

## Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



IMMOBILIEN  
FUNK

Objektnummer: 4329

Eine Immobilie von Funk Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</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>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>USt.:</b>	4,11 €

### Infos zu Preis:

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





# ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

© VI-Engineers / Stefan Gergely



IMMOBILIEN  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Änderungen infolge Behördeneuflagen, 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



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



In Kooperation mit der NV  
Die Niederösterreichische Versicherung  
**IMMOBILIEN FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



### 3484 Grafenwörth, Seepromenade 35 Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 188,5 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 368,11 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

#### Legende

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

Änderungen infolge Behördeneuflagen, 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



Mitglied des  
immobilien.funk.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



N  
5 m  
2 m  
1 m  
0 m  
A4 / M 1:100

### 3484 Grafenwörth, Seepromenade 35 Obergeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

#### Wohnungsdetails

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 188,5 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 368,11 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 Behördeneuflagen, 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



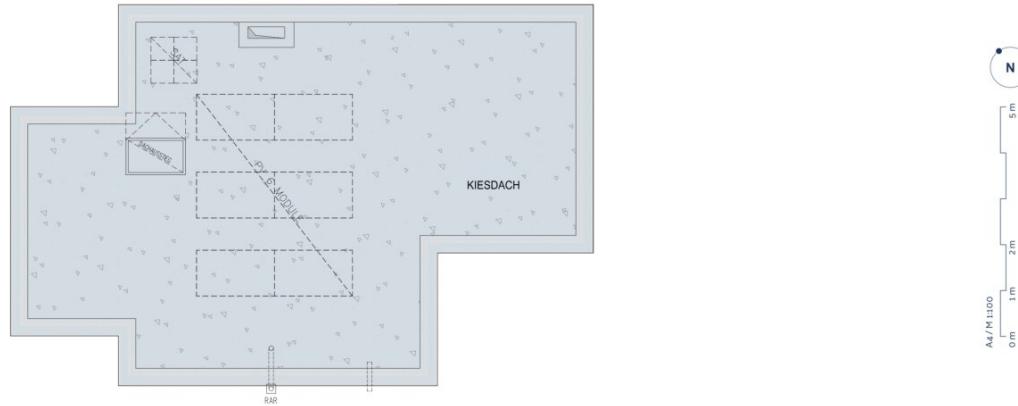
In Kooperation mit der NV



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

mein-haus-am-see.at



**3484 Grafenwörth, Seepromenade 35**  
Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 1

**Wohnungsdetails**

Wohnfläche: 131,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 44,76 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 188,5 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 368,11 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 Behördeneuflagen, 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 Verbraucherzentrale



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und viel Grünraum fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher. Die 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 m<sup>2</sup> großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien der Sonderklasse in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum.

### Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus wird auf Eigengrund errichtet und verfügt über Freiflächen in Form von Terrasse und Garten mit direktem Seezugang und privatem Steg. Zwei KFZ-Stellplätze und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich nachhaltig mit einer eigenen Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Photovoltaik-Anlage, Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Eichenparkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung optional mit Temperierung für den Sommer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

**In Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung.** Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

### Raumaufteilung Seepromenade 35

Vor dem Eingang haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen Vorplatz sowie die Gartenhütte (ca. 4,5 m<sup>2</sup>). Die Grundstücksfläche beträgt ca. 368,11 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Einfamilienhaus Seepromenade 35 über den Vorraum (ca. 12,1 m<sup>2</sup>), mit Platz für die Garderobe. Gerade aus finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Linker Hand befindet sich ein Abstellraum (ca. 6,3 m<sup>2</sup>). Rechter Hand gelangen Sie zu einem Schlafzimmer (ca. 10,8 m<sup>2</sup>) und zum Wohnküchenbereich (ca. 39,1 m<sup>2</sup>), die sich zur Lärchenholzterrasse (ca. 34,1 m<sup>2</sup>), dem Garten und zum See hin öffnen. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 11,2 m<sup>2</sup>, 11,2 m<sup>2</sup> und etwa 14,6 m<sup>2</sup>), einem WC, einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 3,1 m<sup>2</sup>) und dem Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche (ca. 6 m<sup>2</sup>). Über das größte Zimmer haben Sie Zugang zu der Terrasse mit Seeblick (ca. 10,7 m<sup>2</sup>).



## Resümee

Hervorragend ausgestattetes Einfamilienhaus. Erste Reihe fußfrei am See mit eigenem Steg. Ganzjähriges Urlaubsflair. Eingebettet in eine prachtvolle Region, unweit von Wien.

Besuchen Sie uns auch auf der Projekthomepage <https://mein-haus-am-see.at/>.

**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) - <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](mailto: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 <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

### Sonstige

Bank <1.500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN