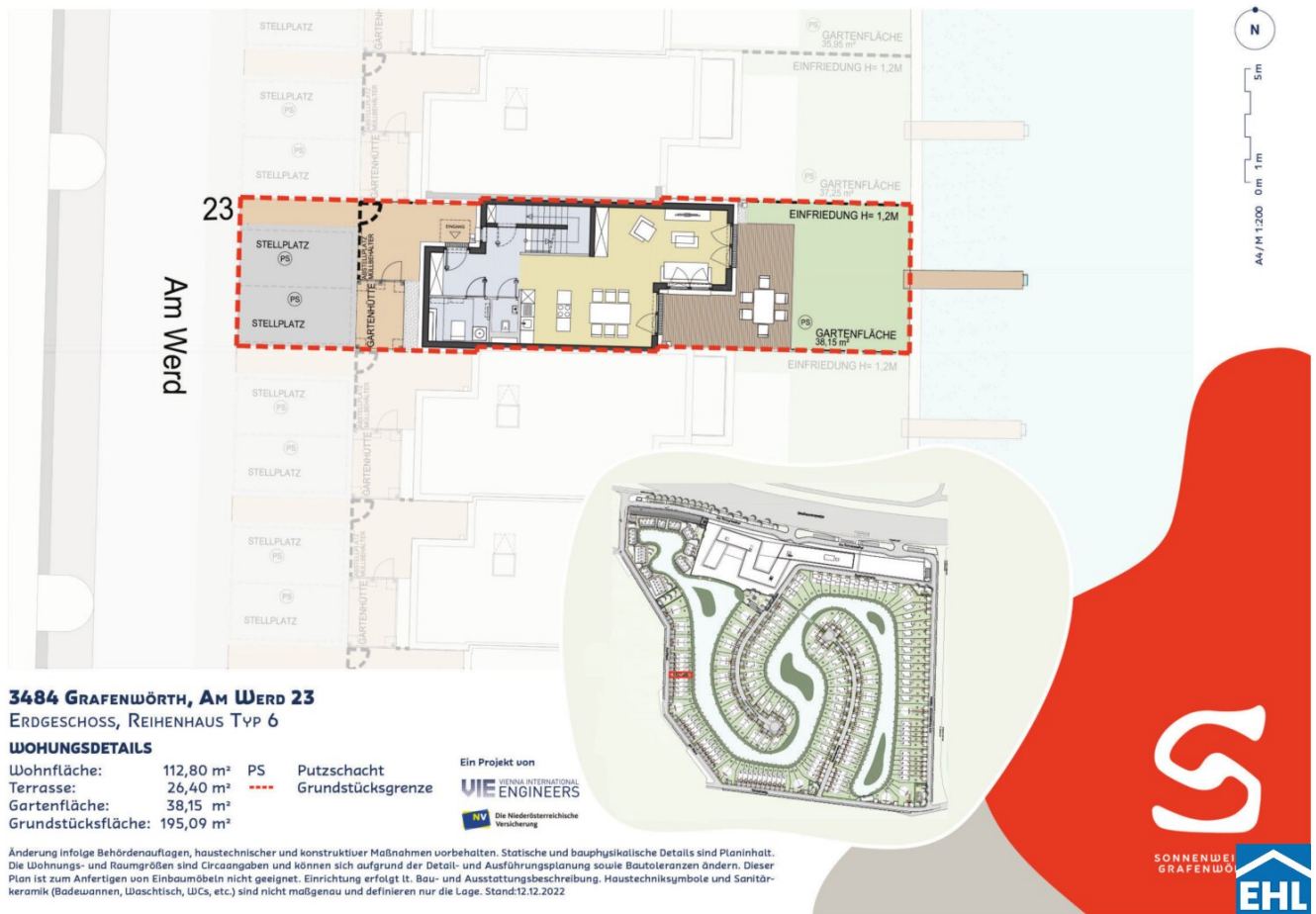


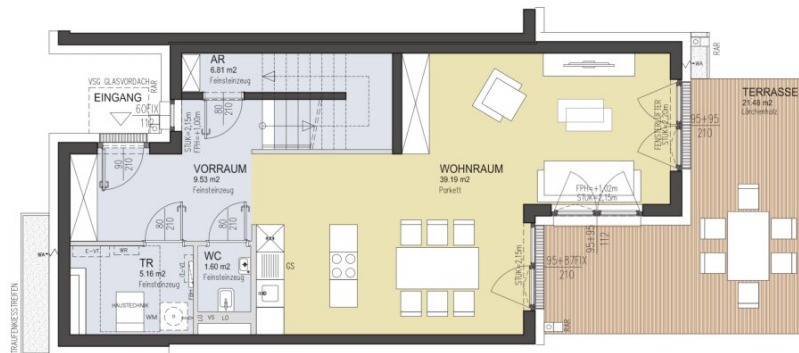












3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 23
ERDGESCHOSS, REIHENHAUS TYP 6

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

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,15 m²
Grundstücksfläche: 195,09 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	Uorsatzschale	WR	Wechselrichter PU
E-UT	Elektroverteiler	IT-UT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank		

Änderung infolge Behördensauflagen, 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

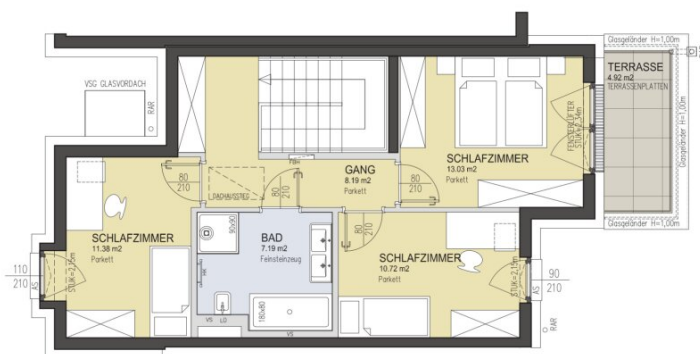


SONNENWEI
GRAFENWÖ
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 23 OBERGESCHOSS, REIHENHAUS Typ 6

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

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,15 m²
Grundstücksfläche: 195,09 m²
2 PKW Stellplätze

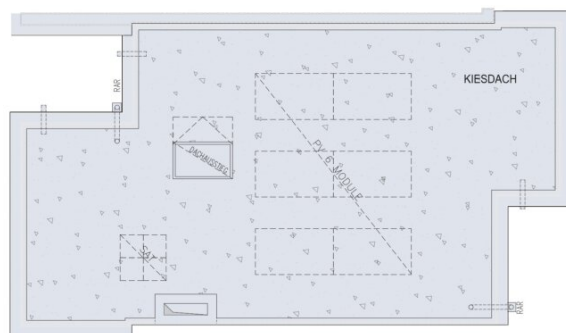
LEGENDE

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



Mitglied des
immobilienring.at



3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 23
DACHDRAUFSICHT, REIHENHAUS TYP 6

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

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 112,80 m²
Terrasse: 26,40 m²
Gartenfläche: 38,15 m²
Grundstücksfläche: 195,09 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 Behördenvorgaben, 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Sonnenweiher
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, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 12.12.2022

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/m²a; 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. 69m² 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 113m²-132m² 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/m²

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.