

CostaWINUM - TOP MODERNES SEEHAUS MIT EIGENEM STEG



Objektnummer: 1693/177

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	343.000,00 €
Betriebskosten:	137,70 €
USt.:	17,34 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a















3484 Grafenwörth, Am Sonnenweiher 2/TOP 19
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

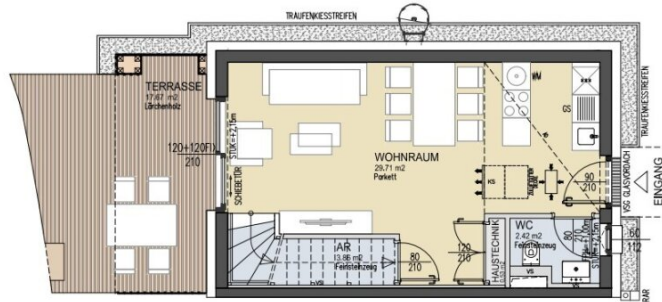
WOHNUNGSDetails

Wohnfläche: 68,09 m²
 Terrasse: 17,67 m²
 Einlagerungsraum: 4,00 m²
 1 PKW Stellplatz

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

Costa
 WINUM

Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind 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: 26.02.2024



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **WENN KUNST FÜR DEN ALLTAG ENGINEERS**

WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,09 m ²
Terrasse:	17,67 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

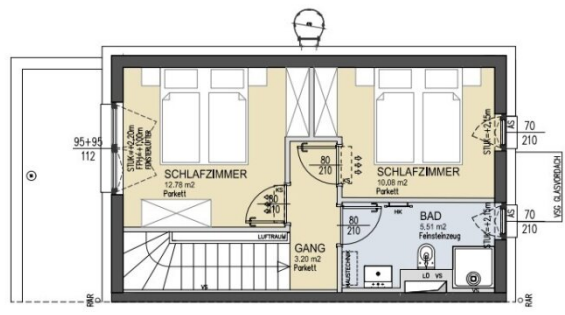
AD	Abgehängte Decke
HK	Handtuchheizkörper
LÜ	Lüfter
FPH	Fertigparapethöhe
WM	Waschmaschine

RAR	Regenrohr
STUK	Sturzunterkante
VS	Vorsatzschale
RH	Raumhöhe
***	Kühlschrank

	Rigol
PV	Photovoltaik
KS	Klimasplitgerät
GS	Geschirrspüler

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind 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: 26.02.2024**



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19
OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **WIE ENGINEERS**

WOHNUNGSDetails

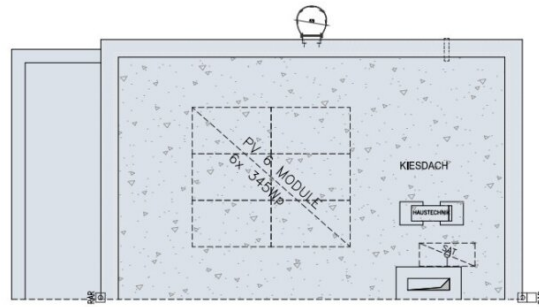
Wohnfläche:	68,09 m ²
Terrasse:	17,67 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr		Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimasplitgerät
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank		



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind 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: 26.02.2024



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 19
DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **VIE** VERSANDTÜRSTREICHEN
ENGINEERS

WOHNUNGSDetails

Wohnfläche:	68,09 m ²
Terrasse:	17,67 m ²
Einlagerungsraum:	4,00 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	▣	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimasplitgerät
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank		

Costa
 WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind 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: 26.02.2024

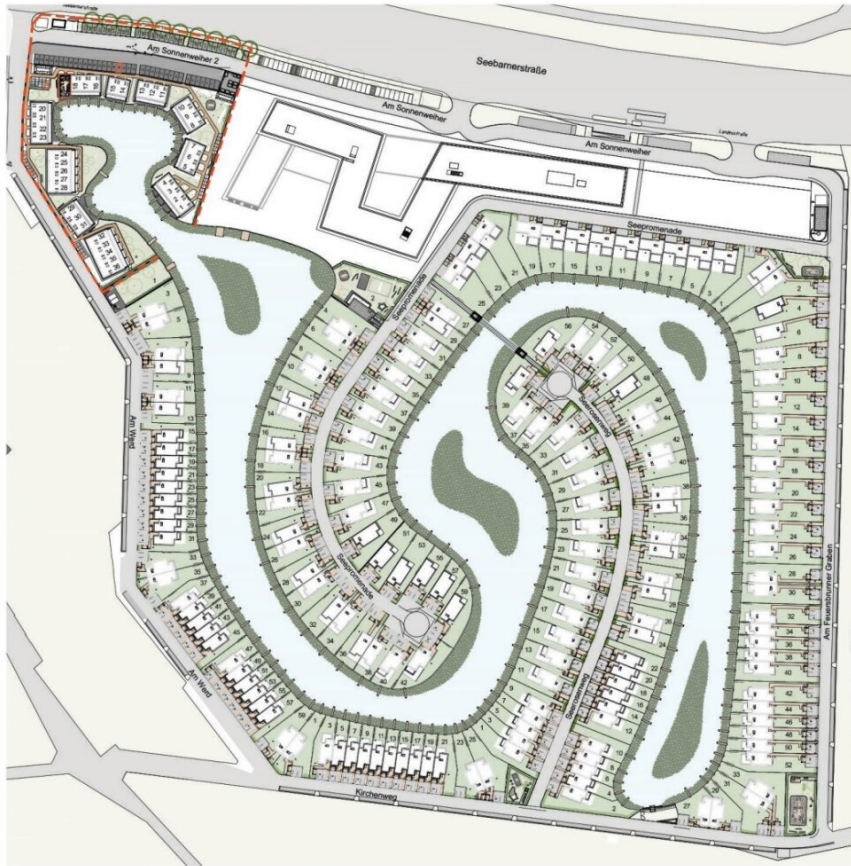


Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
UIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumrößen 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: 26.02.2024



Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
UIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteileanmen 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: 26.02.2024

Objektbeschreibung

365 TAGE URLAUB - MODERNES HAUS MIT EIGENEM SEEZUGANG

PROVISIONSFREI - 30 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT

CostaWINUM ist ein **einzigartiges Wohnprojekt zwischen Wachau und Wien** nahe dem **Schloss Grafenegg**, das Wohlbefinden und Entspannung bietet. Die charmanten **36 kleinen Seehäuser** mit jeweils **drei Zimmern** verfügen über eine **hochwertige Ausstattung, eigene Terrassen** 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 **CostaWINUM** ideal gelegen. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

Das Seehaus erstreckt sich über ca. 68m² + ca. 18m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- 1x offener Wohn-/Essbereich
- Terrasse (ca. 18m²) mit eigenem Seezugang
- Abstellraum
- WC mit Waschbecken

Obergeschoß:

- Gang
- 2x Schlafzimmer

- Tageslicht-Bad mit Dusche und Waschbecken

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt auch keine Wünsche offen:

- Ziegelbauweise
- eigener Seezugang mit Badesteg
- hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage am Dach
- schnelles Glasfaser-Internet möglich
- vollklimatisiert für ganzjähriges Wohnen
- 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
- Video-Gegensprechanlage

Ein **PKW-Abstellplatz** und eine **Gerätehütte** sind im Kaufpreis inkludiert.

Ein Lebensraum zum Wohlfühlen:

Neben dem CostaWINUM, mit den kleineren Seehäusern im Wohnungseigentum, bietet der SONNENWEIHER größerer Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf parzellierten Grundstücken sowie ein Clubhaus, vier Spielplätze und ein Restaurant am Campus Lakeside der SeneCura.

Projekt-Zusammenfassung und Links zur Homepage:

CostaWINUM ein Projekt der NV Gruppe. Die Niederösterreichische Versicherung.

- 36 kleine Seehäuser
- Einheiten mit jeweils 3 Zimmern
- alle Häuser im Wohnungseigentum
- Terrassen mit eigenem Seezugang
- alle Häuser mit Photovoltaikanlage
- vollklimatisiert für ganzjähriges Wohnen

- 1x Gartenhütte pro Haus
- 1x Pkw-Stellplatz pro Haus
- gemeinschaftliche Grünflächen

Weitere Informationen zum **Projekt CostaWINUM** finden Sie unter: www.costawinum.at

Informationen über das **Projekt SONNENWEIHER** und dessen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit 8 verschiedenen Grundrisstypen finden Sie unter: www.mein-haus-am-see.at

Kosten:

- **KP: EUR 343.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 151,47**
- monatliche Stellplatz BK inkl. USt.: **21,42**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 20,72**
- **GESAMT: EUR 193,61**
- **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 <4.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

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