

Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



© Vi-Engineers / Stefan Gergely

Objektnummer: 4352

Eine Immobilie von **Funk Immobilien**



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3484 Grafenwörth |
| Baujahr: | 2024 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 125,90 m ² |
| Nutzfläche: | 125,90 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 437,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 34,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,52 |
| USt.: | 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











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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



**3484 Grafenwörth,
AM FEUERSBRUNNER GRABEN 2**
Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

| | | | |
|--------------------|-----------------------|-----|-------------------|
| Wohnfläche: | 125,9 m ² | PS | Putzschacht |
| Terrasse: | 20,95 m ² | --- | Grundstücksgrenze |
| Gartenfläche: | 437,01 m ² | | |
| Grundstücksfläche: | 594,81 m ² | | |

2 PKW Stellplätze

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

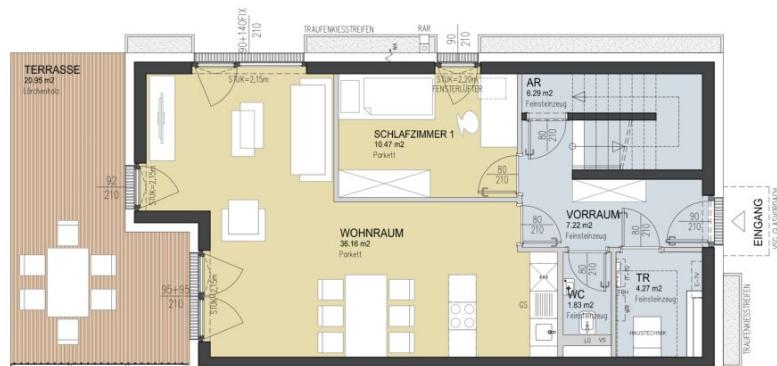


In Kooperation mit der NV
Die Niederösterreichische VERBUND
IMMOBILIEN FUNK



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



3484 Grafenwörth, Am Feuersbrunner Graben 2
Erdgeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

| | | | |
|--------------------|-----------------------|------|--------------------|
| Wohnfläche: | 125,9 m ² | HK | Handtuchheizkörper |
| Terrasse: | 20.95 m ² | LÜ | Lüfter |
| Gartenfläche: | 437,01 m ² | FBH | Fußbodenheizung |
| Grundstücksfläche: | 594,81 m ² | FPH | Fertigparapethöhe |
| 2 PKW Stellplätze | | E-VT | Elektroverteiler |
| | | GS | Geschirrspüler |

Legende

| | | | |
|-------|------------------|----|-------------------|
| AS | Absturzsicherung | WA | Wasseranschluss |
| RAR | Regenrohr | PV | Photovoltaik |
| STUK | Sturzunterkante | WR | Wechselrichter PV |
| VS | Vorsatzschale | WM | Waschmaschine |
| IT-VT | IT-Verteiler | TR | Technikraum |
| *** | Kühlschrank | | |

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

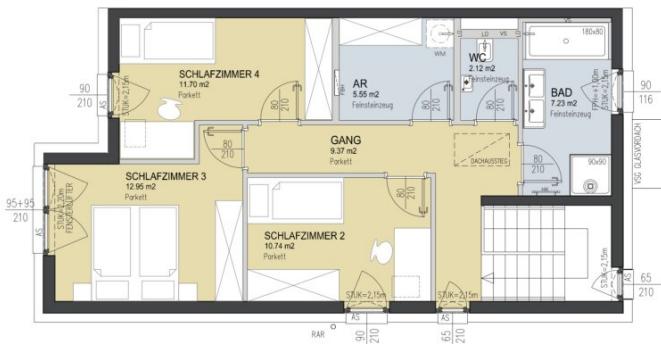


In Kooperation mit der NV



Mitglied des
immobilien.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



3484 Grafenwörth, Am Feuersbrunner Graben 2
Obergeschoss, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

Wohnfläche: 125,9 m²
Terrasse: 20,95 m²
Gartenfläche: 437,01 m²
Grundstücksfläche: 594,81 m²
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 | *** | Küchenschrank | 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



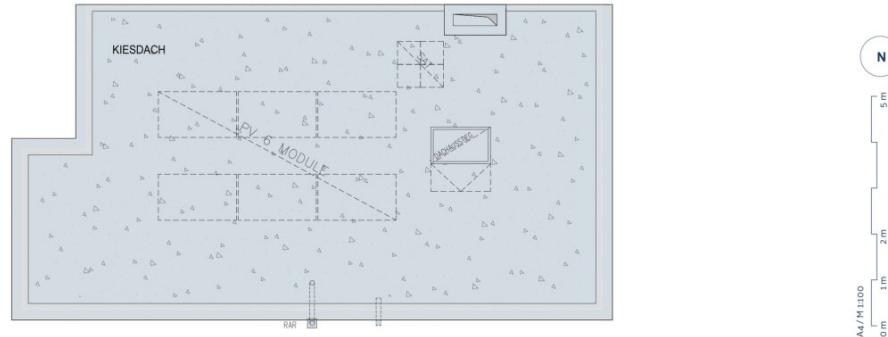
In Kooperation mit der NV

Die Niederösterreichische Verwaltung



Mitglied des
immobilien.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



3484 Grafenwörth, Am Feuersbrunner Graben 2
Dachdraufsicht, Doppelhaus Typ 4

Wohnungsdetails

| | | | |
|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------|
| Wohnfläche: | 125,9 m ² | HK | Handtuchheizkörper |
| Terrasse: | 20,95 m ² | LÜ | Lüfter |
| Gartenfläche: | 437,01 m ² | FBH | Fußbodenheizung |
| Grundstücksfläche: | 594,81 m ² | FPH | Fertigparapethöhe |
| 2 PKW Stellplätze | E-VT | Elektroverteiler | |
| | GS | Geschirrspüler | |

Legende

| | | | |
|-------|------------------|--------|-------------------|
| AS | Absturzsicherung | WA | Wasseranschluss |
| RAR | Regenrohr | PV | Photovoltaik |
| STUK | Sturzunterkante | ██████ | Rigol |
| VS | Vorsatzschale | WR | Wechselrichter PV |
| IT-VT | IT-Verteiler | WM | Waschmaschine |
| *** | 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

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 Am Feuersbrunner Graben 2

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m² große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 594,8 m². Sie betreten die Doppelhaushälfte Am Feuersbrunner Graben 2 über einen ca. 7,2 m² großen Vorraum, mit Platz für die Garderobe. Rechter Hand finden Sie den Technikraum und das Gäste-WC. Linker Hand befindet sich ein ca. 6,2 m² großer Abstellraum. Gerade aus gelangen Sie zu einem ca. 10,4 m² großen Schlafzimmer und zum ca. 36,1 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur ca. 20,9 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,7 m², 12,9 m² und etwa 11,7 m²), einem separaten WC, einem ca. 5,5 m² großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und dem ca. 7,2 m² großen Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche.



Resümee

Hervorragend ausgestattete Doppelhaushälfte. 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 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 <2.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

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 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