

## **SONNENWEIHER - TRAUMHAUS AM SEE MIT GARTEN + EIGENEM STEG**



**Objektnummer: 1693/147**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<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>	131,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	171,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	693.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	20,54 €
<b>USt.:</b>	4,11 €

### Infos zu Preis:

Aufschließungskosten: EUR 13.134,67

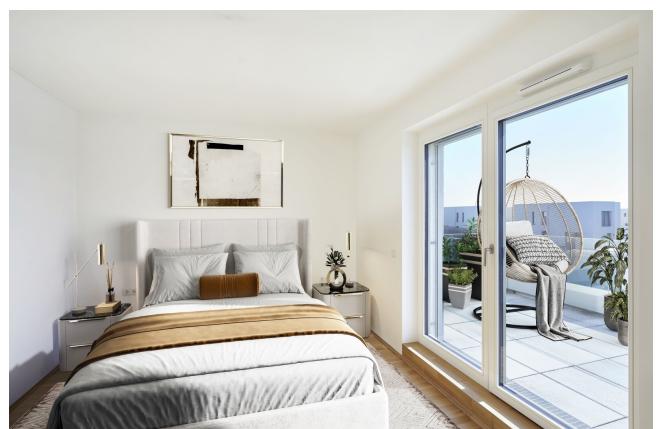
### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

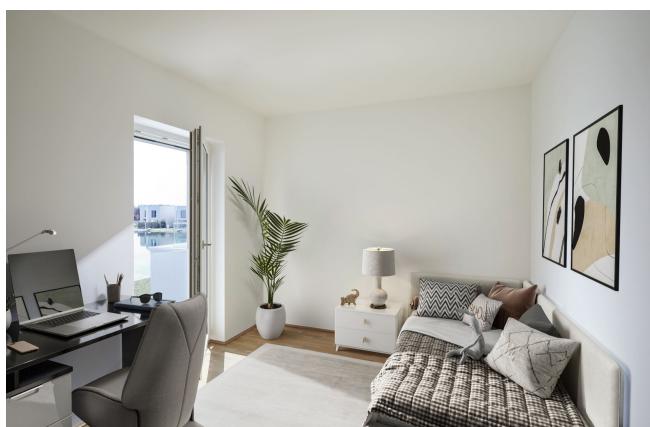
## Ihr Ansprechpartner

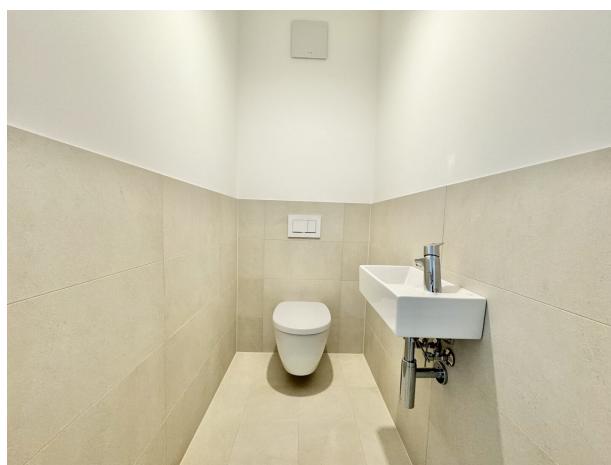














## 3484 Grafenwörth, SEEPROMENADE 31

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

### Wohnungsdetails

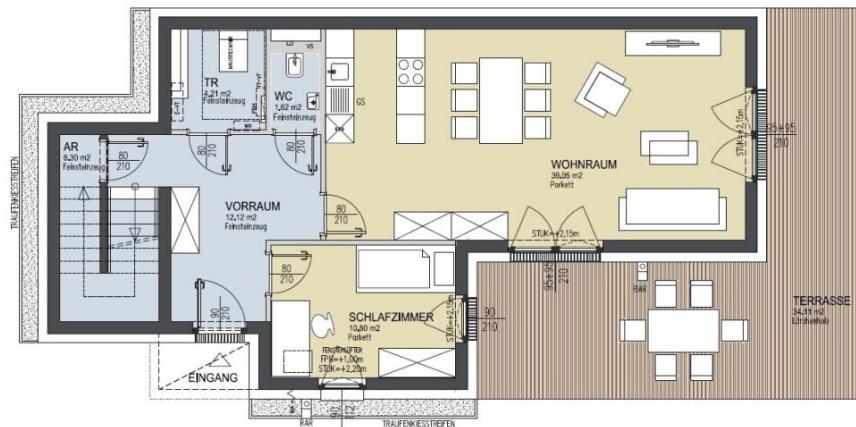
Wohnfläche:	131,86 m <sup>2</sup>	PS	Putzschacht
Terrasse:	44,76 m <sup>2</sup>	---	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	171,2 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	357,31 m <sup>2</sup>		
2 PKW Stellplätze			

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, Seepromenade 31**  
Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

## Wohnungsdetails

Wohnfläche:	131,86 m <sup>2</sup>
Terrasse:	44,76 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	171,2 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	357,31 m <sup>2</sup>
2 PKW Stellplätze	

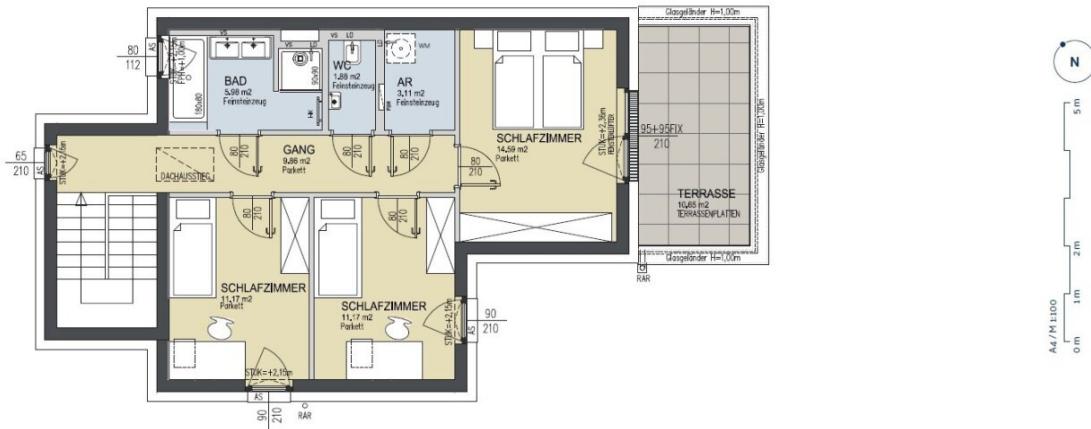
## Legende

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

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 Einbaubögen nicht geeignet. Einrichtung erfolgt in 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, Seepromenade 31

Obergeschoß, Einfamilienhaus Typ 1

### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 171,2 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 357,31 m<sup>2</sup>  
 2 PKW Stellplätze

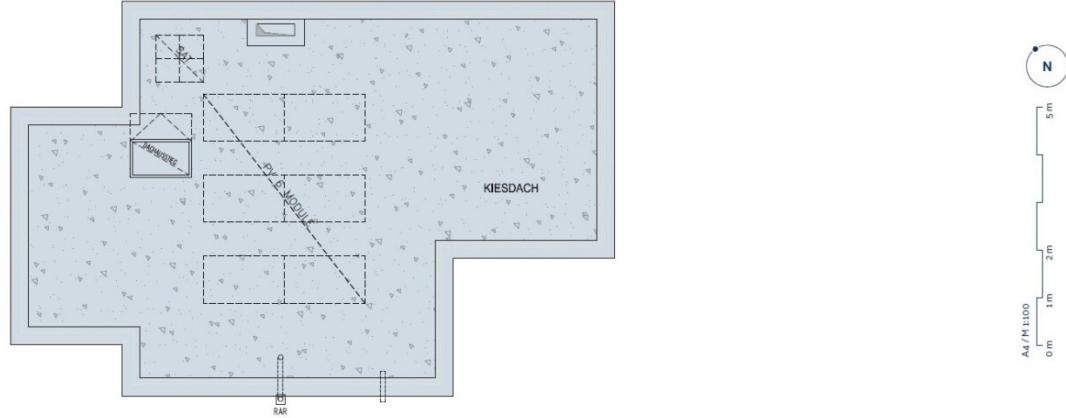
### Legende

HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss
LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik
FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante	RIG	Rigol
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV
E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine
GS	Geschirrspüler	***	Küchenschrank	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, Seepromenade 31

### Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 1

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 171,2 m<sup>2</sup>  
 Grundstückfläche: 357,31 m<sup>2</sup>  
 2 PKW Stellplätze

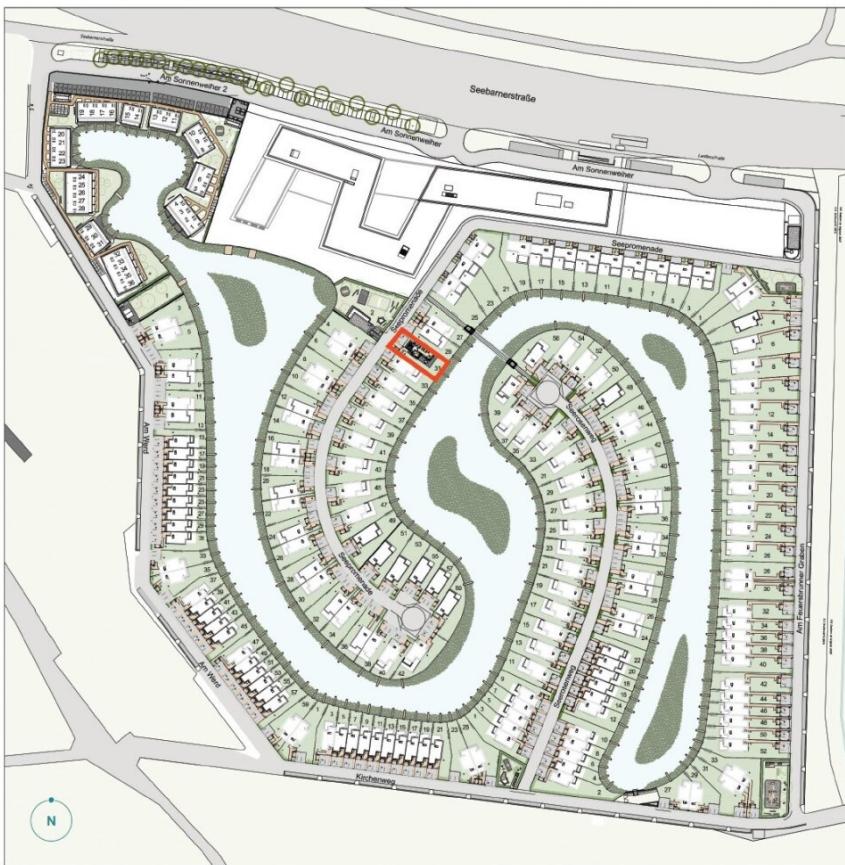
#### Legende

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

Änderung infolge Behördenauflagen, bautechnischer 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 Behördenaufflagent, 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](http://mein-haus-am-see.at)



In Kooperation mit der NV  
Die Niederösterreichische Versicherung

## Objektbeschreibung

**365 TAGE URLAUB - TRAUMHAUS AM SEE MIT 5 ZIMMERN MIT SEEZUGANG + 2 TERRASSEN + GARTEN INKL. 2 PKW-STELLPLÄTZE**

**PROVISIONSFREI - 35 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT**

Der **SONNENWEIHER** ist ein **einzigartiges Wohnprojekt im Herzen der Genussregion Wagram**, 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. 132m<sup>2</sup> + 2 Terrassen + ca.171m<sup>2</sup> Garten und gliedert sich wie folgt:**

**Erdgeschoß:**

- Eingangsbereich
- 1x Zimmer (Büro-, Kinder-, Gästezimmer)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 34m<sup>2</sup>) + Garten (ca. 171m<sup>2</sup>) mit eigenem Seezugang
- WC mit Waschbecken
- Technikraum
- Abstellraum

## **Obergeschoß:**

- Gang
- 2x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x großes Schlafzimmer mit Terrasse (ca. 11m<sup>2</sup>)
- 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
- privater Badesteg mit Seezugang
- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensondierung
- 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.

#### **Bildung, Gesundheit und Freizeitangebot:**

Das Gesamtprojekt bestehend aus **Projekt SONNENWEIHER** sowie das **Projekt CostaWINUM** verfügen über einen gemeinsamen **LAKE CAMPUS - "SeneCura"**. Dieser bietet unter anderem eine **Krankenpflegeschule**, einen **Bachelorlehrgang für Physiotherapie** sowie ein **Studentenwohnheim**, ein **Hotel** und ein **Restaurant**. Ein **Clubhaus** mit Platz für diverse **private Veranstaltungen, Freizeit- und Sportaktivitäten** sowie **4 Spielplätze** runden das Angebot dieser **attraktiven Wohlfühloase** ab.

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

**Ein Projekt der VIE-Engineers und der Niederösterreichischen 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 Badesteg mit Seezugang
- alle Häuser mit Sole-Wasser-Wärmepumpe
- jeweils mit Photovoltaikanlage am Dach
- 1x Gartenhütte pro Haus
- 2x Pkw-Stellplätze pro Haus
- Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden
- 1x Gartenhütte pro Haus
- modernes Clubhouse 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 **Projekt CostaWINUM mit 36 kleinen Seehäusern** unter:  
[www.costawinum.at](http://www.costawinum.at)

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 693.000,-**
- Aufschließungskosten: **EUR 13.134,67**
- BK inkl. gesetzl. USt.: **EUR 24,65**
- Rücklage See: **EUR 5,-**
- **KEINE PROVISION**

#### **Kontakt:**

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

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.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 <1.500m

### **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