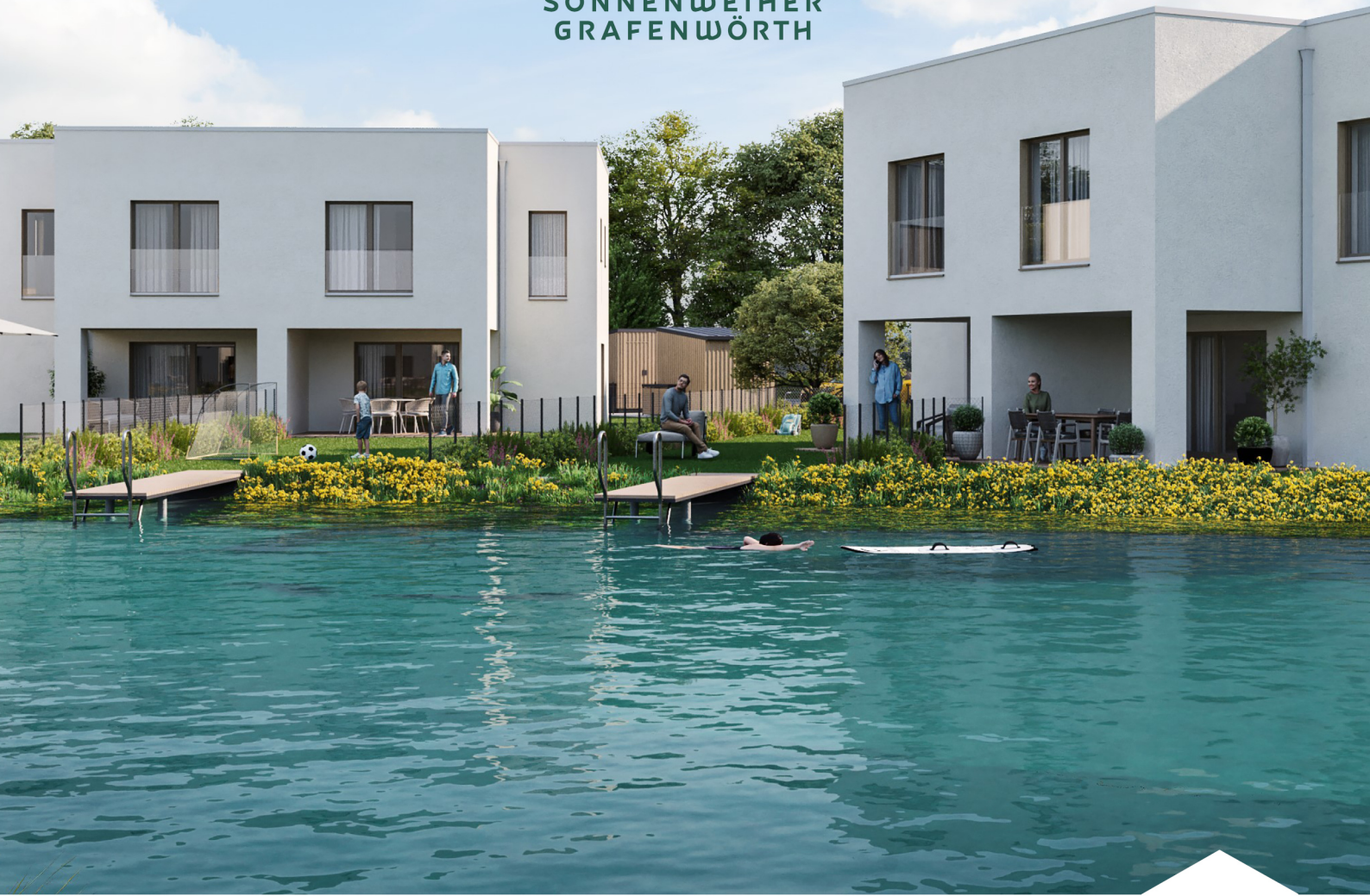




SONNENWEIHER
GRAFENWÖRTH



Wohnen am Wasser - Erste Reihe fußfrei.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Seepromenade, A-3484 Grafenwörth

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.





Wir leben
Immobilien.



Ein Projekt der:
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS
NV Die Niederösterreichische
Versicherung

Seepromenade, A-3484 Grafenwörth

Willkommen zum Investorenmodell am Sonnenweiher in der Nähe von Wien, einem einzigartigen Projekt, das auf nachhaltiger Bauweise und direktem Sezugang basiert. Wir freuen uns, Ihnen dieses Projekt vorstellen zu dürfen, das nicht nur eine großartige Rendite für Investoren bietet, sondern auch umweltfreundlich und nachhaltig ist.

Unser Projekt ist in einer der schönsten Lagen der Region gelegen, umgeben von malerischer Landschaft und kristallklarem Wasser. Die direkte Lage am Sonnenweiher bietet nicht nur einen wunderschönen Blick, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Gäste und Anwohner. Ob Schwimmen oder Stand up-Paddeln - hier ist für jeden etwas dabei.

Dieses Projekt wurde mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt. Es sind die neuesten Technologien für erneuerbare Energien und Ressourcenmanagement integriert, um sicherzustellen, dass dieses Projekt so umweltfreundlich wie möglich ist.

Unser Ziel ist es, eine Rendite für unsere Investoren zu erzielen, während wir gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Umwelt und die lokale Gemeinschaft haben.

Wenn Sie an diesem spannenden Investorenmodell interessiert sind und mehr über unsere Pläne erfahren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir sind stolz darauf, dieses Projekt zu präsentieren und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen daran zu arbeiten, eine nachhaltige und profitable Zukunft zu schaffen.

Sonnenweiher – Die Fakten:

- Erste Reihe direkt am Wasser
- Erstklassische Architektur
- Traumhafte Landschaftsplanung
- Hochwertige Ausstattung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Perfekte Grundrissgestaltung
- PKW- Abstellplatz
- Energieausweis gültig bis 02.09.2031/20.03.2033:
 - HWB ab 36,1 kWh/m²a; Klasse B
 - fGEE ab 0,53; Klasse A++

Kleine Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

- Private Terrasse mit Blick zum Wasser
- Teilweise direkter Zugang zum Wasser über gemeinsame Grünflächen - Alle kleinen Seehäuser bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft - Höchst effiziente Grundrisse
- Pro Haus ein KFZ-Abstellplatz auf einem Gemeinschaftsparkplatz

EHL Wohnen GmbH
T +43 1 512 76 90-460
E wohnung@ehl.at



sonnenweiher.at

- 3 Zimmer mit ca. 69m² Wohnfläche
- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung und Kühlung mittels Split-Klimagerät
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

- 170 Seehäuser Wagram in mehreren Bauphasen:
 - 49 Einfamilienhäuser,
 - 52 Doppelhäuser,
 - 69 Reihenhäuser
- Privater Lärchenholz-Badesteg fürs Schwimmgvergnügen
- Eigenes Grundstück im Alleineigentum - Keine Wohnungseigentümergeinschaft
- 2 PKW-Abstellplätze
- 4-5 Zimmer mit 113m²-132m² Wohnfläche
- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung (Fußbodenheizung) und Warmwasseraufbereitung: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde. (Optional mit Kühlfunktion jederzeit nachrüstbar)
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz
- Klimageräte optional auf Sonderwunsch
- Glasfaseranschluss

Sonnenweiher – Die Lage

Diese traumhafte Anlage befindet sich in Grafenwörth nicht weit entfernt vom Kulturhotspot Schloss Grafenegg nördlich der naturbelassenen Donauauen. Der langgestreckte Höhenzug des Wagram liegt im Norden und steht für Heurige und Weinkultur, Schmankerl und gehobene Küche. Zahlreiche sportliche, kulinarische und kulturelle Events findet man im Umkreis von wenigen Kilometern.

Sonnenweiher – Die Anbindung

Die Stockerauer Schnellstraße S5 ist in direkter Nähe. Die nächste Busstation ist ca. 1 km entfernt. Bis zum Bahnhof Wagram-Grafenegg sind es rund 5 km, 5 Auto- oder 16 Fahrradminuten. Züge verkehren nach Krems und Wien zum Franz-Josefs-Bahnhof. Das Zentrum von Grafenwörth ist in nur 15 Minuten zu Fuß und noch flotter per Rad erreichbar.





Wir leben
Immobilien.



Ein Projekt der:
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS
NV Die Niederösterreichische
Versicherung

Zu erwartender Mietertrag von € 9,50 - 11,50 netto/m².

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung Bauphase 1: bereits bezugsfertig

Fertigstellung Bauphase 2: voraussichtlich Sommer 2024

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der [Projekthomepage https://sonnenweiher.at/](https://sonnenweiher.at/)

sowie auf

der [EHL-Projektseite https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/sonnenweiher-grafenwoerth](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/sonnenweiher-grafenwoerth)

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

Holen Sie sich gleich einen ersten Eindruck mit unserem [3D Rundgang!](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzungsart:	Anlage	Baujahr:	2022
Barrierefrei:	nein	Zustand:	Erstbezug
Beziehbar:	ab sofort	Möblierung:	Bad
Bauart:	Neubau		

Energieausweis

Gültig bis:

02.09.2031

Heizwärmebedarf:

B 36,1 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor:

A++ 0,53

Impressionen

EHL Wohnen GmbH

T +43 1 512 76 90-460

E wohnung@ehl.at



sonnenweiher.at



Wir leben Immobilien.



Ein Projekt der:
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS
NV Die Niederösterreichische Versicherung



EHL Wohnen GmbH
T +43 1 512 76 90-460
E wohnung@ehl.at



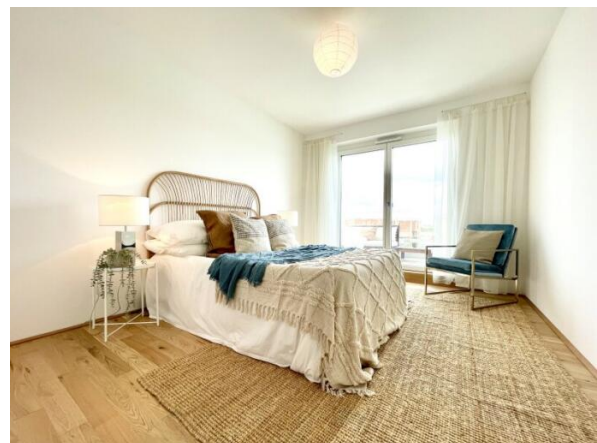
sonnenweiher.at



Wir leben
Immobilien.



Ein Projekt der:
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS
NV Die Niederösterreichische
Versicherung



EHL Wohnen GmbH
T +43 1 512 76 90-460
E wohnung@ehl.at



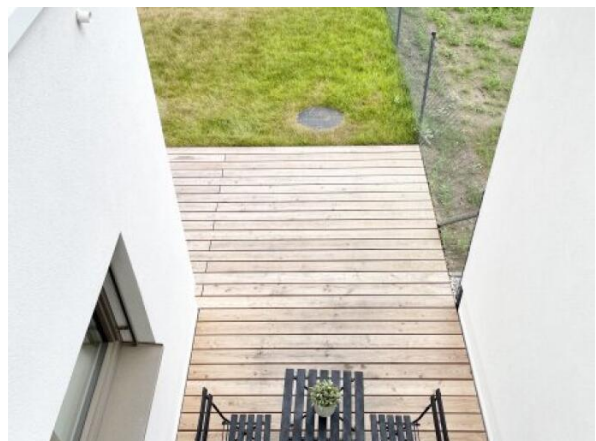
sonnenweiher.at



Wir leben
Immobilien.



Ein Projekt der:
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS
NV Die Niederösterreichische
Versicherung

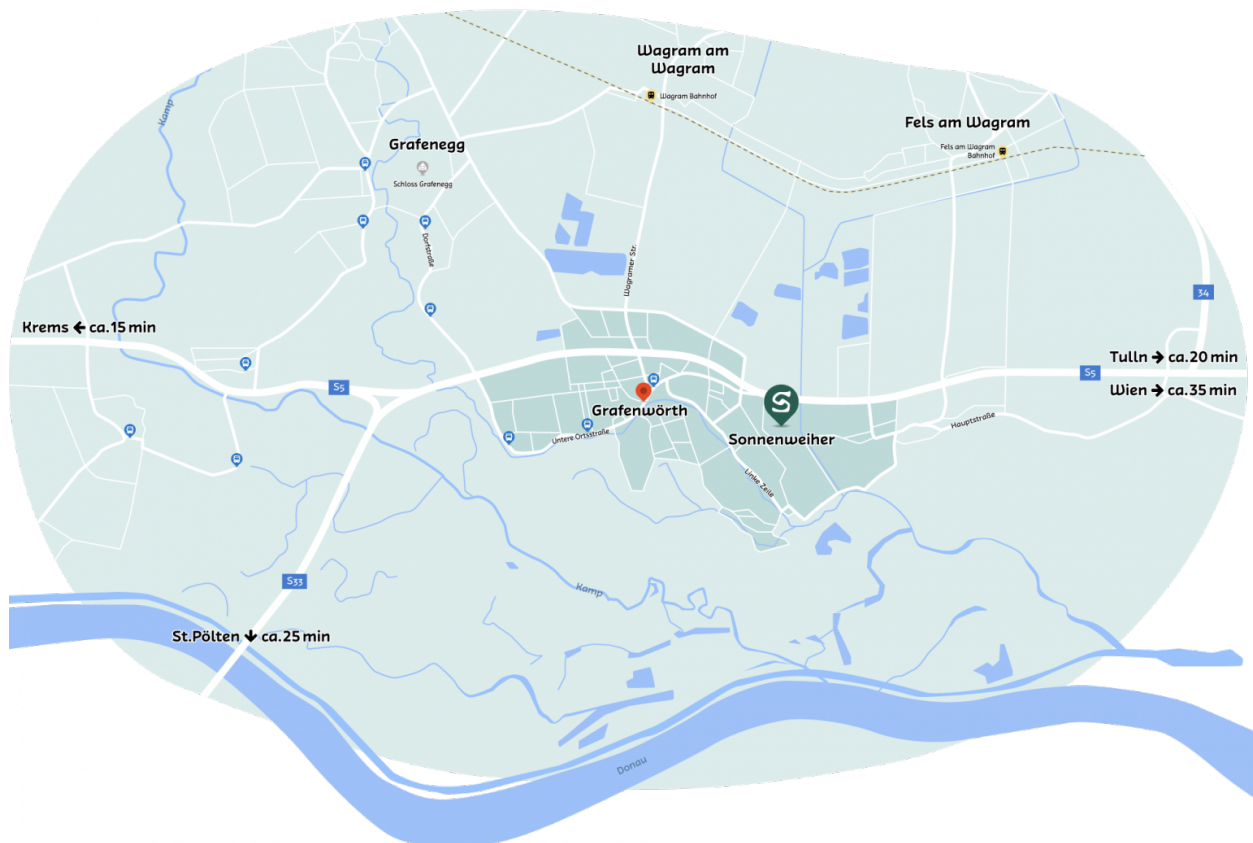


EHL Wohnen GmbH
T +43 1 512 76 90-460
E wohnung@ehl.at



sonnenweiher.at

Lage



Ihre Ansprechpersonen



DI Birgita EHRENBERGER
Eigentumswohnungen

T: +43-1-512 76 90-422
M: +43 664 88160139
E: b.ehrenberger@ehl.at



Daniel Bolataschwili
Eigentumswohnungen

T: +43-1-512 76 90-414
M: +43 664 88 16 01 27
E: d.bolataschwili@ehl.at

