# Haus 18 I costaWinum I Neubau Reihenhaus I 3 Zimmer

CostaWinum

**Objektnummer: 1136**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Am Sonnenweiher 2 |
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3484 Grafenwörth |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,33 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 330.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Pia SCHNEITER**

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

viason
IMMOBILIEN

Lageplan

Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Costa
WINUM

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 [illegible] 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:26.02.2024**

Costa
WINUM

**3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18**
Erdgeschoss, kleines Seehaus Typ 10

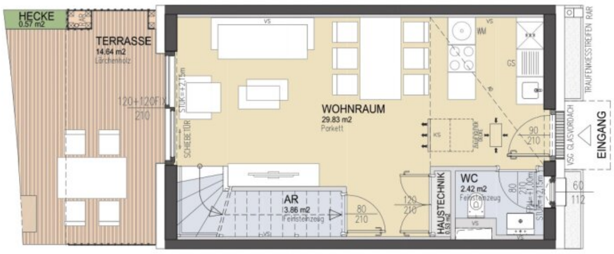
**WOHNUNGSDETAILS**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 68,33 m² |
| Terrasse: | 14,64 m² |
| Hecke: | 0,57 m² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m² |
| 1 PKW Stellplatz | |

Ein Projekt von VIE ENGINEERS

Costa
WINUM

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 [illegible] 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:26.02.2024**



**3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18**
Erdgeschoss, kleines Seehaus Typ 10

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHNUNGSDETAILS**

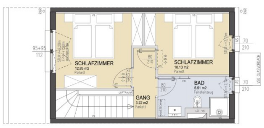
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 68,33 m² |
| Terrasse: | 14,64 m² |
| Hecke: | 0,57 m² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m² |
| 1 PKW Stellplatz | |

**LEGENDE**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | RAR | Regenrohr | ▥ | Rigol | | |
| HK | Handtuchheizkörper | STUK | Sturzunterkante | PV | Photovoltaik | | |
| LÜ | Lüfter | VS | Vorsatzschale | KS | Klimasplitgerät | | |
| FPH | Fertigparapethöhe | RH | Raumhöhe | GS | Geschirrspüler | | |
| WM | Waschmaschine | *** | Kühlschrank | | | | |

Costa WINUM

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 [illegible] 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:26.02.2024**




**3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18**
Obergeschoss, kleines Seehaus Typ 10

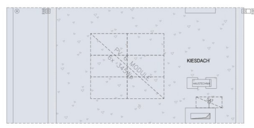

Ein Projekt von VIE ENGINEERS

**WOHNUNGSDETAILS**
Wohnfläche: 68,33 m²
Terrasse: 14,64 m²
Hecke: 0,57 m²
Einlagerungsraum: 4,00 m²
1 PKW Stellplatz

**LEGENDE**
AD Abgehängte Decke, RAR Regenrohr, Rigol
HK Handtuchheizkörper, STUK Sturzunterkante, PV Photovoltaik
LÜ Lüfter, VS Vorsatzschale, KS Klimasplitgerät
FPH Fertigparapethöhe, RH Raumhöhe, GS Geschirrspüler
WM Waschmaschine, *** Kühlschrank

Costa WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. … **Stand:26.02.2024**




**3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18**
Dachdraufsicht, kleines Seehaus Typ 10

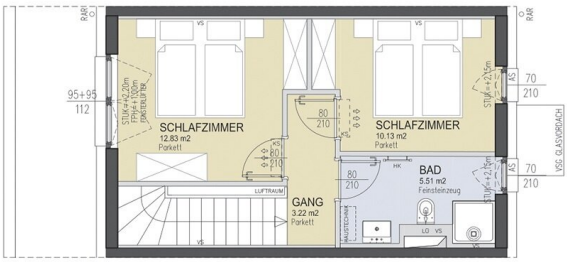

Ein Projekt von VIE ENGINEERS

**WOHNUNGSDETAILS**
Wohnfläche: 68,33 m²
Terrasse: 14,64 m²
Hecke: 0,57 m²
Einlagerungsraum: 4,00 m²
1 PKW Stellplatz

**LEGENDE**
AD Abgehängte Decke, RAR Regenrohr, Rigol
HK Handtuchheizkörper, STUK Sturzunterkante, PV Photovoltaik
LÜ Lüfter, VS Vorsatzschale, KS Klimasplitgerät
FPH Fertigparapethöhe, RH Raumhöhe, GS Geschirrspüler
WM Waschmaschine, *** Kühlschrank

Costa WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. … **Stand:26.02.2024**




1. OG

# HAUS 18

EG

ERSTE REIHE FUSSFREI.

**KLEINE SEEHÄUSER**

**VIDEOS** aller **14 Häuser** ab jetzt verfügbar!
Schicken Sie uns einfach eine Anfrage!

## SCHNELL ERREICHBAR.

Die wichtigsten Orte der Region liegen in der nahen Umgebung. Schloss Grafenegg ist 5,4 km oder 9 Autominuten entfernt, Fels am Wagram 9 und Kirchberg am Wagram 13 Minuten. Nach Krems sind es 17, nach Tulln 22 und nach St. Pölten 26 Minuten. Zur Wiener Stadtgrenze keine 50 km.

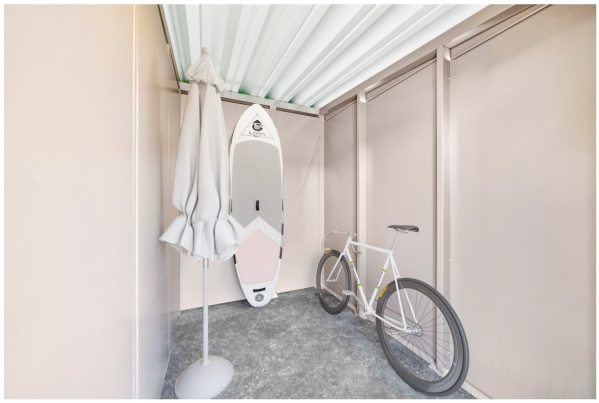
ERSTE REIHE FUSSFREI.

### KLEINE SEEHÄUSER

Die kleinen Seehäuser der Anlage „costaWinum" im Herzen der Weinregion Wagram bieten Platz für viele Lebensentwürfe. Die Terrasse mit Blick zum See, die gemeinsamen Freiflächen, ökologisch gestaltete Grünflächen und der direkte Zugang zum Wasser sorgen für hohe Lebensqualität. Die Häuser sind frei finanziertes Eigentum in einer Wohnungseigentümergemeinschaft.

Im Kaufpreis ist ein **Autoabstellplatz** auf einem Gemeinschaftsparkplatz inkludiert (ein zweiter Autoabstellplatz kann **nach Verfügbarkeit** für EUR 3.500,- käuflich erworben werden)

# Garten-Abstellraum

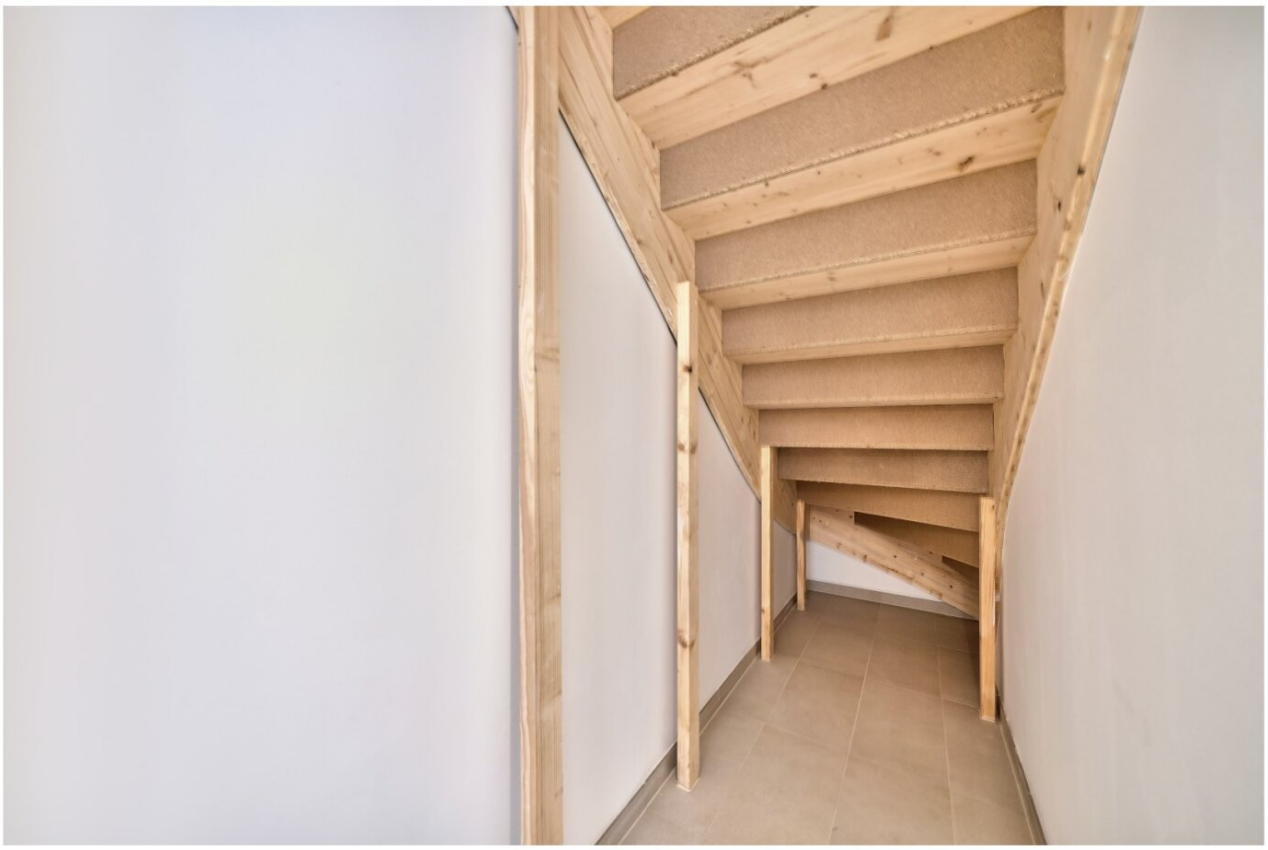


Garten-Abstellraum

H19
H18
H17
viason

VIDEO – auf Anfrage I on request.
viason

viason



Abstellraum unter den Stiegen

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

Außenraffstores

Enjoy Clubhaus Sonnenweiher

# Enjoy Clubhaus Sonnenweiher

Sandkiste

Enjoy Clubhaus Sonnenweiher
Mit WC

# Video Gegensprechanlage

Außenleuchte Terrasse

**EIN HÖHENZUG, DER DIE PERSPEKTIVE VERÄNDERT.**

Die rund 40 Meter hohe Geländestufe des Wagram gewährt einen erhabenen Blick auf die Landschaft rund um den spektakulären Höhenzug. Oben die mit Weinstöcken kultivierten sanften Hügel. Unten Wiesen, Felder und die unberührten Donauauen. Dazwischen die einzigartigen Steilwände aus Sand, der mit seinen Muscheln an das einstige Meer im Donaubecken erinnert.

Glasvordächer

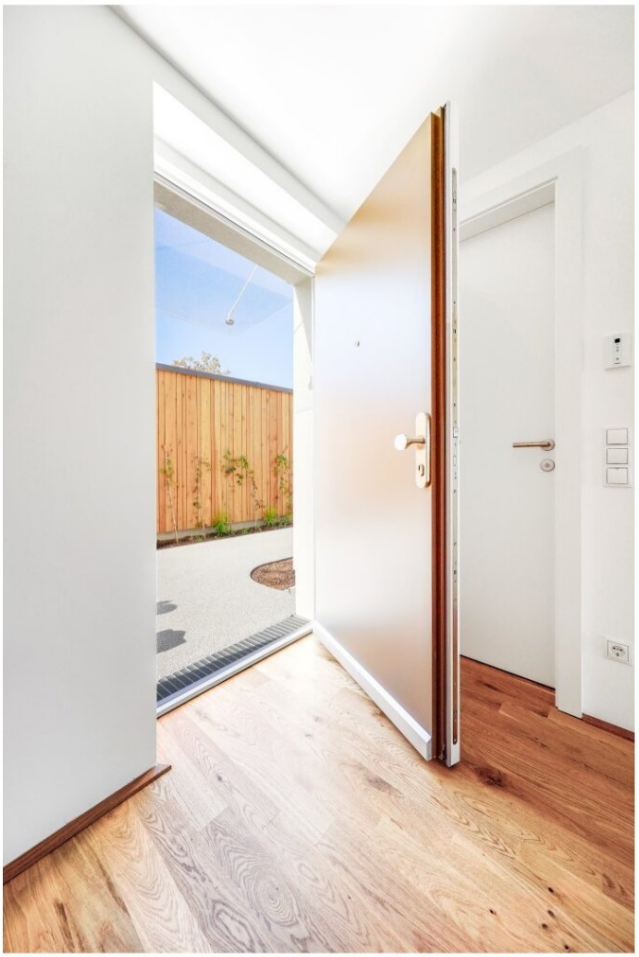
Haustüre Außenleuchte mit Bewegungssensor

Der Wagram selbst besteht aus eiszeitlichem Löss. Einem fruchtbaren Boden, der im milden Klima der Region Trauben, Marillen, Kirschen und die berühmte Wagramer Nuss gedeihen lässt. Die Walnuss prägt die Genussregion mit Strudeln, Kipferln oder der köstlichen Nusskirschtorte. Fische aus der nahen Donau und **viele hochwertige Lebensmittel**, die in der Region zur Vollendung reifen, kommen hinzu. Abgerundet wird der Genuss mit Grünem oder dem typischen Roten Veltliner aus dem Weinbaugebiet Wagram.

## NATUR VOR DER HAUSTÜR.

Abseits des Sonnenweiher bieten zwölf Radrouten sowie etliche Feld-, Reit- und Wanderwege Bewegungsspielräume in den Donauauen, Weinbergen und am Wagram. Dazu kommen Sport-, Bade- und Fitnessangebote 'm Ort. Von Fußball über Tennis bis Ange'n.

Parkettboden



# Sicherheits-Eingangstüre

Steckdose Terrasse

Terrassenbelag

DE | EN

2021 - alle Inserate in DEutscher und ENglischer Sprache.

NEU

www.viason.at/en

# Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!

Sonnenverlauf.

viason.at

Costa
WINUM
H18
H19
H17
H20
H21
H22
H23
H9
H8
H6
H5
H3
H30
H31
VERKAUFT
RESERVIERT
vlason

- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

viason
IMMOBILIEN

Wagram am Wagram
Wagram Bahnhof
Fels am Wagram
Fels am Wagram Bahnhof
Grafenegg
Schloss Grafenegg
Krems ← ca. 10 min
Stockerauer Schnellstraße
Grafenwörth
Costa
WINUM
Tulln → ca. 15 min
Wien → ca. 30 min
St. Pölten ↙ ca. 20 min
Donau

Lageplan

Costa
WINUM

Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Costa
WINUM

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 [illegible] 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:26.02.2024**

## 3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18

Erdgeschoss, kleines Seehaus Typ 10

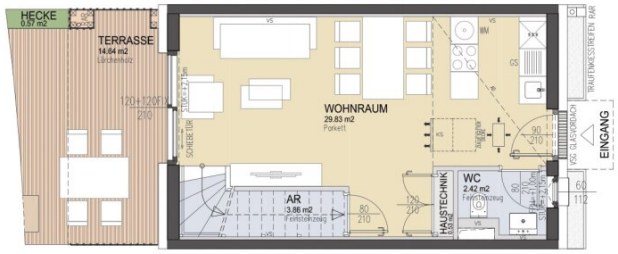
**WOHNUNGSDETAILS**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 68,33 m² |
| Terrasse: | 14,64 m² |
| Hecke: | 0,57 m² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m² |
| 1 PKW Stellplatz | |

Ein Projekt von VIE Vienna International Engineers

Costa WINUM

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 [illegible] 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:26.02.2024**



## 3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18

Erdgeschoss, kleines Seehaus Typ 10

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

### WOHNUNGSDETAILS

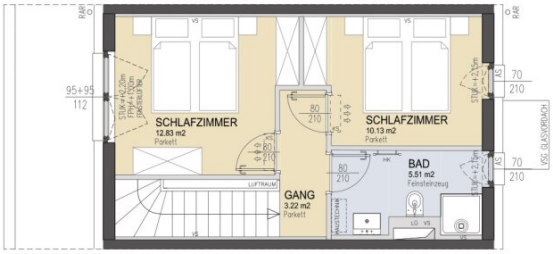
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 68,33 m² |
| Terrasse: | 14,64 m² |
| Hecke: | 0,57 m² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m² |
| 1 PKW Stellplatz | |

### LEGENDE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | RAR | Regenrohr | | Rigol |
| HK | Handtuchheizkörper | STUK | Sturzunterkante | PV | Photovoltaik |
| LÜ | Lüfter | VS | Vorsatzschale | KS | Klimasplitgerät |
| FPH | Fertigparapethöhe | RH | Raumhöhe | GS | Geschirrspüler |
| WM | Waschmaschine | *** | Kühlschrank | | |

Costa WINUM

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 individuellen Änderungswünschen 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:26.02.2024**



## 3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18

Obergeschoss, kleines Seehaus Typ 10

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

### WOHNUNGSDETAILS

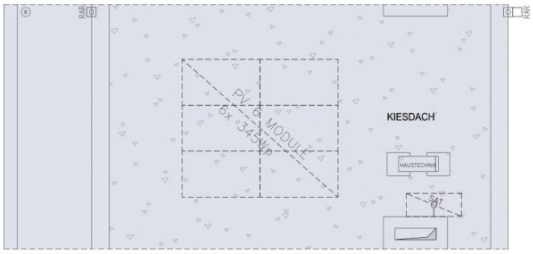
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 68,33 m² |
| Terrasse: | 14,64 m² |
| Hecke: | 0,57 m² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m² |
| 1 PKW Stellplatz | |

### LEGENDE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | RAR | Regenrohr | | Rigol |
| HK | Handtuchheizkörper | STUK | Sturzunterkante | PV | Photovoltaik |
| LÜ | Lüfter | VS | Vorsatzschale | KS | Klimasplitgerät |
| FPH | Fertigparapethöhe | RH | Raumhöhe | GS | Geschirrspüler |
| WM | Waschmaschine | *** | Kühlschrank | | |

Costa WINUM

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 i[illegible]. 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:26.02.2024**



## 3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 18

Dachdraufsicht, kleines Seehaus Typ 10

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHNUNGSDETAILS**

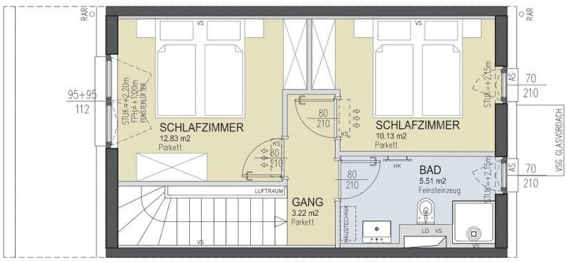
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 68,33 m² |
| Terrasse: | 14,64 m² |
| Hecke: | 0,57 m² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m² |
| 1 PKW Stellplatz | |

**LEGENDE**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | RAR | Regenrohr | | Rigol |
| HK | Handtuchheizkörper | STUK | Sturzunterkante | PV | Photovoltaik |
| LÜ | Lüfter | VS | Vorsatzschale | KS | Klimasplitgerät |
| FPH | Fertigparapethöhe | RH | Raumhöhe | GS | Geschirrspüler |
| WM | Waschmaschine | *** | Kühlschrank | | |

Costa WINUM

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 [illegible] 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:26.02.2024**




1. OG

# HAUS 18

EG

viason

IMMOBILIEN

# Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE
GERNE KOSTENLOS.

www.viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN

## WIR SIND DER IDEALE PARTNER,

wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

# Sie sollten beim Verkauf einer Immobilie an viele Dinge denken.

WIR HELFEN IHNEN DABEI!

MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason

DE | EN

2021 - alle Inserate in DEutscher und ENglischer Sprache.

NEU

www.viason.at/en

# Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!

Sonnenverlauf.

viason.at

# Objektbeschreibung

costa**W**inum **- KLEINE SEEHÄUSER IN GRAFENWÖRTH**

Das Projekt „costa**W**inum**“** des Bauträgers VI-Engineers liegt in **Grafenwörth** am **Sonnenweiher** in der Nähe von Schloss Grafenegg.

„costa**W**inum**“** - exklusiver Verkauf durch: viason immobilien. Liste der verfügbaren „costa**W**inum**“** Häuser: https://www.viason.at/wohnbauprojekt/12894475?from=36991

Der **angelegte See** mit einer Größe von **ca. 36.000 m²** ist das Kernstück des Projekts, die besondere Form ermöglicht allen Zugang zum Wasser.

Die naturbelassenen Donauauen im Süden. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur und hochwertig gestaltete **Grünräume fördern das besondere Lebensgefühl** am Sonnenweiher Grafenwörth.

Nur 15 bis 20 Autominuten entfernt von Krems im Westen und Tulln im Osten. 25 Minuten von St. Pölten. Und 35 Minuten von der Wiener Stadtgrenze. Die **naheliegende Franz-Josefs-Bahn** ist mit dem Fahrrad leicht erreichbar und verbindet den Wagram mit Wien.

Im **Erdgeschoß** liegt der helle **Wohnraum** mit **offener Küche** und **WC mit Handwaschbecken**, im **Obergeschoß** befinden sich **zwei Schlafzimmer** und **das Bad** mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper. Bodentiefe Fenster erweitern optisch den Innenraum und schaffen einen Übergang zur naturnah gestalteten Außenanlage.

Der **Zugang zum Wasser** erfolgt über die **eigene Terrasse** mit **privatem Badesteg**. In der Architektur kommen Holzelemente zum Einsatz, die nicht nur als Sichtschutz fungieren,

sondern für Behaglichkeit und eine wohlige Atmosphäre sorgen.

Im Kaufpreis ist ein **Autoabstellplatz** auf einem Gemeinschaftsparkplatz inkludiert (ein zweiter Autoabstellplatz kann **nach Verfügbarkeit** für EUR 3.500,- käuflich erworben werden) und für alle E-Mobilisten wurde die für eine private Ladetechnik notwendige Leerverrohrung bereits angelegt. Durch die hauseigenen PV-Anlagen können die Energiekosten der Bewohner*innen gering gehalten werden.

**HIGHLIGHTS**

- **SEEHÄUSER MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM WASSER**
- **SCHLÜSSELFERTIG**
- **FERTIGSTELLUNG BEREITS IM SEPTEMBER 2023 ERFOLGT**
- **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**
- **ZIEGELBAUWEISE**
- **1 PKW-ABSTELLPLATZ IM PREIS INKLUDIERT**
- **NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG**
- **HOLZ-ALU-FENSTER MIT 3-fach-VERGLASUNG**
- **EIGENE PHOTOVOLTAIK-ANLAGE**
- **AUSSENLIEGENDER, ELEKTRISCH BEDIENBARER SONNENSCHUTZ**

- **HEIZUNG UND KÜHLUNG mittels SPLIT-KLIMAGERÄT**

- **ALLE KLEINEN SEEHÄUSER BILDEN EINE WOHNUNGSEIGENTÜMERGESELLSCHAFT**

- **PRIVATE LÄRCHENHOLZ - TERASSE**

- **EICHENPARKETTBODEN**

- **KÜCHENANSCHLÜSSE VORBEREITET**

**KAUFPREIS** & **NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS KLEINES SEEHAUS TOP 18 inkl. 1 PKW-ABSTELLPLATZ**: **EUR 330.000,-**

- **KAUFNEBENKOSTEN**: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG** & **TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,20 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (zzgl. ev. Pfandrechtskosten 0,5 % zzgl. USt, zzgl. Barauslagen, zzgl. Beglaubigungskosten etc.). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Mag. Constantin Koch

- **MAKLERPROVISION**: 2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN UND RÜCKLAGEN KLEINES SEEHAUS TOP 18:**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 148,97** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 20,25** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 14,90** pro Monat
- **GESAMT:** brutto **EUR 184,12**

HWB: 32,4 kWh/m²a; Klasse B

fGEE: 0,68; Klasse A+

Zzgl. Stromkosten für Heizung/ Elektrik nach Verbrauch.

Gleichzeitig vereint das Projekt vielfältige Interessen. Neben den 170 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern und einem Bereich mit 36 kleinen Seehäusern entsteht in Kooperation mit SeneCura u.a. ein Bildungscampus, ein Hotel und ein Restaurant. Geplant sind eine Fachhochschule für Physiotherapie sowie eine Schule wie auch Fachhochschule für Gesundheits- und Krankenpflege. Das Restaurant schafft eine Verbindung zu allen, die am Sonnenweiher und in Grafenwörth wohnen. Die öffentlich zugängliche Badewiese mit 460 m² wiederum lässt Menschen aus dem Ort am Leben am Sonnenweiher teilhaben.

Auch die vier Kinder- und Jugendspielplätze, die Freiflächen, selbst der begrünte Straßenraum und natürlich das **Clubhaus Sonnenweiher** samt Außenfläche. Es ist als Gemeinschaftshaus für die zukünftigen Bewohner*innen gedacht, das ganze Jahr geöffnet, für alle leicht erreichbar und kann sowohl selbst organisierte Kurse als auch private Treffen und Veranstaltungen beherbergen.

Die Uferlänge ist maximiert, Entfernungen minimiert. Damit verbindet der See alle Teile des

Projekts zu einem Ganzen und wird selbst zum zentralen Bestandteil. Er verbessert das Mikroklima, schafft einen Ort der Begegnung, Bewegung und Entspannung gleichermaßen. Eine Wohlfühloase. Auch für die Menschen aus Grafenwörth.

**Gut angebunden.**

Die Stockerauer **Schnellstraße S5** ist in direkter Nähe. Die **nächste Busstation ist ca. 1 km** entfernt. Und 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.

**Schnell erreichbar.**

Die wichtigsten Orte der Region liegen in der nahen Umgebung. **Schloss Grafenegg** ist 5,4 km oder 9 Autominuten entfernt, **Fels am Wagram** 9 und **Kirchberg am Wagram** 13 Minuten. **Nach Krems** sind es 17, nach **Tulln** 22 und nach **St. Pölten** 26 Minuten. Zur **Wiener Stadtgrenze** keine 60 km.

**Kinder willkommen!**

In Grafenwörth gibt es drei Kindergärten, eine Volksschule und eine Musikschule. Eine NMS in Wagram am Wagram, über zehn allgemein- und berufsbildende Schulen in Krems und Tulln. Und für später etliche Unis und FHs in Krems, St. Pölten und Wien. Ab 2023 öffnet der Bildungscampus von SeneCura direkt am Sonnenweiher.

**Gesundheit**

Bestens versorgt: Eine Praxis für Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt, eine Fachärztin für Frauenheilkunde und Geburtshilfe, ein Facharzt für Orthopädie, Manuelle Medizin und Sportmedizin in Grafenwörth, zahlreiche praktische und Fachärzt*innen, Apotheken sowie therapeutische und alternativmedizinische Angebote in der Region, dazu Universitätskliniken in Krems, Tulln und St. Pölten.

**Alles in der Nähe.**

Im nahen Ortszentrum gibt es Bäckerei, Bank und Post, bis zu den nächsten Supermärkten sind es weniger als 2 km. Im Umkreis von 5 bis 10 km finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, ein Bau- und Gartenmarkt, eine Vielzahl an Handwerkern, Gasthäusern und Restaurants.

**Natur vor der Haustür.**

Abseits des Sonnenweiher bieten zwölf Radrouten sowie etliche Feld-, Reit- und Wanderwege Bewegungsspielräume in den Donauauen, Weinbergen und am Wagram. Dazu kommen

Sport-, Bade- und Fitnessangebote im Ort. Von Fußball über Tennis bis Angeln.

**Genuss um die Ecke.**

Wagram steht für Heurige und Weinkultur, Schmankerl und gehobene Küche. Als Heimat von Top-Winzer*innen und ausgezeichneten Gastronom*innen ist die Wein- und Genussregion für Feinspitze dringend empfohlen. Im Umkreis von wenigen Kilometern finden sich urige Buschenschänke ebenso wie edle Haubenlokale.

**Freizeit voller Vielfalt.**

Das Haus der Musik im Ort. Musikschule Region Wagram. Schloss Grafenegg. Schloss Seebarn (nicht öffentlich zugänglich). Historische Ortskerne. Geschichtsträchtige Bauten. Winnetou-Spiele. Theater in der Kellergasse. Sommerfestivals. Karikatur- und andere Museen in Krems. Die Garten Tulln. Oder der Racing Car Club Grafenwörth. Hier gibt's für alle etwas.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber. Was bedeutet **wirtschaftliches Naheverhältnis**: wurde der Immobilienmakler bereits 2-mal mit der Vermietung/Anmietung oder dem Verkauf/Kauf einer Immobilie von ein und demselben Auftraggeber beauftragt, dann wird dieser Umstand „wirtschaftliches Naheverhältnis" bezeichnet. Auf diesen Umstand müssen wir laut Maklergesetz hinweisen. Dieser Hinweispflicht kommen wir hiermit nach.

Alle Fotos © viason immobilien

Drohnenfoto © VI-Engineers/ Toni Rappersberger

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.975m
Apotheke <6.825m
Klinik <6.825m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m
Kindergarten <450m

**Nahversorgung**
Supermarkt <525m
Bäckerei <25m

**Sonstige**
Bank <50m
Geldautomat <225m
Post <50m
Polizei <50m

**Verkehr**
Bus <150m
Autobahnanschluss <450m
Bahnhof <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap