

# **CostaWINUM - TOP MODERNES SEEHAUS MIT EIGENEM STEG**



**Objektnummer: 1693/142**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlisch**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a

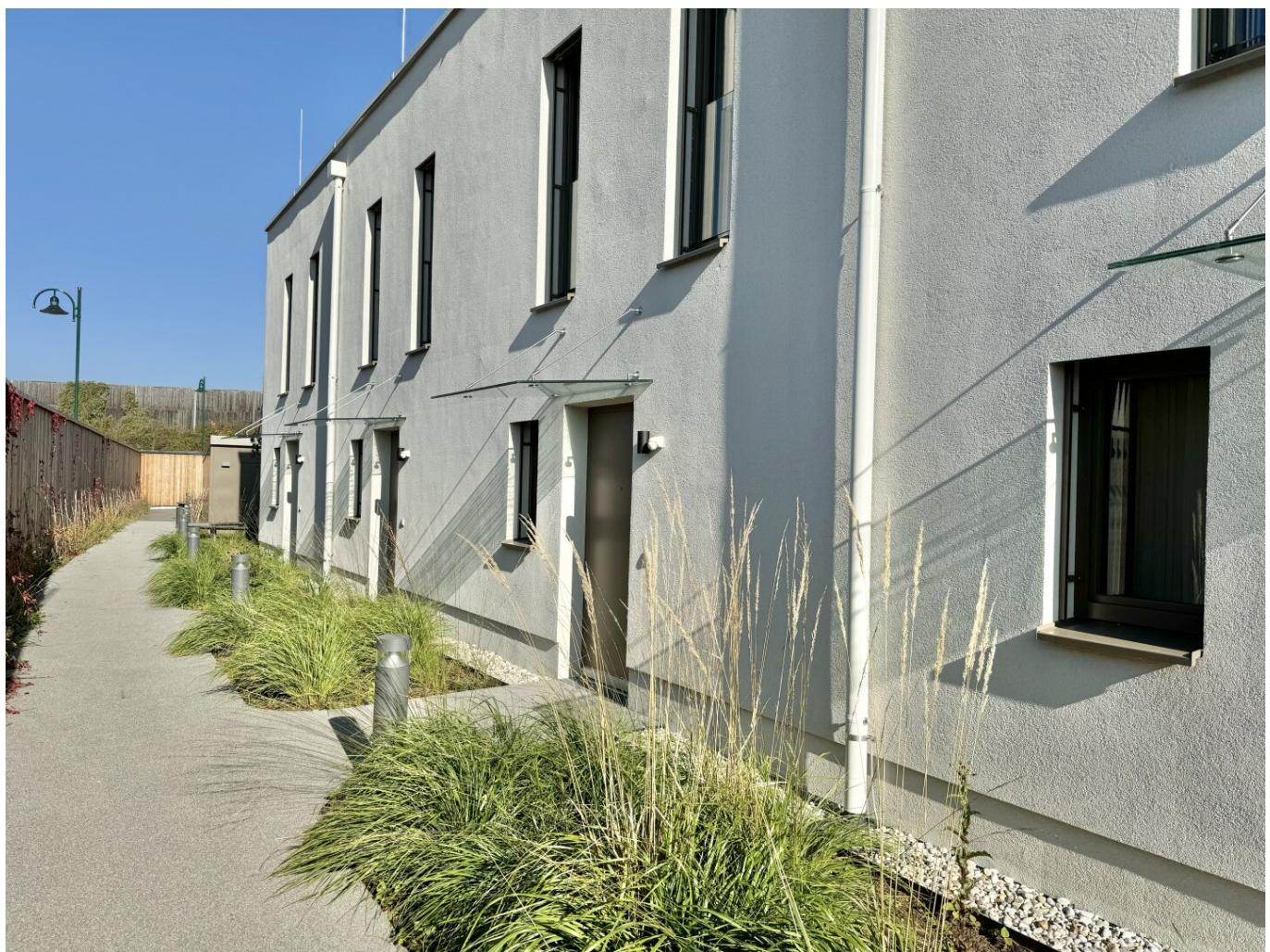














### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17

ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

#### WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	13,84 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

Ein Projekt von

VIE VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

**Costa**  
WINUM

Änderung infolge Behördesauflagen, 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 (Badewanne, 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

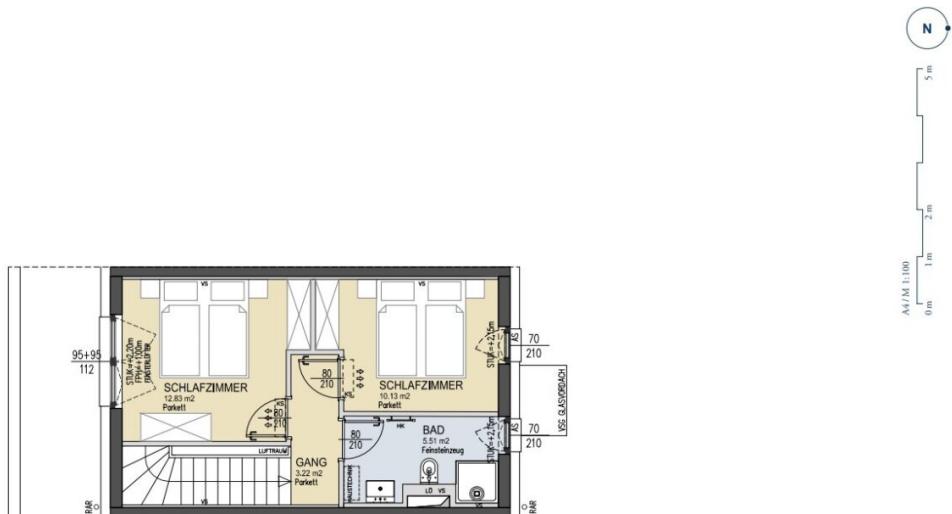
Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	13,84 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

#### LEGENDE

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

Änderung infolge Behördenauffagen, 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 Bauteileranzen 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 17

obergeschoß, kleines seehaus typ 10

Ein Projekt von

**VIE** VIENNA INTERNATIONAL

ENGINEERS

#### WOHNUNGSDETAILS

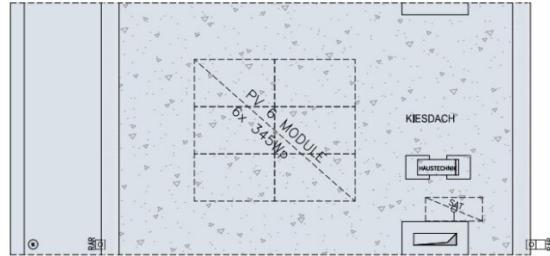
Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	13,84 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

#### 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		

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 (Badewanne, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**Costa**  
WINUM



### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 17

DACHDRAUSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von

UIE OFFICE INTERNATIONAL

ENGINEERS

#### WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	13,84 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
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 Behördenaflagen, 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: 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. 36.000m<sup>2</sup> 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. 68m<sup>2</sup> + ca. 14m<sup>2</sup> Terrasse und gliedert sich wie folgt:**

### Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- 1x offener Wohn-/Essbereich
- Terrasse (ca. 14m<sup>2</sup>) 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](http://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](http://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](http://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