SONNENWEIHER - HOCHWERTIGES DOPPELHAUS AM SEE + GARTEN

Objektnummer: 1693/215

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	187,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	599.900,00 €
Betriebskosten:	24,65 €
Sonstige Kosten:	5,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

ICONIA GmbH

3484 Grafenwörth, SEEPROMENADE 14

Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

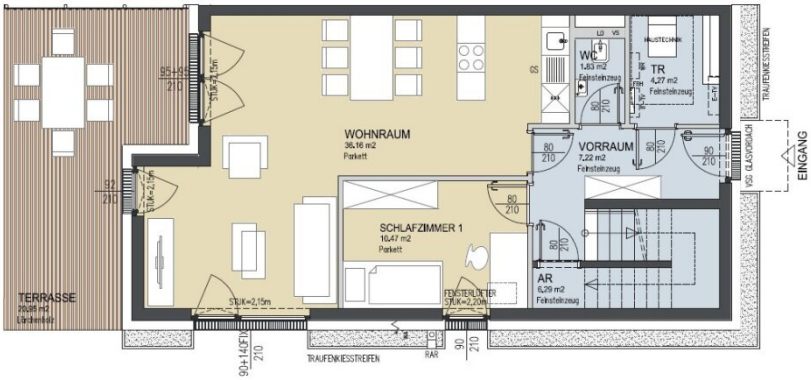
Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m²	PS	Putzschacht
Terrasse:	20,95 m²	----	Grundstücksgrenze
Gartenfläche:	187,29 m²		
Grundstücksfläche:	349,86 m²		
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

mein-haus-am-see.at



3484 Grafenwörth, Seepromenade 14

Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m²
Terrasse:	20,95 m²
Gartenfläche:	187,29 m²
Grundstücksfläche:	349,86 m²
2 PKW Stellplätze	

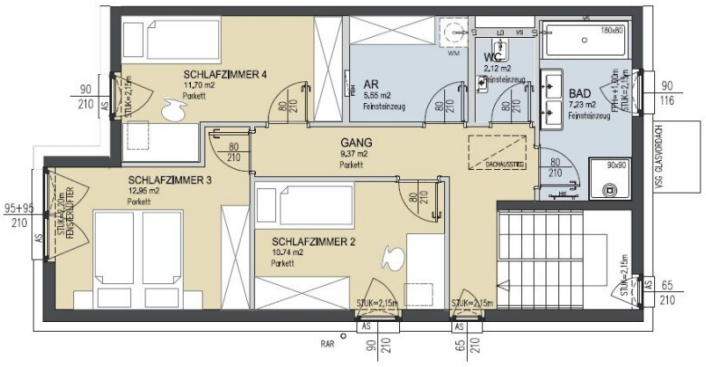
Legende

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, 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

mein-haus-am-see.at



3484 Grafenwörth, Seepromenade 14

Obergeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m²
Terrasse:	20,95 m²
Gartenfläche:	187,29 m²
Grundstücksfläche:	349,86 m²
2 PKW Stellplätze	

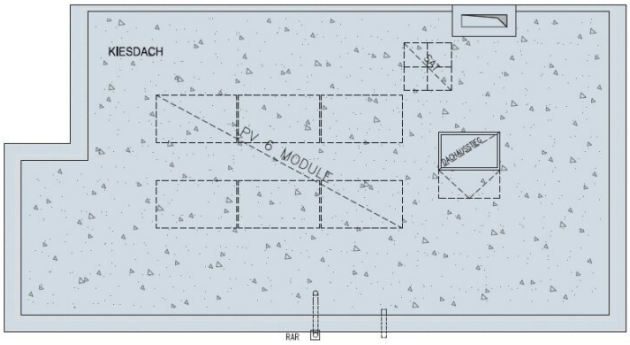
Legende

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, 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

mein-haus-am-see.at



3484 Grafenwörth, Seepromenade 14

Dachdraufsicht, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche:	125,9 m²
Terrasse:	20,95 m²
Gartenfläche:	187,29 m²
Grundstücksfläche:	349,86 m²
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, 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 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

Sonnenweiher
Grafenwörth

mein-haus-am-see.at

In Kooperation mit der NV.
Die Niederösterreichische Versicherung

Objektbeschreibung

365 TAGE URLAUB - MODERNES DOPPELHAUS MIT EIGENEM SEEZUGANG AUF EIGENGRUND

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. 36.000m² 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. 126m² + ca. 21m² Terrasse + ca. 187m² Garten und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- Technikraum
- WC mit Waschbecken
- 1x Zimmer (Schlaf- oder Gästezimmer, Home Office)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 21m²) + Garten (ca. 187m²) 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.

Information:

Die Küche sowie die Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Sie können aber gegen Aufpreis erworben werden.

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. 68m² Wohnfläche sowie einem Clubhaus und vier Spielplätze.

Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:

Der SONNENWWEIHER 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

Besuchen Sie auch unser anderes **Projekt CostaWINUM mit 36 kleinen Seehäusern zu je ca. 68m²** am Wasser unter: www.costawinum.at

Kosten:

- **Betriebskosten See inkl. Rücklage: 29,65 inkl. USt.**
- **KP: EUR 599.900,-**
- Aufschließungskosten: **EUR 12.861,95**
- **KEINE PROVISION**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: 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 <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