

# **SONNENWEIHER - HOCHWERTIGES DOPPELHAUS AM SEE + GARTEN**



**Objektnummer: 1693/146**  
**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	116,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	249,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	646.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	24,92 €
<b>USt.:</b>	4,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH















**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 4**  
**ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS TYP 5**

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	116,88 m <sup>2</sup>	PS	Putzschaft
Terrasse:	16,62 m <sup>2</sup>	-----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	249,58 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	391,14 m <sup>2</sup>		

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
VIERNA INTERNATIONAL ENGINEERS  
 Die Niederösterreichische  
 Versicherung

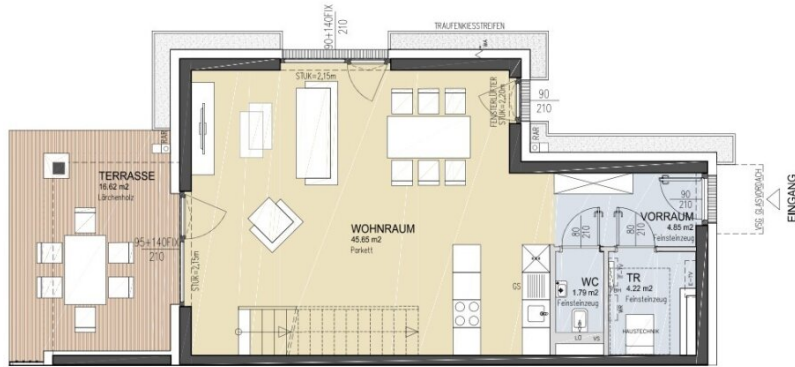


Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand:10.03.2023

Seepromenade



SONNENWEIER  
 GRAFENWÖRTH



**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 4**  
ERDGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 5

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS **IV** Die Niederösterreichische Versicherung

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche: 116,88 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 16,62 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 249,58 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 391,14 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

**LEGENDE**

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

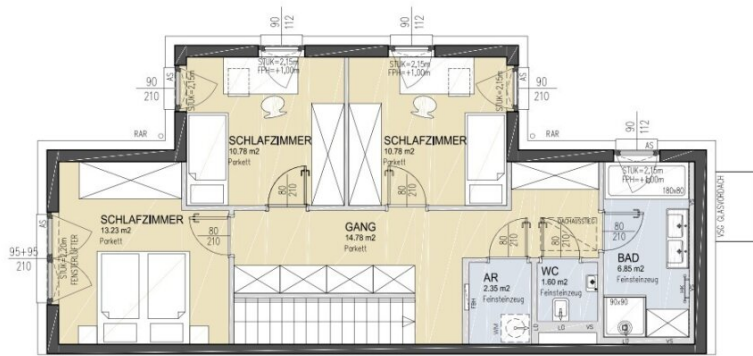
AS Absturzsicherung  
RAR Regenrohr  
STUK Sturzunterkante  
US Vorsatzschale  
IT-ÜT IT-Verteiler  
\*\*\* Kühlschrank

WA Wasseranschluss  
PU Photovoltaik  
RIG 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:10.03.2023



SONNENWEINER  
GRAFENWÖRTH



**3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 4**  
**OBERGESCHOSS, DOPPELHAUS Typ 5**

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBAU-ENGINEERING **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche: 116,88 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 16,62 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 249,58 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 391,14 m<sup>2</sup>  
 2 PKW Stellplätze

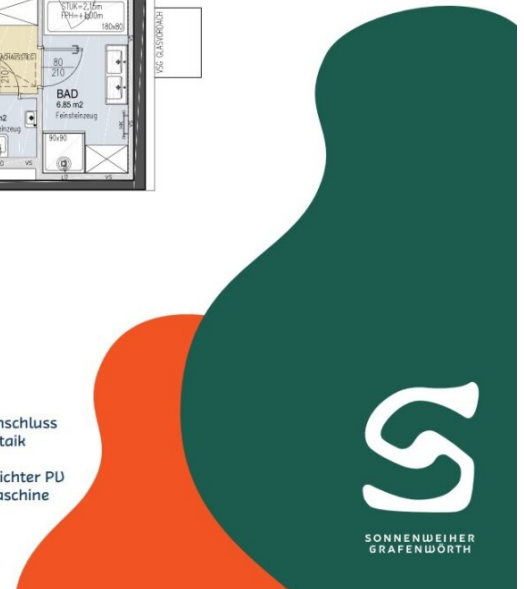
**LEGENDE**

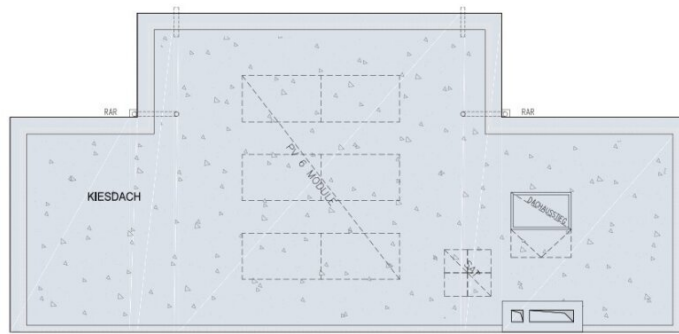
HK Handtuchheizkörper  
 LÜ Lüfter  
 FBH Fußbodenheizung  
 FPH Fertigparapethöhe  
 E-UT Elektroverteiler  
 GS Geschirrspüler

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

WA Wasseranschluss  
 PU Photovoltaik  
 WR Wechselrichter  
 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:10.03.2023





### 3484 GRAFENWÖRTH, SEEPROMENADE 4 DACHDRAUFSICHT, DOPPELHAUS Typ 5

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS** VERBUND INGENIEURBÜRO **NV** Die Niederösterreichische Versicherung

#### WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 116,88 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 16,62 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 249,58 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 391,14 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

#### LEGENDE

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

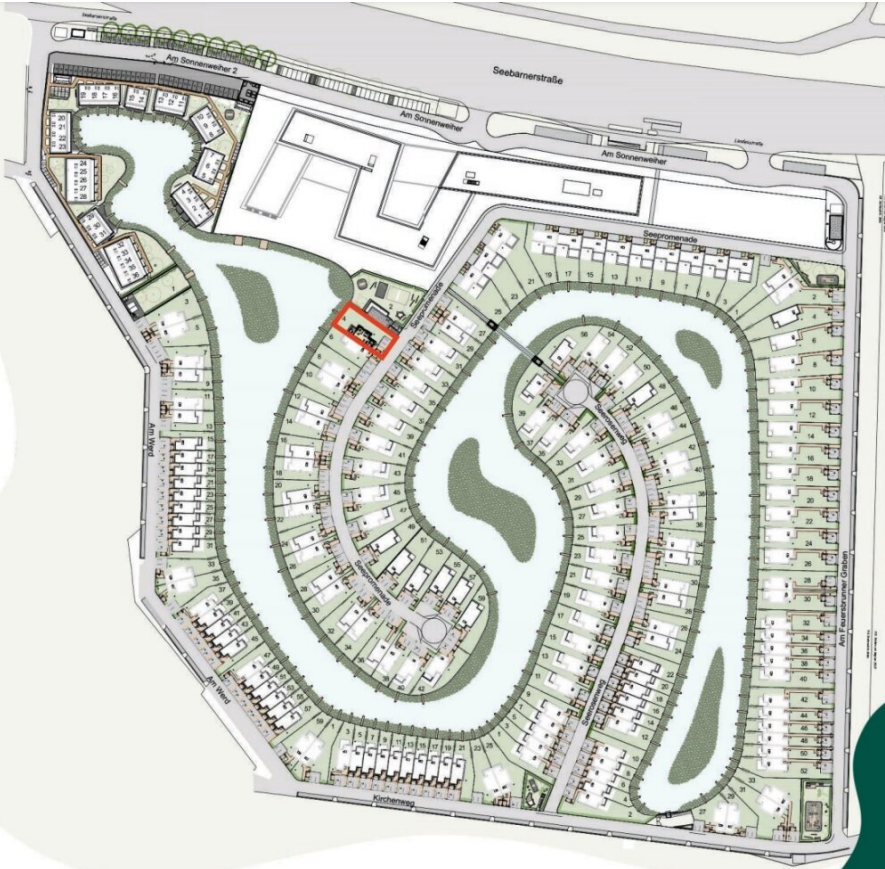
AS Absturzsicherung  
RAR Regenrohr  
STUK Sturzunterkante  
US Uorsatzschale  
IT-UT IT-Verteiler  
\*\*\* Kühlschrank

WA Wasseranschluss  
PU Photovoltaik  
RIGOL 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:10.03.2023



SONNENWEIHER  
GRAFENWÖRTH



Sonnenweiher  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS  
NV Die Niederösterreichische  
Versicherung

**S**  
SONNENWEIHER  
GRAFENWÖRTH

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:10.03.2023

## Objektbeschreibung

**365 TAGE URLAUB - MODERNES DOPPELHAUS MIT EIGENEM SEEZUGANG**

**PROVISIONSFREI - 30 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT**

Der **SONNENWEIHER** ist ein **einzigartiges Wohnprojekt zwischen Wien und der Wachau**, nahe dem **Schloss Grafenegg**, das Wohlbefinden und Entspannung bietet. Die moderne Seehaus-Anlage besteht aus **170 Seehäusern** mit unterschiedlichen Haustypen: Reihenhaus, Doppelhaus und Einfamilienhaus. Die Häuser verfügen **über entweder 4 oder 5 Zimmer mit jeweils eigener Terrasse, Garten 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 der **SONNENWEIHER** ideal gelegen. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

**Das Seehaus erstreckt sich über ca. 117m<sup>2</sup> + ca. 17m<sup>2</sup> Terrasse + ca.250m<sup>2</sup> Garten und gliedert sich wie folgt:**

### **Erdgeschoß:**

- Eingangsbereich
- Technikraum
- WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 17m<sup>2</sup>) + Garten (ca. 250m<sup>2</sup>) mit eigenem Seezugang

### **Obergeschoß:**

- Gang

- 3x Schlafzimmer
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche und 2x Waschbecken
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss

**Die luxuriöse Ausstattung des Hauses lässt auch keine Wünsche offen:**

- Ziegelbauweise
- eigener Seezugang mit Badesteg
- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe zur Erdwärme-Nutzung (Tiefensonde)
- Photovoltaikanlage am Dach
- schnelles Glasfaser-Internet möglich
- 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
- Gegensprechanlage

**2x PKW-Abstellplätze** vor der Türe und eine **Gartenhütte** sind im Kaufpreis inkludiert.

### **Ein Lebensraum zum Wohlfühlen:**

Neben den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf parzellierten Grundstücken bietet der SONNENWEIHER mit der Anlage CostaWINUM auch kleinere Seehäuser mit je ca. 68m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Clubhaus, vier Spielplätze und ein Restaurant am Campus Lakeside der SeneCura.

### **Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:**

**Der SONNENWEIHER ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.**

- 170 Seehäuser
- verschiedene Haustypen: Reihnhaus, Doppelhaus, Einfamilienhaus

- Einheiten mit je 4 oder 5 Zimmern
- alle Häuser im Alleineigentum auf Eigengrund
- jeweils mit Terrasse und Garten
- jeweils mit eigenem Seezugang mit Badesteg
- alle Häuser mit Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Erdwärme (Tiefensonde)
- jeweils mit Photovoltaikanlage am Dach
- 2x Pkw-Stellplätze pro Haus
- Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden
- 1x Gartenhütte pro Haus
- modernes Clubhaus für private Feste und Veranstaltungen

Weitere Informationen zum **Projekt SONNENWEIHER** finden Sie unter:  
[www.mein-haus-am-see.at](http://www.mein-haus-am-see.at)

Besuchen Sie auch unser anderes **Projekt CostaWINUM mit 36 kleinen Seehäusern zu je ca. 68m<sup>2</sup>** am Wasser unter: [www.costawinum.at](http://www.costawinum.at)

**Kosten:**

- **KP: EUR 646.000,-**
- Aufschließungskosten: **EUR 13.594,43**
- **GESAMT: EUR 593.494,43**
- **KEINE PROVISION**
- BK See inkl. USt.: **EUR 29,90**
- Rücklage See: **EUR 5,00**

### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <4.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

#### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap