

CostaWINUM - TOP MODERNES SEEHAUS MIT EIGENEM STEG



Objektnummer: 1693/142

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Art: | Haus - Reihenhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3484 Grafenwörth |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 68,35 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 32,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 329.000,00 € |
| Betriebskosten: | 137,70 € |
| USt.: | 17,34 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a















3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

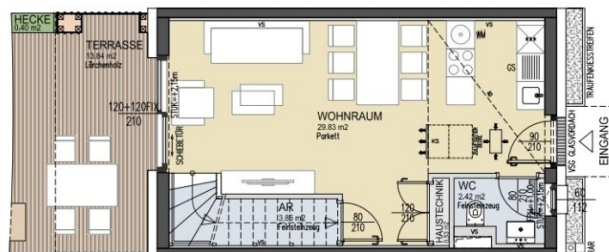
WOHNUNGSDetails

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche: | 68,33 m ² |
| Terrasse: | 13,84 m ² |
| Hecke: | 0,40 m ² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m ² |
| 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 Baustoleranzen 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 17 ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDETAILS

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche: | 68,33 m ² |
| Terrasse: | 13,84 m ² |
| Hecke: | 0,40 m ² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m ² |
| 1 PKW Stellplatz | |

LEGENDE

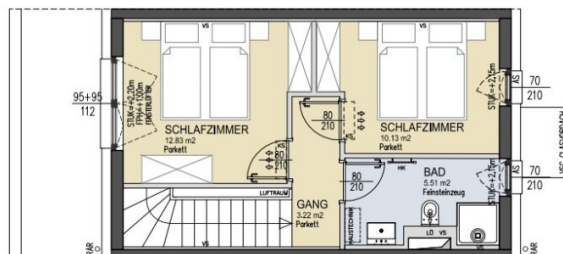
| | |
|-----|--------------------|
| AD | Abgehängte Decke |
| HK | Handtuchheizkörper |
| LÜ | Lüfter |
| FPH | Fertigparapethöhe |
| WM | Waschmaschine |

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

| | |
|----|-----------------|
| | Rigol |
| PV | Photovoltaik |
| KS | Klimasplitgerät |
| GS | Geschirrspüler |

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, hautechnischer 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: 26.02.2024**



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17 OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 68,33 m²
Terrasse: 13,84 m²
Hecke: 0,40 m²
Einlagerungsraum: 4,00 m²
1 PKW Stellplatz

LEGENDE

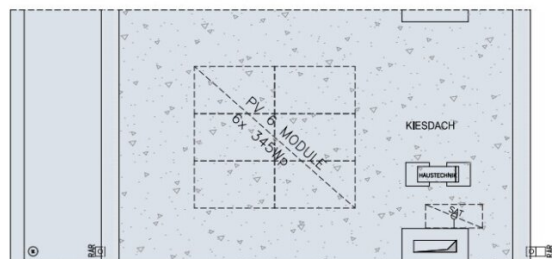
AD Abgehängte Decke
HK Handtuchheizkörper
LÜ Lüfter
FPH Fertigparapethöhe
WM Waschmaschine

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

||||| Rigol
PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler

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 Baulanzen 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: 26.02.2024**



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17
DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDetails

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche: | 68,33 m ² |
| Terrasse: | 13,84 m ² |
| Hecke: | 0,40 m ² |
| Einlagerungsraum: | 4,00 m ² |
| 1 PKW Stellplatz | |

LEGENDE

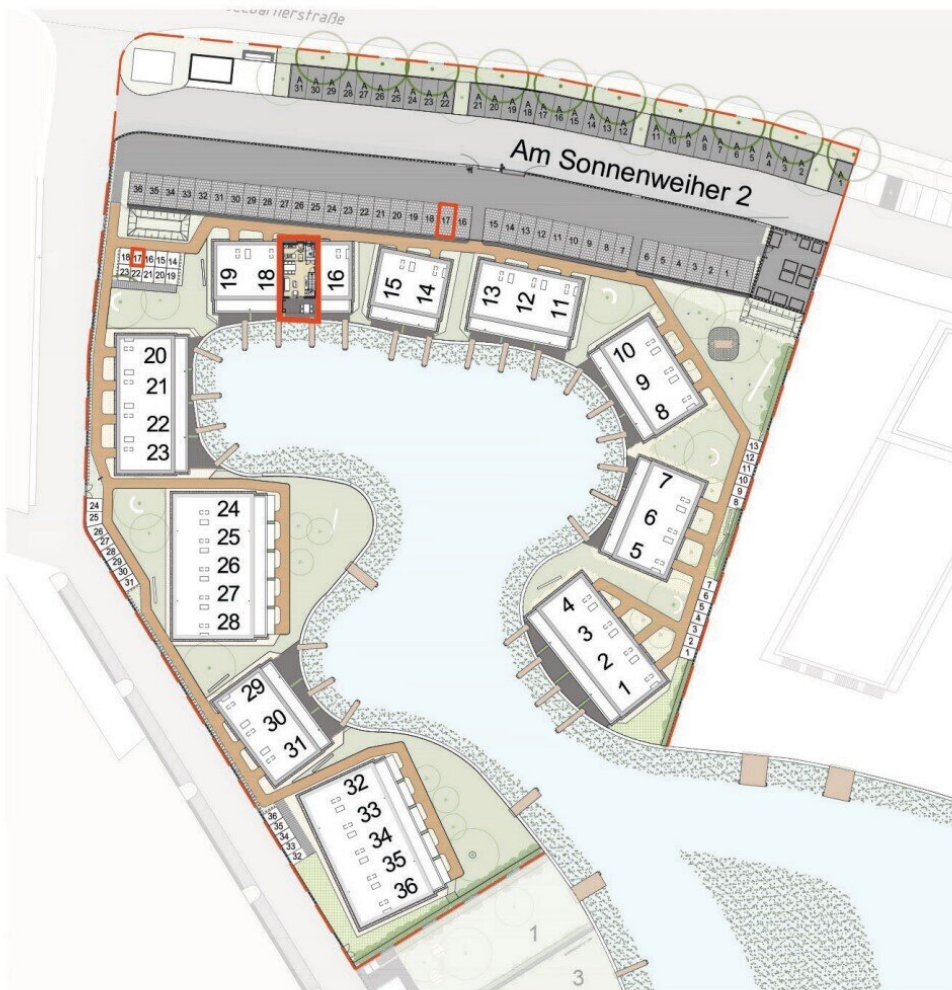
| | |
|-----|--------------------|
| AD | Abgehängte Decke |
| HK | Handtuchheizkörper |
| LÜ | Lüfter |
| FPH | Fertigparapethöhe |
| WM | Waschmaschine |

| | |
|------|-----------------|
| 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 Planinhalte. 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's, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**



Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

Objektbeschreibung

365 TAGE URLAUB - MODERNES HAUS MIT EIGENEM SEEZUGANG

PROVISIONSFREI - 30 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT

CostaWINUM ist ein **einzigartiges Wohnprojekt zwischen Wachau und Wien** nahe dem **Schloss Grafenegg**, das Wohlbefinden und Entspannung bietet. Die charmanten **36 kleinen Seehäuser** mit jeweils **drei Zimmern** verfügen über eine **hochwertige Ausstattung, eigene Terrassen** und **direkten Zugang** zu einem **privaten ca. 36.000m² großen See**. Umgeben von ökologischen Grünflächen und in der Nähe zu kulturellen Highlights und Naturaktivitäten, ist **CostaWINUM** ideal gelegen. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

Das Seehaus erstreckt sich über ca. 68m² + ca. 14m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- 1x offener Wohn-/Essbereich
- Terrasse (ca. 14m²) mit eigenem Seezugang
- Abstellraum
- WC mit Waschbecken

Obergeschoß:

- Gang
- 2x Schlafzimmer

- Tageslicht-Bad mit Dusche und Waschbecken

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt auch keine Wünsche offen:

- Ziegelbauweise
- eigener Seezugang mit Badesteg
- hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage am Dach
- schnelles Glasfaser-Internet möglich
- vollklimatisiert für ganzjähriges Wohnen
- hochwertiges Feinsteinzeug in Bad und WC
- moderne 3fach-verglaste Holzfenster mit Aludeckschale
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores)
- Terrassenbelag aus Lärchenholzdielen
- Verputzte Vollwärmeschutzfassade
- Vordach über Eingangstüre

- einbruchshemmende Eingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage

Ein **PKW-Abstellplatz** und eine **Gerätehütte** sind im Kaufpreis inkludiert.

Ein Lebensraum zum Wohlfühlen:

Neben dem CostaWINUM, mit den kleineren Seehäusern im Wohnungseigentum, bietet der SONNENWEIHER größerer Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf parzellierten Grundstücken sowie ein Clubhaus, vier Spielplätze und ein Restaurant am Campus Lakeside der SeneCura.

Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:

CostaWINUM ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.

- 36 kleine Seehäuser
- Einheiten mit jeweils 3 Zimmern
- alle Häuser im Wohnungseigentum
- Terrassen mit eigenem Seezugang
- alle Häuser mit Photovoltaikanlage
- vollklimatisiert für ganzjähriges Wohnen

- 1x Gartenhütte pro Haus
- 1x Pkw-Stellplatz pro Haus
- gemeinschaftliche Grünflächen

Weitere Informationen zum **Projekt CostaWINUM** finden Sie unter: www.costawinum.at

Informationen über das **Projekt SONNENWEIHER** und dessen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit 8 verschiedenen Grundrisstypen finden Sie unter:
www.mein-haus-am-see.at

Kosten:

- **KP: EUR 329.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 151,47**
- monatliche Stellplatz BK inkl. USt.: **21,42**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 20,72**
- **GESAMT: EUR 193,61**
- **KEINE PROVISION**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <7.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap