

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



**Objektnummer: 1693/149**

**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>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	65,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	24,65 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	5,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH









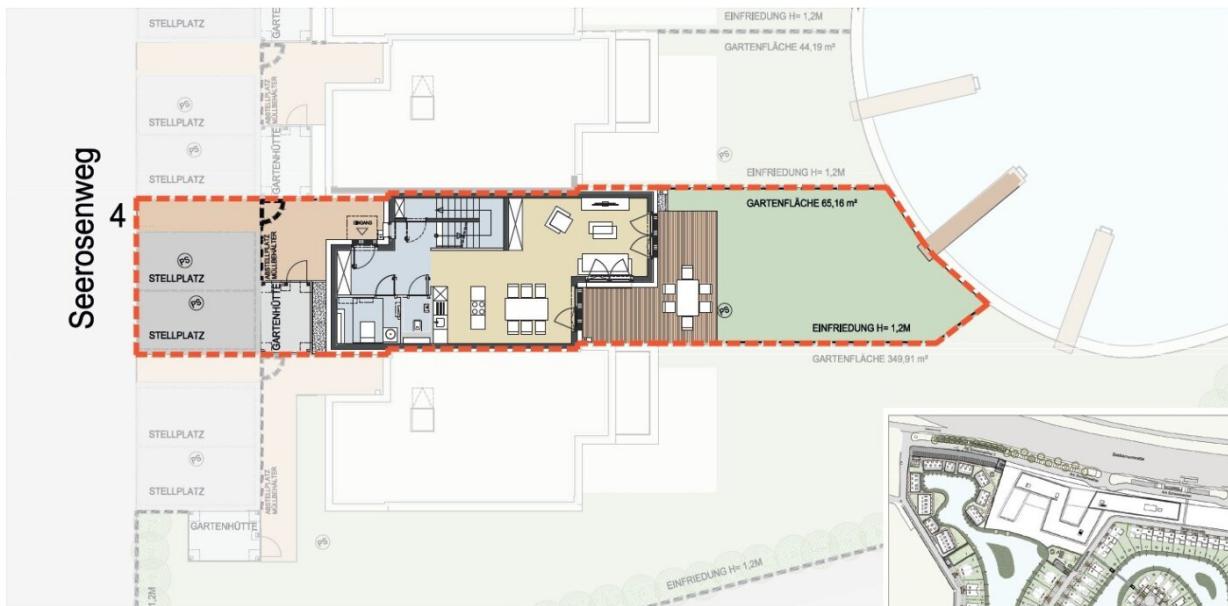












## 3484 Grafenwörth, SEEROSENWEG 4

Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 6

### Wohnungsdetails

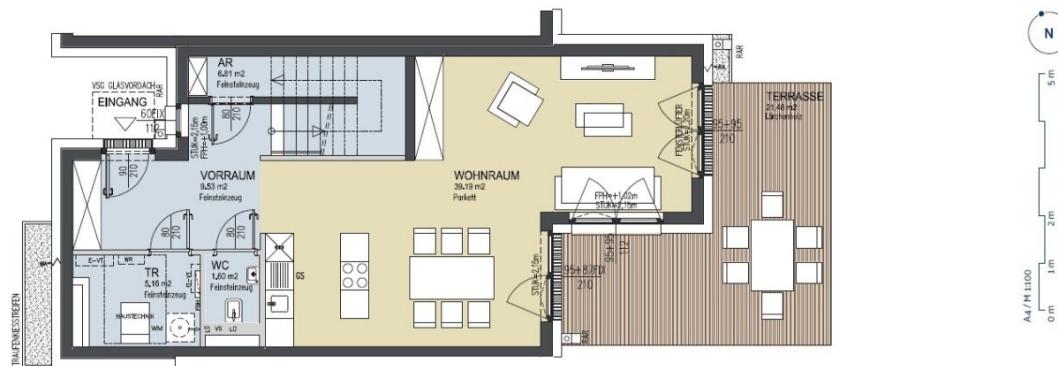
Wohnfläche:	112,8 m <sup>2</sup>	PS	Putzschaft
Terrasse:	26,4 m <sup>2</sup>	---	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	65,16 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	222,09 m <sup>2</sup>		

2 PKW Stellplätze

Änderungen infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2026



In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung



## 3484 Grafenwörth, Seerosenweg 4 Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 6

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 112,8 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,4 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 65,16 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 222,09 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

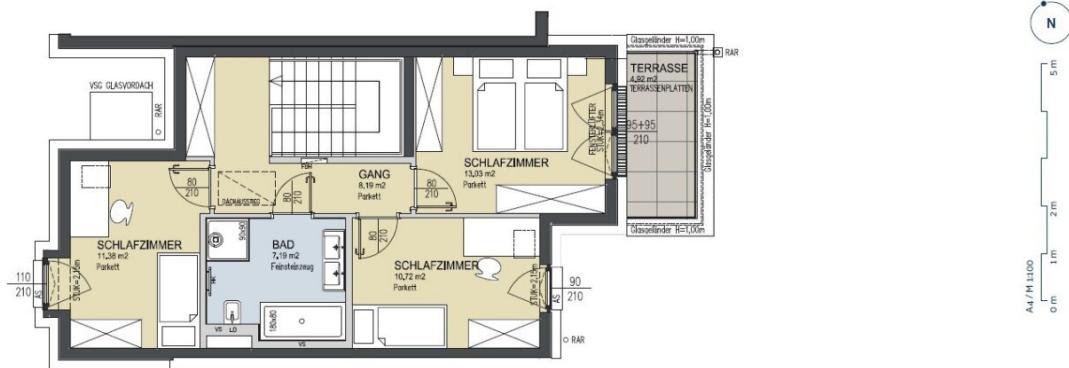
### Legende

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RI	Riegel
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum

Änderung infolge Behördenaufflügen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung



## 3484 Grafenwörth, Seerosenweg 4

Obergeschoß, Reihenhaus Typ 6

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 112,8 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,4 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 65,16 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 222,09 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

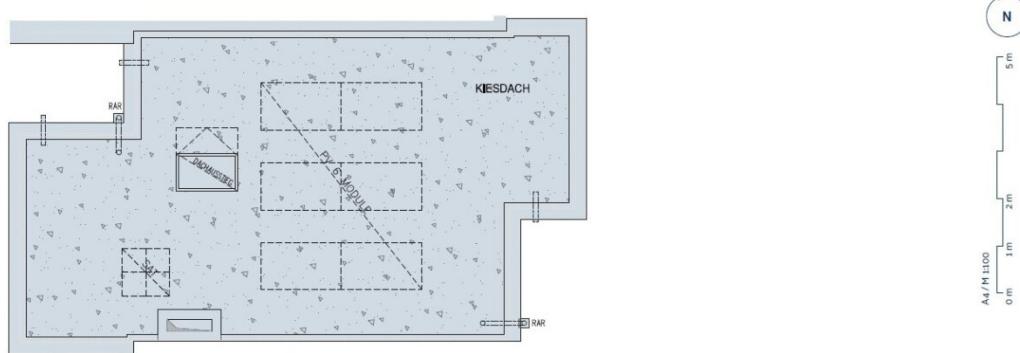
### Legende

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RIGOL	Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung



## 3484 Grafenwörth, Seerosenweg 4 Dachdraufsicht, Reihenhaus Typ 6

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 112,8 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,4 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 65,16 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 222,09 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

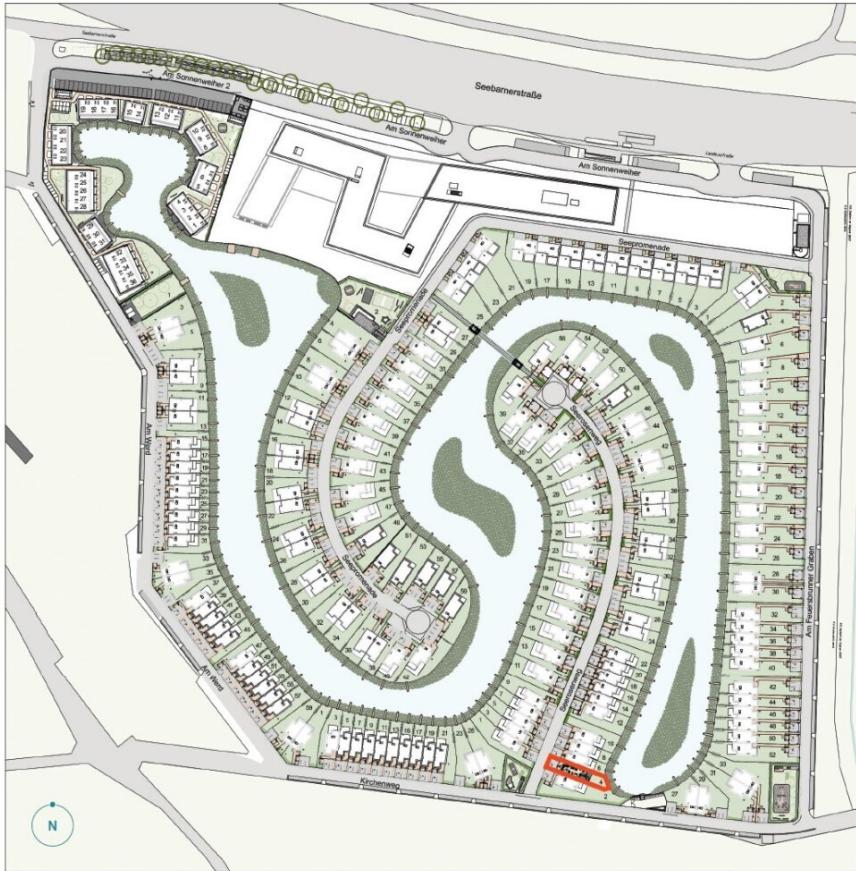
### Legende

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RIGOL	Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV  
Die Niederösterreichische Versicherung



Änderung infolge Behördenaufflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht 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: 26.02.2025

**Sonnenweiher  
Grafenwörth**

**mein-haus-am-see.at**

In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung

# 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. 113m<sup>2</sup> + ca. 26m<sup>2</sup> Terrasse + ca. 65m<sup>2</sup> Garten und gliedert sich wie folgt:**

## Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- Technikraum
- WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 21m<sup>2</sup>) + Garten (ca. 65m<sup>2</sup>) mit eigenem Seezugang
- Abstellraum unter Treppe

## Obergeschoß:

- Gang

- 3x Schlafzimmer
- Terrasse (ca. 5m<sup>2</sup>)
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und 2x Waschbecken

### **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: Reihenhaus, 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)

#### **NÖ Wohnbauförderung:**

Das Haus entspricht den Kriterien der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Mehr dazu gern in einem persönlichen Beratungsgespräch,

**Kosten:**

- **KP: EUR 489.000,-**
- Aufschließungskosten: **EUR 10.243,52**
- **GESAMT: EUR 499.243,52**
- **KEINE PROVISION**

**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)

**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 <6.000m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap