

**Sonnenweiher Grafenwörth. Urlaub, 365 Tage im Jahr.
MIETKAUF möglich- fragen Sie nach den Varianten.**



Objektnummer: 3879

Eine Immobilie von Funk Immobilien

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:	225,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	65,43 €
USt.:	13,09 €
Infos zu Preis:	

Auf Wunsch ist ein "MIETKAUF" möglich. Details auf Anfrage. Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

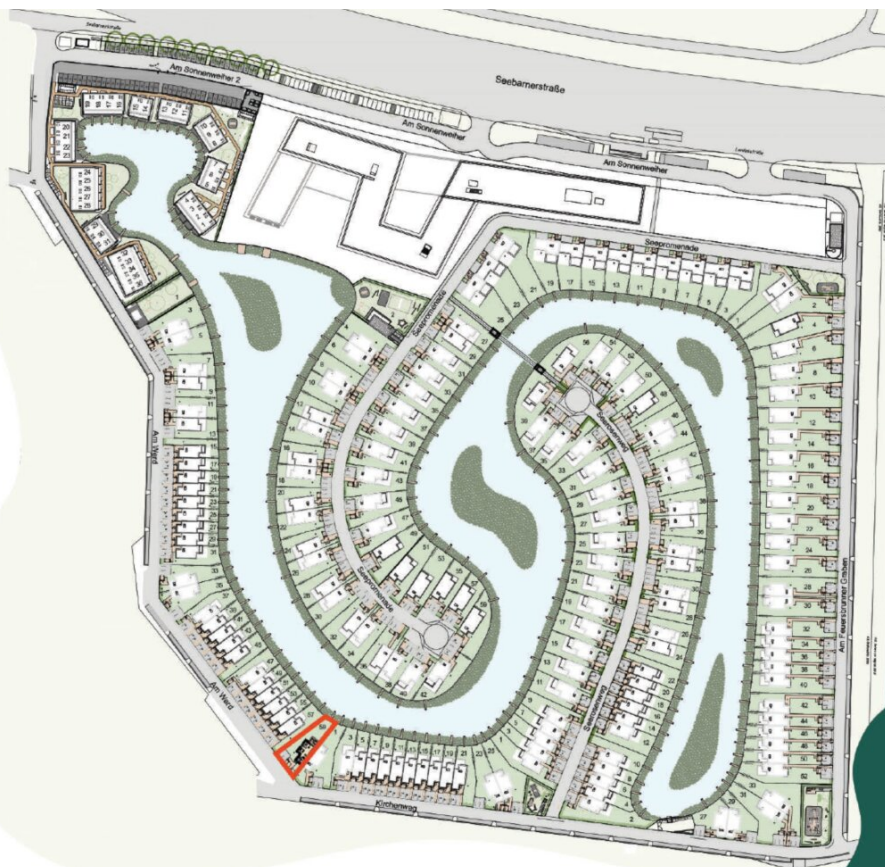
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5







IMMOBILIEN
FUNK

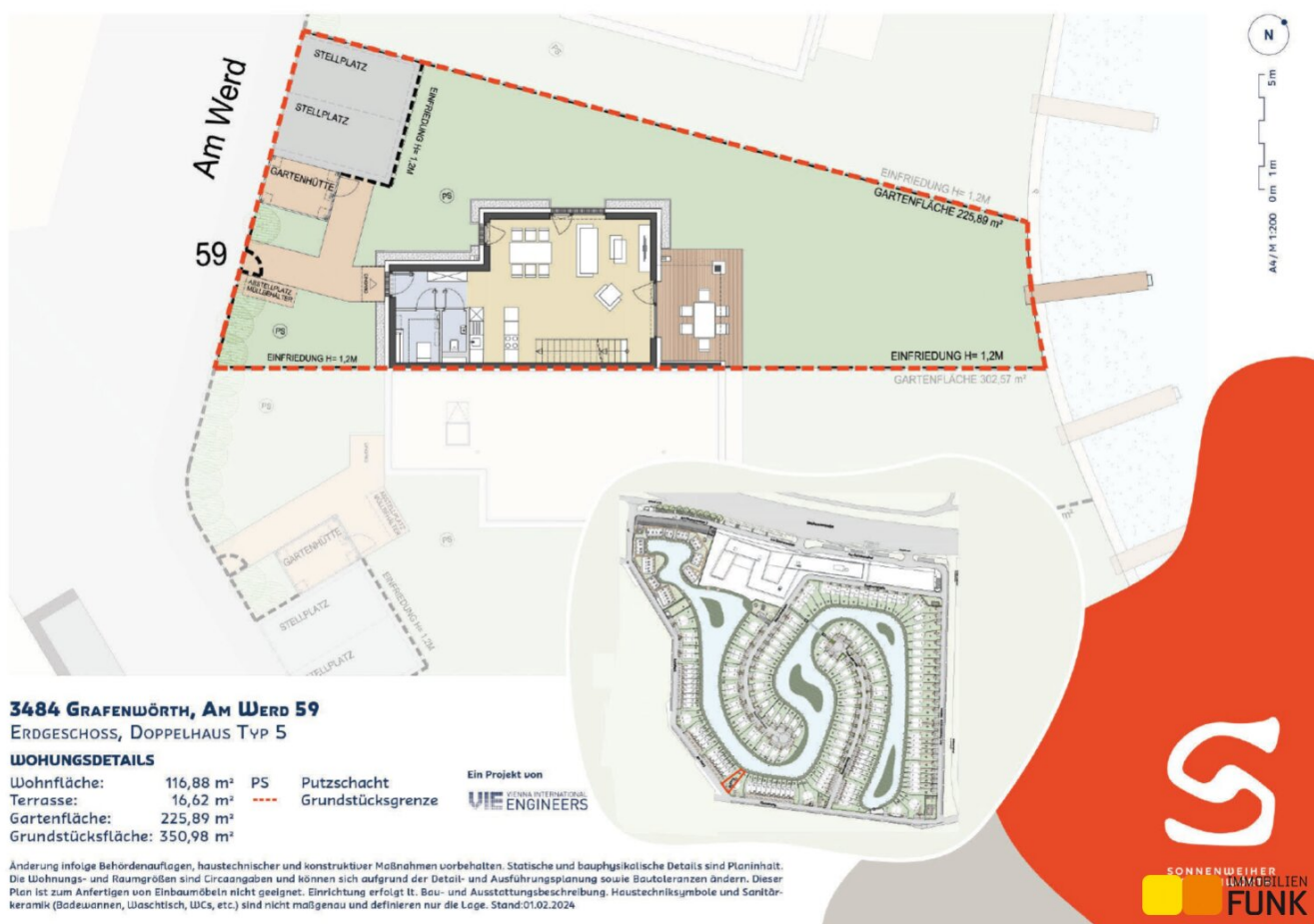


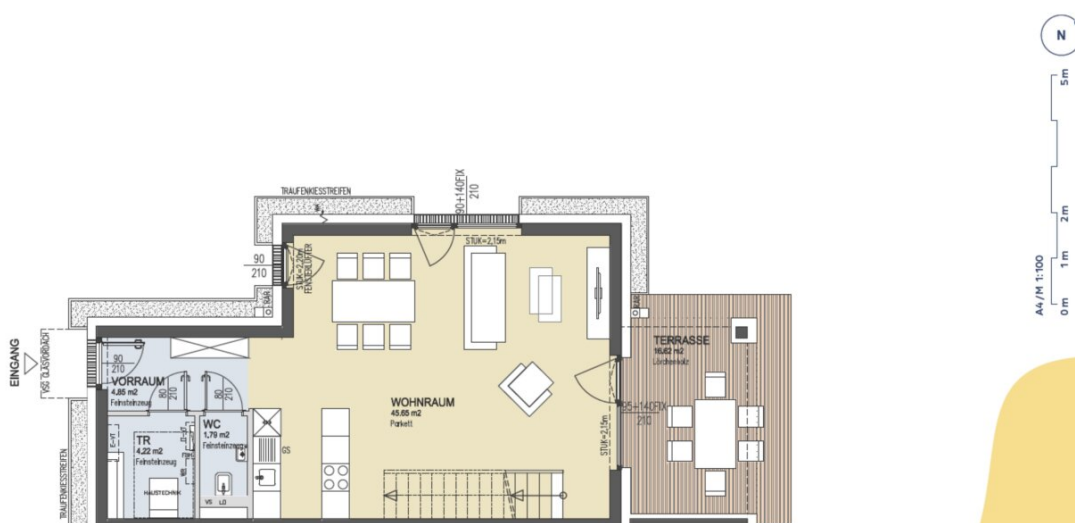
Sonnenweiher
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
UIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS



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 (Badeuennen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 01.02.2024





3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 59
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 5

Ein Projekt von **VIE** INTERNATIONAL ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m²
Terrasse: 16,62 m²
Gartenfläche: 225,89 m²
Grundstücksfläche: 350,98 m²
2 PKW Stellplätze

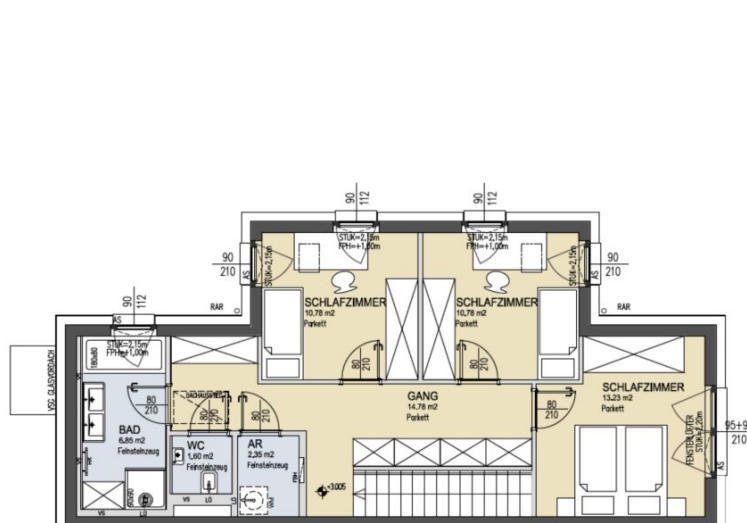
LEGENDE

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 Behördensauagen, 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 (Badeuannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:01.02.2024



Mitglied des
immobilienring.at



3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 59 OBERGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 5

Ein Projekt von **VIE** ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m²
Terrasse: 16,62 m²
Gartenfläche: 225,89 m²
Grundstücksfläche: 350,98 m²
2 PKW Stellplätze

LEGENDE

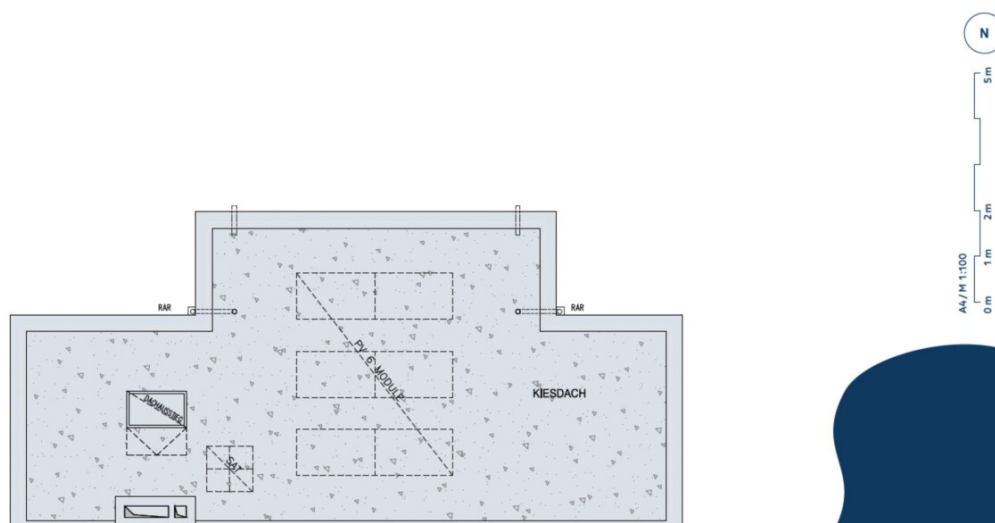
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FBH Fußbodenheizung
FPH Fertigparapethöhe
E-UT Elektroverteiler
GS Geschirrspüler

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

WA Wasseranschluss
PU Photovoltaik
Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

Änderung infolge Behördensaußen, 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:01.02.2024





3484 GRAFENWÖRTH, AM WERD 59
DACHDRAUFSICHT, DOPPELHAUS TYP 5

Ein Projekt von **VIE** ENGINEERS

WOHUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m²
Terrasse: 16,62 m²
Gartenfläche: 225,89 m²
Grundstücksfläche: 350,98 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
Rigol
WR Wechselrichter PU
WM Waschmaschine

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: 01.02.2024



SONNENWEIHER
ILLUMINATION
FUNK



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Allgemeines

Nur ca. 35 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, entsteht das außergewöhnliche Projekt "SONNENWEIHER" in der Marktgemeinde Grafenwörth. Diese liegt im Herzen der Region "Wagram", nahe von Schloss Grafenegg. Sport, Kulinarik und Kultur versüßen Ihren Alltag in dieser lebenswerten Region. Die Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen stehen im Ort ausreichend zur Verfügung. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem angelegten, ca. 36.000 m² großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien der Sonderklasse in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum.

Der Mietkauf

Als Besonderheit wird Ihnen -neben dem Kauf der Immobilie- auch für ausgewählte Immobilien die Möglichkeit des sogenannten "Mietkaufs" angeboten. Diese ist flexibel gestaltet, um auf alle Ihre Bedürfnisse einzugehen. Es ist ein Angeld vorgesehen, welches bei Kauf dann auf den mit 1,5% p.a. indexierten Kaufpreis angerechnet wird. Es besteht aber kein Kaufzwang. Vereinbaren Sie gleich einen Termin mit unserem Beratungsteam, um Näheres zu erfahren.

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 eigenem 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 Kühlfunktion, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

Raumaufteilung Am Werd 59

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. 350,9 m². Sie betreten das Doppelhaus Am Werd 59 über einen ca. 4,8 m² großen Vorraum, der ausrechend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie den Haustechnikraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen sie zum ca. 45,6 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 16,6 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern. Ein Schlafzimmer bietet ca.

13,2 m², die beiden anderen jeweils ca. 10,7 m² Wohnfläche. Das etwa 6,8 m² große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Praktisch sind das separate WC und der 2,3 m² große Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Resümee

Hervorragend ausgestattetes Doppelhaus. Erste Reihe fußfrei am See mit eigenem Steg. Ganzjähriges Urlaubsflair. Eingebettet in eine prachtvolle Region, unweit von Wien.

Mietkauf möglich. Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage** <https://sonnenweiher.at>.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <7.000m

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 <4.000m

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.