Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.



Objektnummer: 4127

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 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

WC:

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

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,69

2

Kaufpreis: 327.900,00 €

Betriebskosten: 137,70 € USt.: 17,34 €

USt.: 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



Anderung infolge Nebichaudlages, hausterdings-better und konstruktiver Midsbaumber Austreheiten. Statische des Baustreheiten. Austrehe Mehren von Statische Verlagen von Einbaumber von Statische und konstruktiver Midsbaumber Austreheiten. Statische von Baustreheiten. Statische







3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 22 Erdgeschoss, kleines Seehaus Typ 10

WOHNUNGSDETAILS

68,33 m² 15,27 m² 0,72 m² 4,00 m² Wohnfläche: Terrasse: Einlagerungsraum: 1 PKW Stellplatz

Ein Projekt von UIE VIENNA INTERNATIONAL

FUNK

Änderung infolge Behördeausflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circanaphen und könen sich aufgrund der Detail- und Ausführungst zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechnikymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht nußgenau und definieren nur die Lage. Standt26.02.2024







3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 22

ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von UIE WENNA INTERNATIONAL

WOHNUNGS	DETAILS

Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	15,27 m ²
Terrasse:	0,72 m ²
Einlagerungsraum:	$4,00 \text{ m}^2$
1 PKW Stellplatz	

LEGE	NDE
AD	Ab

Abgehängte Decke Handtuchheizkörper Lüfter Fertigparapethöhe Waschmaschine HK WM

RAR Regenrohr STUK Sturzunterkante VS Vorsatzschale RH Raumhöhe

PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler











3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 22

Obergeschoss, Kleines Seehaus Typ 10

Ein Projekt von UIE ENGINEERS

WOLINI	INICCI	TAL	TC

Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	15,27 m ²
Terrasse:	0,72 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörpe
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
WM	Waschmaschine

RAR Regenrohr

STUK	Sturzunterkani
VS	Vorsatzschale
RH	Raumhöhe
***	Kühlschrank

PV Photovoltaik
KS Klimasplitgerät
GS Geschirrspüler



Anderung infolge Behörderuntligen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und kuupfragiksilische Der Geste Wohnungs- und Raumgrößen sind Unterangaben und können sich aufgrund der Detail- und Austrätungsplanungs um Anfertingen von Merchandt (Badwarmen Waschirisch, Wes. esc.) ind nichten nängen erfolgt. In Bau- und Anstratungsplanungs um Anfertingen von Waschirisch, Wes. esc.) ind nichten nängen erfolgt. In Bau- und Anstratungsplanungs in Anstratungsplanungs um Anfertingen von Waschirisch, Wes. esc.) ind nichten nängen erfolgt. In Bau- und Anstratungsplanungs um Anfertingen von Waschirisch, Wes. esc.) ind nichten nängen erfolgt. Bau- und Anstratungsplanungs um Anfertingen von Waschirisch, Wes. esc.) ind nichten nängen erfolgt. Bau- und Anstratungsplanungs um Anstratungsplanungsplanungsplanungs um Anstratungsplanungs um Anstratungsplanungsplanungsplanungsplanungs um Anstratungsplanungs









3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 22

DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von UIE VIENNA INTERNATIONAL

WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	15,27 m ²
Terrasse:	0,72 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGE	NDE
AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
W/M	Waschmaschine

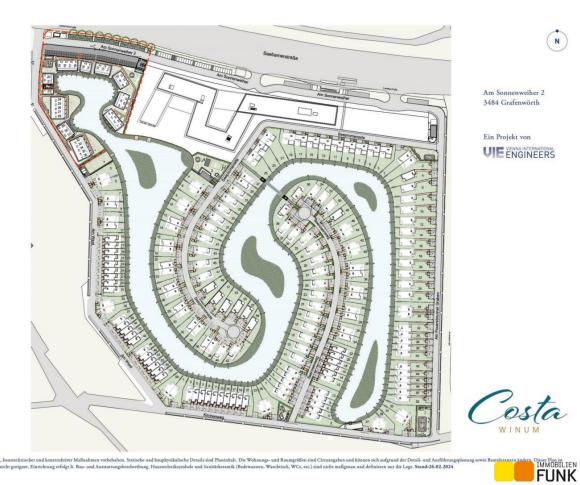
RAR Regenrohr III Rigol
STUK Sturzunterkante PV Photovoltaik
VS Vorsatzschale KS Klimasplitgerät
RH Raumhöhe GS Geschirrspüler
*** Kühlschrank



Anderung infolge Behördenauntlegen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmer von des hatte des hatte bestäte in der Behördenauntlegen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmer von des hatte des hatte bestätelt in der Austricksprache betraßt in der Behördenauntlegen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmer auch austratungsbescherheibung. Haustechnischen betraßt in der Behörden wird bestätelt der Behörden und der Behörd

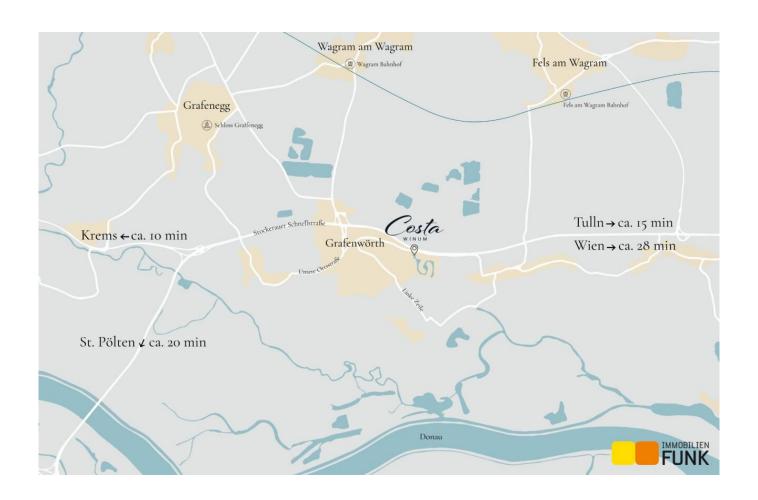








N





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 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 22

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 22 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 22 mit dem dazugehörenden außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 22 in dem ca. 29,80 m² großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 15 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. 12,80 m² und 10,10 m²) und das etwa



5,50 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 https://www.costawinum.at 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



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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.

