# Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.



Objektnummer: 4116
Eine Immobilie von Funk Immobilien



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3484 Grafenwörth

Baujahr:2024Alter:NeubauWohnfläche:68,33 m²

Nutzfläche:68,33 m²Zimmer:3Bäder:1WC:2

Stellplätze: 1
Heizwärmebedarf: 1
B 33,10 kWh / m² \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

A+ 0,69

Kaufpreis: 327.300,00 €

Betriebskosten: 136,00 €

**USt.:** 17,17 €

**Provisionsangabe:** 

Provision bezahlt der Abgeber.

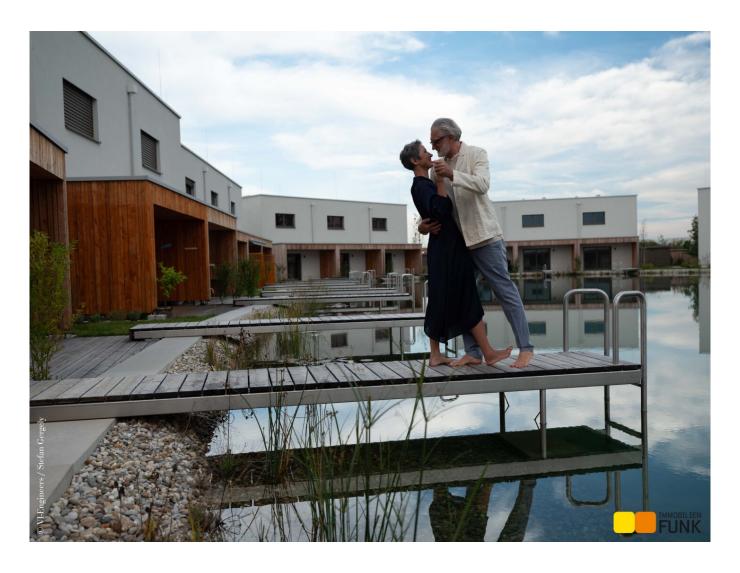
# Ihr Ansprechpartner



## Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG Liechtensteinstraße 22-22a/1/5 1090 Wien

















Am Sonnenweiher 2 3484 Grafenwörth

Ein Projekt von

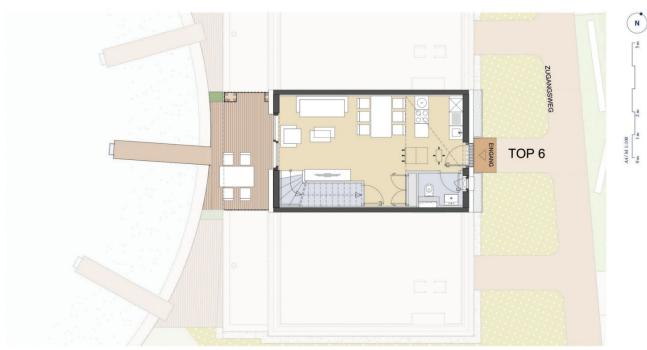
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS



Annex Anger Interference of the Contract of th







ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

#### WOHNUNGSDETAILS

68,33 m<sup>2</sup> 12,62 m<sup>2</sup> 0,28 m<sup>2</sup> 3,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Ein Projekt von UIE VIENNA INTERNATIONAL

Einlagerungsraum: 1 PKW Stellplatz



Änderung infolge Behördeausflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und busphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wehnungs- und Raumgeößen sind Circanaphen und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungspraum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Auststatungbeschreibung. Haustechnikymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschrisch, WCs, etc.) sind nicht mußgenau und definieren nur die Lage. Stand26.02.2024









ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von UIE WENNA INTERNATIONAL

WOHNI	INCSI	DETA	II S	

" OTHI CIT GOD ETHER	
Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,62 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,28 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE			
AD	Abgehän		
HK	Handtuc		

ngte Decke schheizkörper LÜ Lüfter FPH Fertigparapethöhe WM Waschmaschine

RAR Regenrohr STUK Sturzunterkante VS Vorsatzschale RH Raumhöhe

PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler









Obergeschoss, Kleines Seehaus Typ 10

Ein Projekt von UIE ENGINEERS

WOHNUNGSDETAILS	
WUTINUNGSDETAILS	

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,62 m <sup>2</sup>
Hecke:	$0.28 \text{ m}^2$
Einlagerungsraum:	$3,22 \text{ m}^2$
1 PKW Stellplatz	

## LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale
<b>FPH</b>	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank

PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler

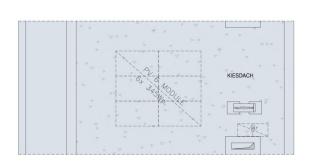


Änderung infolge Behördenzurllagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und kuuphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgtößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sow









DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von UIE WENNA INTERNATIONAL

WOHNI	INCS	DETAI	IS

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,62 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,28 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,22 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

EGE	ENDE
AD	Abgeh
HK	Handi

ehängte Decke dtuchheizkörper LÜ Lüfter
FPH Fertigparapethöhe
WM Waschmaschine

RAR Regenrohr STUK Sturzunterkante VS Vorsatzschale RH Raumhöhe

PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler







N

Am Sonnenweiher 2 3484 Grafenwörth

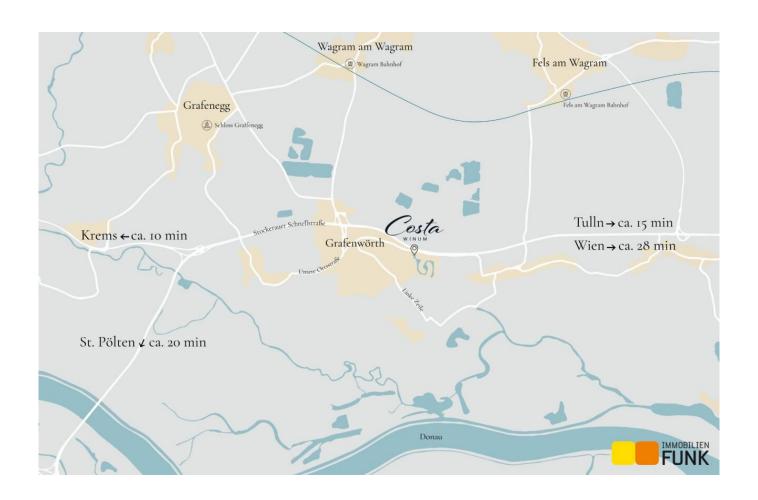
Ein Projekt von

VIE ENGINEERS



nezuen fan fariger en en fariger en fariger







# **Objektbeschreibung**

### **Allgemeines**

Sich den Traum vom Haus am See erfüllen und 365 Tage Urlaubsfeeling genießen. Das ist möglich im Sonnenweiher Grafenwörth, ca. 30 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, im Herzen der Region Wagram zwischen Wien und der Wachau. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und am Grünraum fördern das besondere Lebensgefühl Sonnenweiher. Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. In der Gemeinde Grafenwörth gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem mäanderförmig angelegten, ca. 36.000 m² großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum sowie 36 kleine Seehäuser im Wohnungseigentum.

## Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus verfügt über Freiflächen in Form einer teilüberdachten Terrasse mit direktem Seezugang und privatem Steg. Ein KFZ-Stellplatz und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich mit Heizung/Kühlung über Split-Klimageräte in den Wohnräumen, Photovoltaik-Anlage und Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Schöner Parkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung im Badezimmer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

### Ein Projekt in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung.

Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni

Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

## Raumaufteilung Am Sonnenweiher 2 Haus 6

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 6 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 6 mit dem dazugehörenden außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 6 in dem ca. 29,8 m² großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 12 m² großen Lärchenholz-Terrasse mit Ihrem privatem Steg zum See. Linker Hand finden Sie das Gäste-WC und die Haustechnik.



Unterhalb der Treppe, die Sie ins Obergeschoss führt, ist ein Abstellraum angeordnet. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer (ca. 12,8 m² und 10,1 m²) und das etwa 5,5 m² großen Badezimmer mit Waschtisch, WC, Dusche, Fenster und Warmwasserspeicher.

#### Resümee

Genießen Sie die Seeidylle in der Genussregion "Wagram". Besuchen Sie uns auch auf der Projekthomepage <a href="https://www.costawinum.at">https://www.costawinum.at</a> oder vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck zu machen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

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.

### Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk. success in real estate

### 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





# Österreichs beste Makler/innen

# Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

