

**HOCHWERTIG AUSGESTATTETES SEEHAUS + PRIVATEM
SEEZUGANG + GARTEN - 35 MIN VON WIEN ENTFERNT**



Objektnummer: 1693/232

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	143,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a



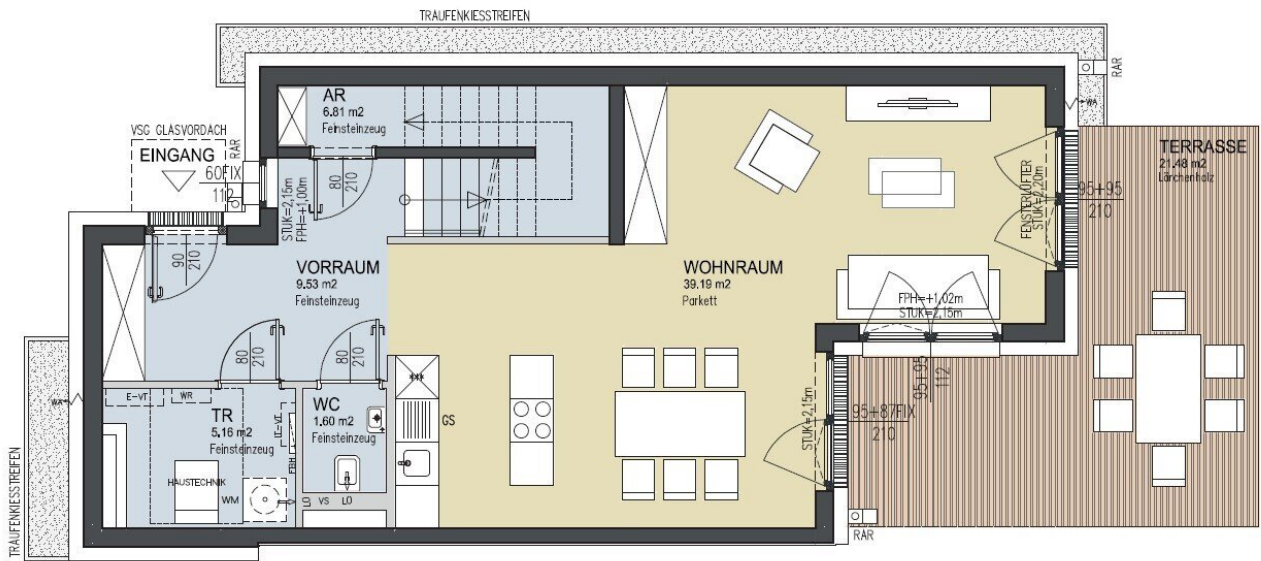


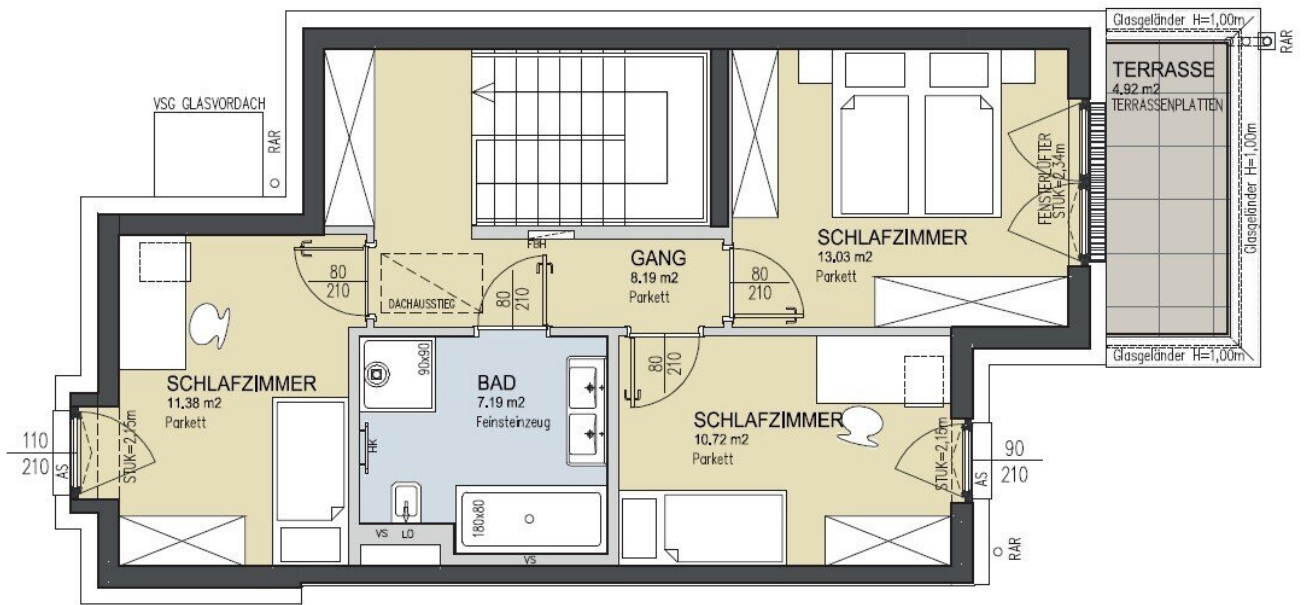












Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - LUXURIÖSES ECKREIHENHAUS AUF EIGENGRUND MIT VIELEN EXTRAS

35 MINUTEN VON WIEN, 25 MINUTEN VON ST. PÖLTEN UND 20 MINUTEN VON KREMS UND TULLN ENTFERNT

Zum Verkauf kommt ein **luxuriöses, energieeffizientes Eckreihenhaus** mit **moderner Vollausrüstung**, das **Wohlbefinden und Entspannung** bietet. Dieses Eckreihenhaus ist Teil einer idyllischen Seehaus-Anlage mit einem **privaten ca. 36.000m² großen See**, welche **2026 fertiggestellt** wurde.

Umgeben von ökologischen Grünflächen und in der Nähe zu kulturellen Highlights und Naturaktivitäten, ist das Seehaus ideal gelegen. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

Das Seehaus erstreckt sich über ca. 113m² + ca. 26m² Terrassenfläche + ca.143 m² Garten und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- Technikraum mit WM-Anschluss
- WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 21m²) + Wintergarten
- Garten (ca. 143m²) mit eigenem Seezugang

- Abstellraum unter Treppe

Obergeschoß:

- Gang
- 3x Schlafzimmer
- Terrasse (ca. 5m²)
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und 2x Waschbecken

Highlights auf einem Blick:

- großer Garten (ca. 143m²)
- privater Badesteg zum ca. 36.000m² See
- Wintergarten
- maßgeschneiderte Möbel vom Tischler
- vollausgestattete Küche mit Geräten
- Carport für 2x PKWs

- E-Ladestation
- energieeffiziente Photovoltaikanlage (12 kW) mit Wechselrichter
- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)
- Alarmanlage mit Videoüberwachung

Die luxuriöse Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Ziegelmassivbauweise
- vollausgestattete Küche mit allen Geräten
- VOLLMÖBLIERUNG
- hochwertige Tischlermöbel (Einbaukästen, Sitzgruppe etc.)
- hochwertiger Fischgrät-Parkettboden
- integrierte Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Sauna + Solarium (optional gegen Aufpreis)
- moderne Glastüren (Abstellraum, Bad, WC)
- hochwertige Armaturen in Bad und WC

- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- neuwertiges Carport für 2x Parkplätzen
- vorbereitete E-Ladestation
- flächendeckende Photovoltaikanlage (12 KW -Leistung) mit Wechselrichter
- Speicher von Sungrow mit 26,5 KW (optional gegen Aufpreis)
- moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe zur Erdwärme-Nutzung (Tiefensonde)
- schnelles Glasfaser-Internet möglich
- hochwertiges Feinsteinzeug in Bad und WC
- moderne 3fach-verglaste Holzfenster mit Aludeckschale
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores)
- Innenliegender Sonnenschutz (Plisses, Vorhänge)
- Terrassenbelag aus Lärchenholzdielen
- verputzte Vollwärmeschutzfassade
- Vordach über Eingangstüre
- Gartenhütte

- einbruchshemmende Eingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

- Clubhaus für Freizeitaktivitäten und Feiern
- diverse Spielplätze

Kosten:

- **KP: EUR 595.000,-**
- **monatliche BK See inkl. Rücklage: EUR 34,90**
- **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

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

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap