

## Haus 5 | costaWinum | Neubau Reihenhaus | 3 Zimmer



Garten Abstellraum

**Objektnummer: 1221**

**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:	68,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	327.800,00 €
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!

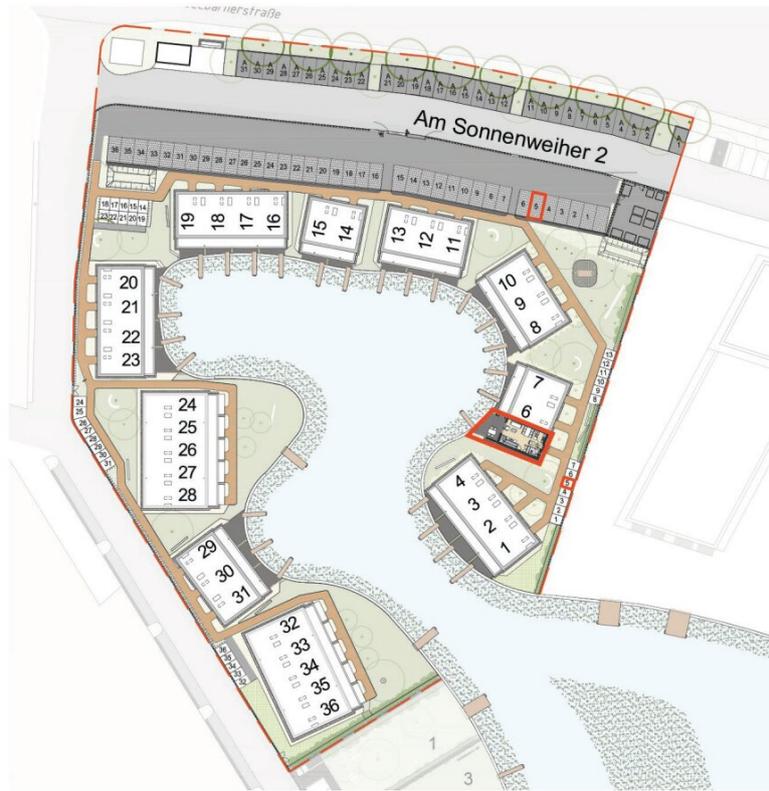
# viason

---

IMMOBILIEN



Lageplan



Am Sonnenweier 2  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**UIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circeangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie 'autocad' zur 'real' Plan' zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geegnet. 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 SONNENWEIER 2/TOP 5  
ERDGESCHOSS, KLEINES SERHAUS TYP 10

**WOHNUNGSDETAILS**

Wohnfläche	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,22 m <sup>2</sup>
Hofen	0,43 m <sup>2</sup>
Einlageprogramm	3,22 m <sup>2</sup>

1 PKW Stellplatz

UIE ENGINEERS

*Costa*  
WINUM



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIER 2/TOP 5  
ERDGESCHOSS, KLEINES SERHAUS TYP 10

**WOHNUNGSDETAILS**

Wohnfläche	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,22 m <sup>2</sup>
Hofen	0,43 m <sup>2</sup>
Einlageprogramm	3,22 m <sup>2</sup>

1 PKW Stellplatz

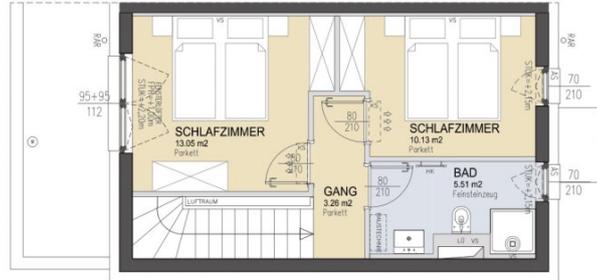
UIE ENGINEERS

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	BAR	Regenrinne	RI	Riegel
HK	Händelschleierkörper	STUK	Sturzwandplatte	SV	Phosphorsäure
LD	Lüfter	YS	Stoßschwelle	KS	Klempensystem
FFH	Fertigputzbohle	RIH	Rainkante	GS	Geschloßsystem
WM	Waschtischwanne	***	Kalkfleck		

*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circeangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie 'autocad' zur 'real' Plan' zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geegnet. 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 5**  
**OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

Ein Projekt von **VIE** VENIA INTERNATIONAL **ENGINEERS**

**WOHNUNGSDetails**

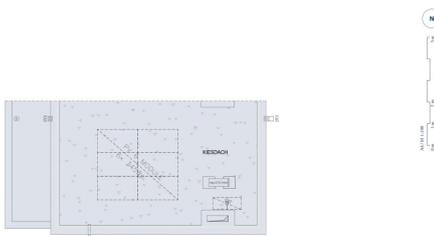
Wohnfläche:	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,22 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

**LEGENDE**

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



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie i. u. u. l. n. z. i. d. e. r. P. n. a. zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. 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 5**

**DACHRAUFZUG, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

Ein Projekt von **VIE** VENIA INTERNATIONAL **ENGINEERS**

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,22 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

**LEGENDE**

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

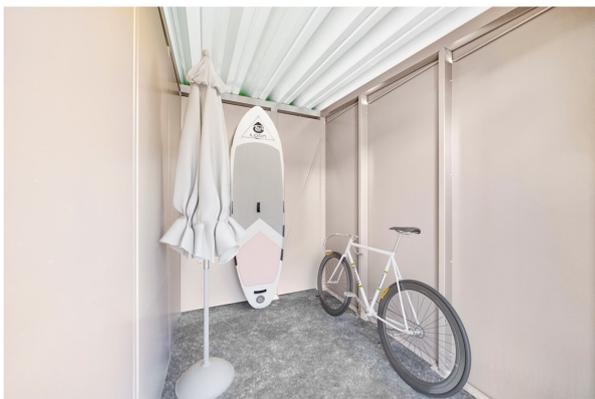


Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie i. u. u. l. n. z. i. d. e. r. P. n. a. zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. 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**

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























- 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 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 'autocad' zur 'real' Plan' zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeigen. 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 5**  
**ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,22 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

Ein Projekt von **VIE** INTERNATIONALE ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

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 'auszule un n s' d'ern. Die er l'ian' is zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsberechnung. 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 5**  
**ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

Ein Projekt von **VIE** VIRTUAL INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,22 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

**LEGENDE**

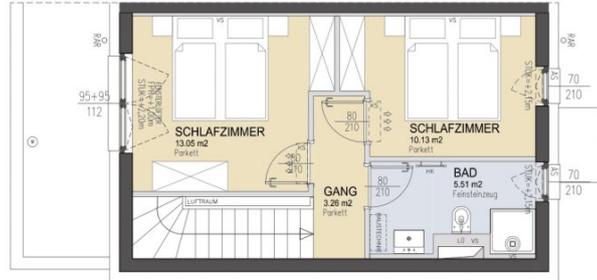
AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
WM	Waschmaschine

RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
RH	Raumhöhe
***	Kühlschrank

	Rigol
PV	Photovoltaik
KS	Klimasplitgerät
GS	Geschirrspüler



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cincangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie i uoole unzen i des. \*) ser P n a t 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 5**  
**OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

Ein Projekt von **VIE** VERNIA INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHNUNGSDETAILS**

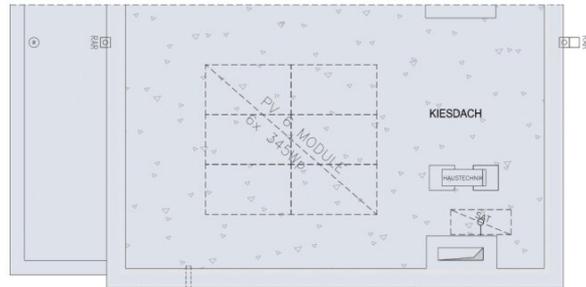
Wohnfläche:	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,22 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

**LEGENDE**

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



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie i) uoole unzen i) de. \*) ser P n a t 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 5**  
**DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10**

Ein Projekt von **WENIG INTERNATIONAL ENGINEERS**

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,88 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,22 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

**LEGENDE**

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



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie i) uoole unzeri de. \*) ser P n at 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**

# Objektbeschreibung

## costaWinum - KLEINE SEEHÄUSER IN GRAFENWÖRTH

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

„costaWinum“ - exklusiver Verkauf durch: viason immobilien. Liste der verfügbaren „costaWinum“ Häuser: <https://www.viason.at/wohnbauprojekt/12894475?from=36991>

Der **angelegte See** mit einer Größe von **ca. 36.000 m<sup>2</sup>** 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 5 inkl. 1 PKW-ABSTELLPLATZ: EUR 327.800,-**
- **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 5:

- **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: 34 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B

fGEE: 0,69; 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 m<sup>2</sup>

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