

Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.



©ViEngineers/Toni Rappersberger

IMMOBILIEN
FUNK

Objektnummer: 4389

Eine Immobilie von Funk Immobilien



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,33 m ²
Nutzfläche:	68,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	341.000,00 €
Betriebskosten:	137,70 €
USt.:	17,34 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, bautechnischer 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 Bauteilerlizenzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

IMMOBILIEN
FUNK



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 9

ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS Typ 10

WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche: 68,33 m²

Terrasse: 14,36 m²

Hecke: 0,48 m²

Einlagerungsraum: 3,22 m²

1 PKW Stellplatz

Ein Projekt von **VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS**

Costa
WINUM

**IMMOBILIEN
FUNK**

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 Bauteiltoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 9

ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS Typ 10

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m ²
Terrasse:	14,36 m ²
Hecke:	0,48 m ²
Einlagerungsraum:	3,22 m ²
1 PKW Stellplatz	

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	■■■■■	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimaspülgerät
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 Bau 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 9

OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche: 68,33 m²
Terrasse: 14,36 m²
Hecke: 0,48 m²
Einlagerungsraum: 3,22 m²
1 PKW Stellplatz

LEGENDE

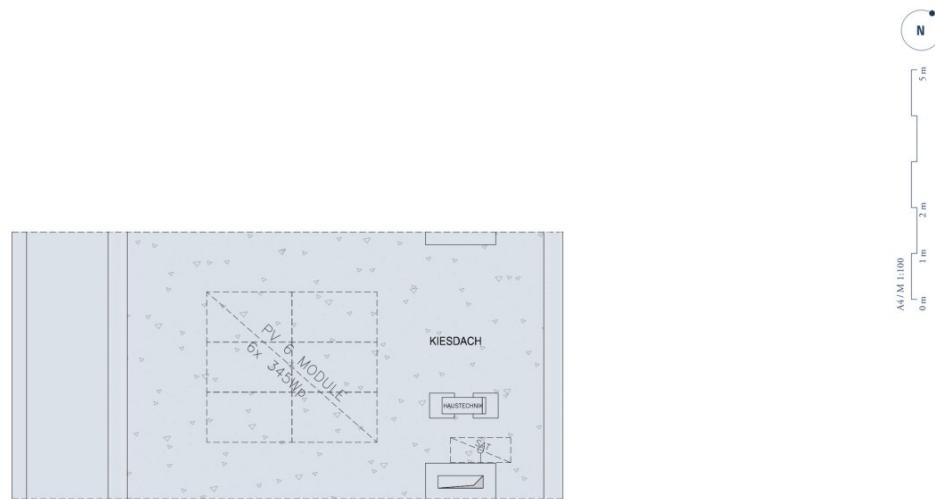
AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	■■■■■	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimaspülgerät
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank		

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 Bau 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 9

DACHDRAUSICHT, KLEINES SEEHAUS Typ 10

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche: 68,33 m²
Terrasse: 14,36 m²
Hecke: 0,48 m²
Einlagerungsraum: 3,22 m²
1 PKW Stellplatz

LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	■■■■■	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfer	VS	Vorsatzschale	KS	Klimaspülgerät
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 Bau 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Am Sonnenweiher 2
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Costa
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, bautechnischer 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 Bauteilerlassen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



IMMOBILIEN
FUNK



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 zwischen Wien und der Wachau. 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 in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum sowie 36 kleine Seehäuser im Wohnungseigentum.

Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus verfügt über Freiflächen in Form einer teilüberdachten Terrasse mit direktem Seezugang und privatem Steg. Ein KFZ-Stellplatz und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich mit Heizung/Kühlung über Split-Klimageräte in den Wohnräumen, Photovoltaik-Anlage und Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Schöner Parkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung im Badezimmer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

Ein Projekt in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung.

Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

Raumaufteilung Am Sonnenweiher 2 Haus 9

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 9 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 9 mit dem dazugehörenden außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 9 in dem ca. 29,80 m² großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 14 m² großen Lärchenholz-Terrasse mit Ihrem privatem Steg zum See. Linker Hand finden Sie das Gäste-WC und die Haustechnik. Unterhalb der Treppe, die Sie ins Obergeschoß führt, ist ein Abstellraum angeordnet. Im Obergeschoß erwarten Sie zwei Schlafzimmer (ca. 12,80 m² und 10,10 m²) und das etwa



5,50 m² großen Badezimmer mit Waschtisch, WC, Dusche, Fenster und Warmwasserspeicher.

Resümee

Genießen Sie die Seeidylle in der Genussregion "Wagram". Besuchen Sie uns auch auf der Projekthomepage <https://www.costawinum.at> oder vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck zu machen.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



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