

## Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.



© VLEngineers / Stefan Gergely

IMMOBILIEN  
FUNK

**Objektnummer: 4387**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	346.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,40 €
<b>USt.:</b>	17,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

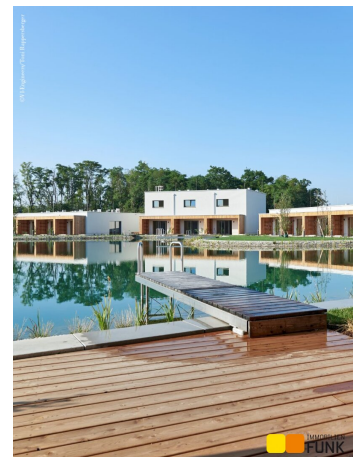
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

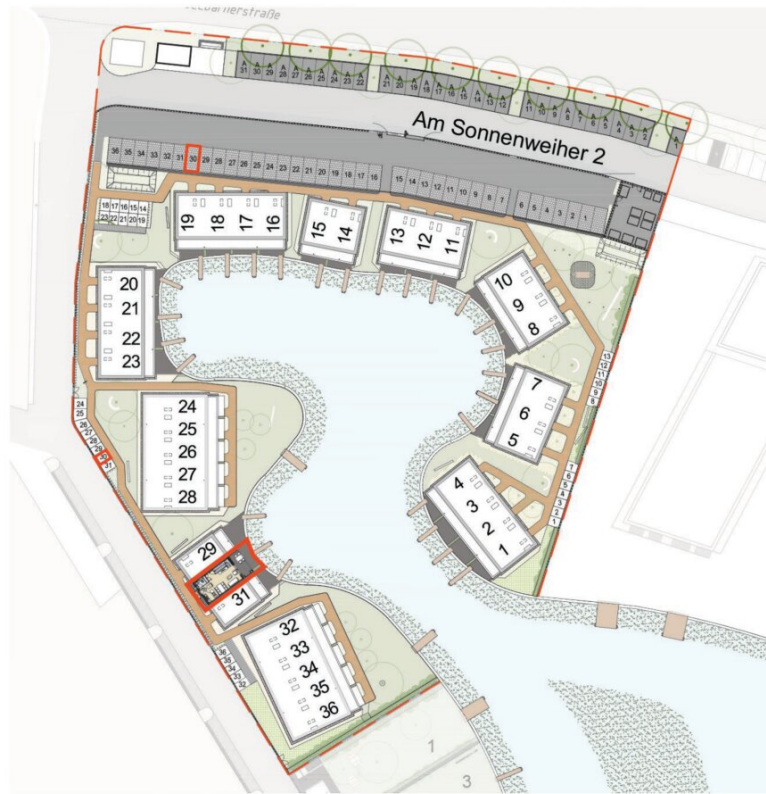


### Prok. Walter Mitterstöger

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







Am Sonnenweiher 2  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

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

**FUNK**  
IMMOBILIEN



**3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 30**  
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,34 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,77 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

Ein Projekt von **VIE ENGINEERS**

WENNAINTERNATIONALE  
ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circeangaben 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

**FUNK**  
IMMOBILIEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



**3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 30**  
ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE** UNIVERSAL INTERNATIONAL ENGINEERS

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,34 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,77 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
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		

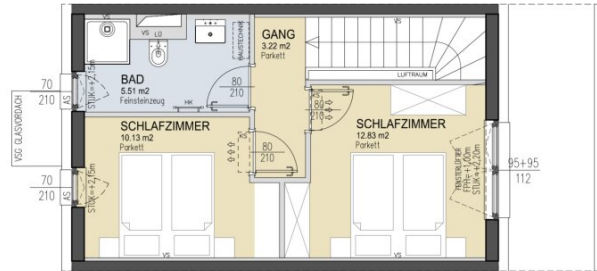
*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baustoffwahl zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschbecken, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**IMMOBILIEN  
FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 30**  
OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS Typ 10

Ein Projekt von **UIE** INTERNATIONAL  
ENGINEERS

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche: 68,33 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 18,34 m<sup>2</sup>  
Hecke: 0,77 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 4,00 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

**LEGENDE**

AD Abgehängte Decke  
HK Handtuchheizkörper  
LÜ Lüfter  
FPH Fertigparapethöhe  
WM Waschmaschine

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

▬ Rigel  
PV Photovoltaik  
KS Klimaspfiltergerät  
GS Geschirrspüler

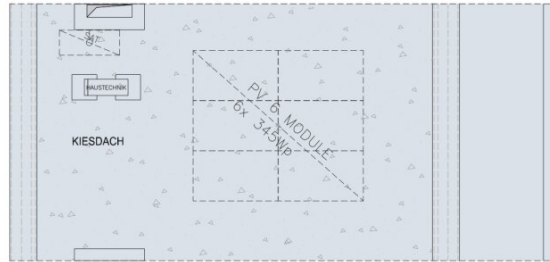
*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baueinstellung zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschbecken, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. **Stand: 26.02.2024**

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at



**3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 30**  
DACHDRAUFSICHT, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE** INTERNATIONAL  
ENGINEERS

**WOHNUNGSDetails**

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,34 m <sup>2</sup>
Hecke:	0,77 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

**LEGENDE**

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine	***	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 Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baueinstellungen zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht eignen. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschrisc, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at



Am Sonnenweiher 2  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circeangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilgrößen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbescreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024



Mitglied des  
immobilienring.at



## 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 m<sup>2</sup> 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 30

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 30 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 30 mit dem dazugehörenden außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 30 in dem ca. 29,80 m<sup>2</sup> großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 19 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 10,10 m<sup>2</sup>) und das etwa

5,50 m<sup>2</sup> 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) - <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 <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





## **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.