Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



Objektnummer: 4329

Eine Immobilie von Funk Immobilien



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3484 Grafenwörth

Baujahr: 2024 Alter: Neubau Wohnfläche: 131.86 r

Wohnfläche: 131,86 m²
Nutzfläche: 131,86 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 2

Garten: 188,00 m²

Heizwärmebedarf: B 44,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++ 0,55 USt.: 4,11 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger



Dr. Funk Immobilien Liechtensteinstraße 1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1 H +43 664 88 73 99 F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.

















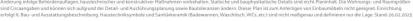




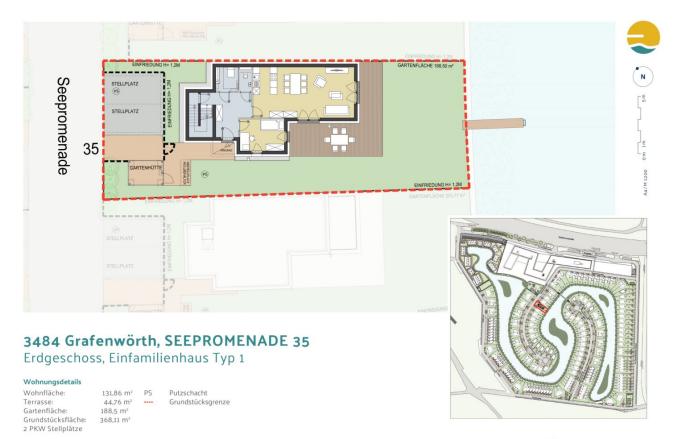












Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgte Italian der Anstaltungsberscheinigen und könfensen und ein anstaltungsberscheinigen und ein der Statische und der Statische u





mein-haus-am-see.at







3484 Grafenwörth, Seepromenade 35

Erdgeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

Wohnungsdetails		Legende						
Wohnfläche:	131,86 m ²	HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss	
Terrasse:	44,76 m ²	LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik	
Gartenfläche:	188,5 m ²	FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol	
Grundstücksfläche:	368,11 m ²	FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV	
2 PKW Stellplätze		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 Circasnapaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung sind eine Westerland der Beschaft aus der Vertrag der Vertra





mein-haus-am-see.at







3484 Grafenwörth, Seepromenade 35

Obergeschoss, Einfamilienhaus Typ 1

Wohnungsdetails		Legende						
Wohnfläche:	131,86 m ²	HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss	
Terrasse:	44,76 m ²	LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik	
Gartenfläche:	188,5 m ²	FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol	
Grundstücksfläche:	368,11 m ²	FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV	
2 PKW Stellplätze		E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine	
		GS	Geschirrsnüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum	

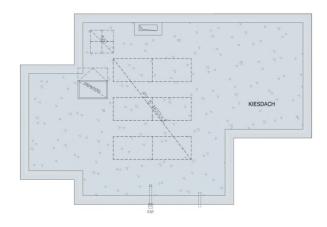
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circasnapaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung sind eine Westerland der Beschaft aus der Vertrag der Vertra





mein-haus-am-see.at







3484 Grafenwörth, Seepromenade 35

Dachdraufsicht, Einfamilienhaus Typ 1

Wohnungsdetails		Legende						
Wohnfläche: Terrasse:	131,86 m ² 44,76 m ²	HK LÜ	Handtuchheizkörper Lüfter	AS RAR	Absturzsicherung Regenrohr	WA PV	Wasseranschluss Photovoltaik	
Gartenfläche:	188,5 m ²	FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol	
Grundstücksfläche:	368,11 m ²	FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV	
2 PKW Stellplätze		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 Circasnapaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung sind eine Westerland der Beschaft aus der Vertrag der Vertra



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 m² 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 m²). Die Grundstücksfläche beträgt ca. 368,11 m². Sie betreten das Einfamilienhaus Seepromenade 35 über den Vorraum (ca. 12,1 m²), mit Platz für die Garderobe. Gerade aus finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Linker Hand befindet sich ein Abstellraum (ca. 6,3 m²). Rechter Hand gelangen Sie zu einem Schlafzimmer (ca. 10,8 m²) und zum Wohnküchenbereich (ca. 39,1 m²), die sich zur Lärchenholzterrasse (ca. 34,1 m²), dem Garten und zum See hin öffnen. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 11,2 m², 11,2 m² und etwa 14,6 m²), einem WC, einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 3,1 m²) und dem Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche (ca. 6 m²). Über das größte Zimmer haben Sie Zugang zu der Terrasse mit Seeblick (ca. 10,7 m²).



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

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank < 1.500m



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m 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.

