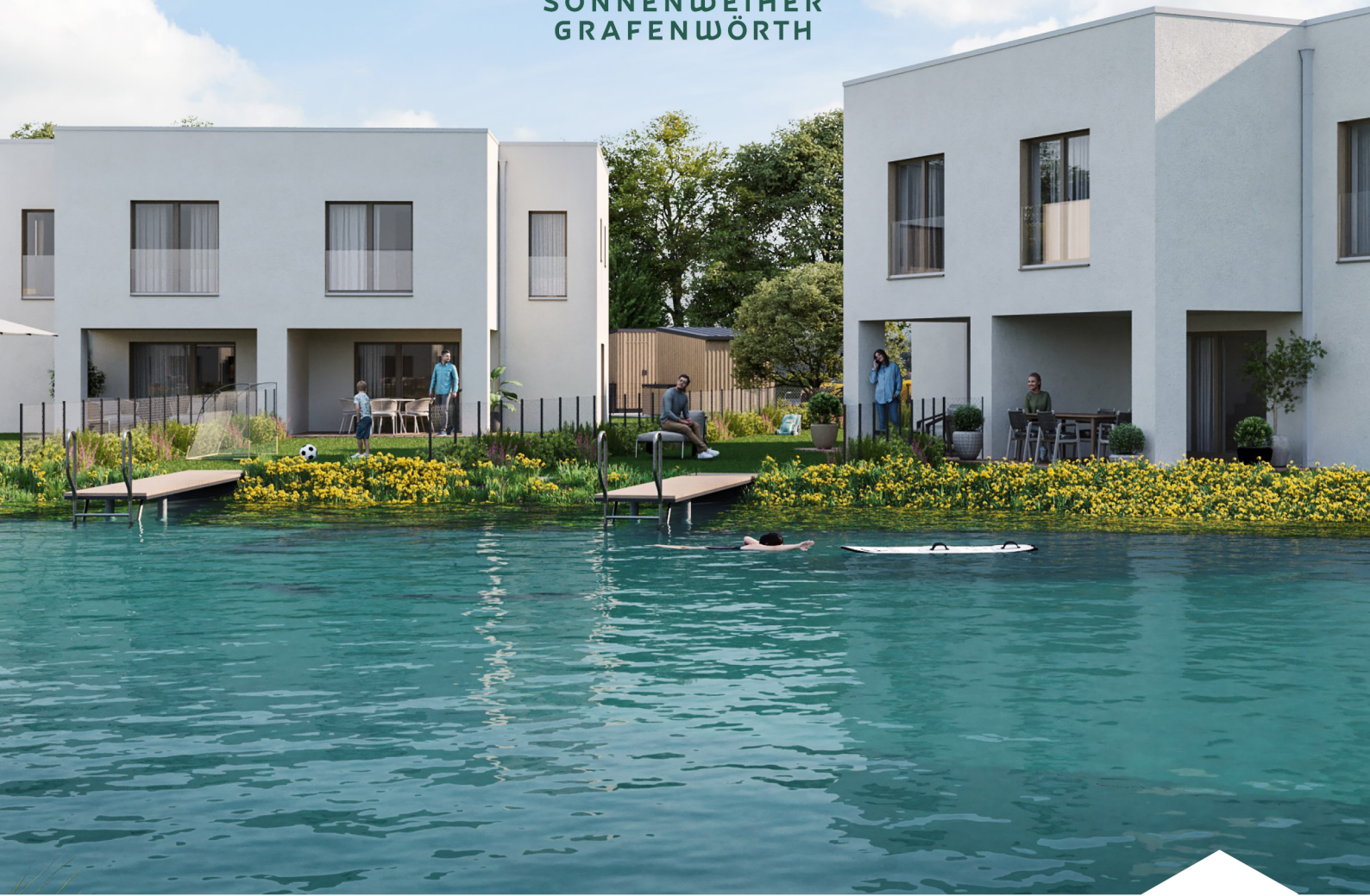




SONNENWEIHER
GRAFENWÖRTH



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

Lassen Sie es sich gut gehen und genießen Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Seeanlage!

Dieser nur 35 Auto-Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernte Wohlfühlort lässt keine Wünsche offen. Das Leben direkt am Wasser in einer mit viel Liebe zum Detail geplanten Anlage fühlt sich hier an wie Urlaub. Zusätzlich bietet die liebevolle Landschaft der Umgebung eine Vielfalt an Möglichkeiten seine individuellen Freizeitaktivitäten ausüben zu können. Sport, Kulinarik und Kultur kommen hier ebenfalls nicht zu kurz! Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur und hochwertig gestaltete Grünräume fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher Grafenwörth.

Insgesamt entstehen hier in mehreren Bauphasen 170 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, 36 kleine Seehäuser, ein Bildungscampus der SeneCura, ein Hotel und ein Restaurant, welches sicherlich zusätzlich zur öffentlichen zugänglichen Badewiese mit 460m² Anziehungspunkt für alle Grafenwörther werden wird. Der ca. 36.000 m² groß angelegte See ermöglicht durch seine Form allen Zugang zum Wasser und bildet das Herzstück dieser Wohlfühl-Oase! Vier Kinder- und Jugendspielplätze, alle Freiflächen und das Clubhaus Sonnenweiher verbinden alle Bewohner und bieten ausreichend Platz für ein perfektes gemeinsames Zusammenleben! Nicht nur Kinder können sich hier entfalten.

Sonnenweiher – Die Fakten:

- Erste Reihe direkt am Wasser
- Erstklassische Architektur und traumhafte Landschaftsplanung
- Hochwertige Ausstattung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Perfekte Grundrissgestaltung
- Schlüsselfertig
- Ziegelbauweise
- PKW- Abstellplatz inkludiert
- 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

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

sonnenweiher.at



- Pro Haus ein KFZ-Abstellplatz auf einem Gemeinschaftsparkplatz
- 3 Zimmer mit ca. 69m² Wohnfläche
- Eigene Photovoltaik-Anlage
- Heizung und Kühlung mittels Split-Klimagerät
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Üverglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

Seehäuser – Fakten und Ausstattung:

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

Der Sonnenweiher ist eine einzigartige Wohnanlage, die nachhaltige und effiziente Energiekonzepte integriert!

Ein kontinuierlicher Zulauf von frischem Wasser sorgt für eine verbesserte Wasserqualität und einen stabilen Wasserstand im Badesee. Photovoltaikanlagen auf jedem Dach sowie Tiefensonden (bei den Seehäusern) zur geothermischen Energiegewinnung bieten eine ganzjährige und kontinuierliche Energieversorgung.

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.





Wir leben
Immobilien.



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

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.

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung Bauphase 1: bereits bezugsfertig

Fertigstellung Bauphase 2: voraussichtlich Sommer 2024

Die monatlichen Kosten sowie eventuelle Aufschließungskosten 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)

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

Energieausweis

Gültig bis:	02.09.2031
Heizwärmebedarf:	B 36,1 kWh/m ² a
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

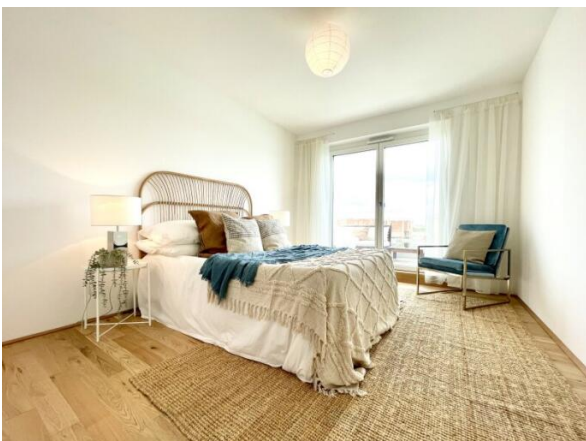


Wir leben
Immobilien.



SONNENWEIHER
GRAFENWÖRTH

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



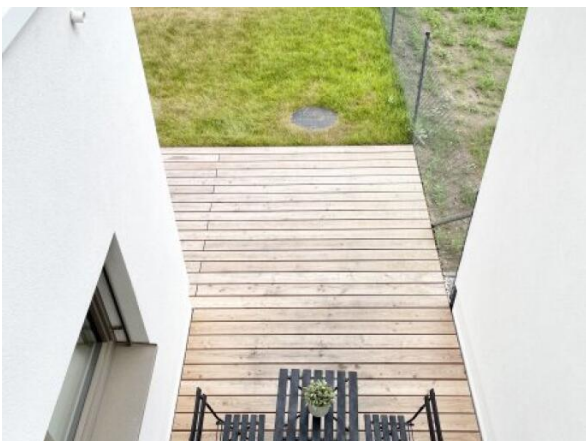
sonnenweiher.at



Wir leben Immobilien.



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

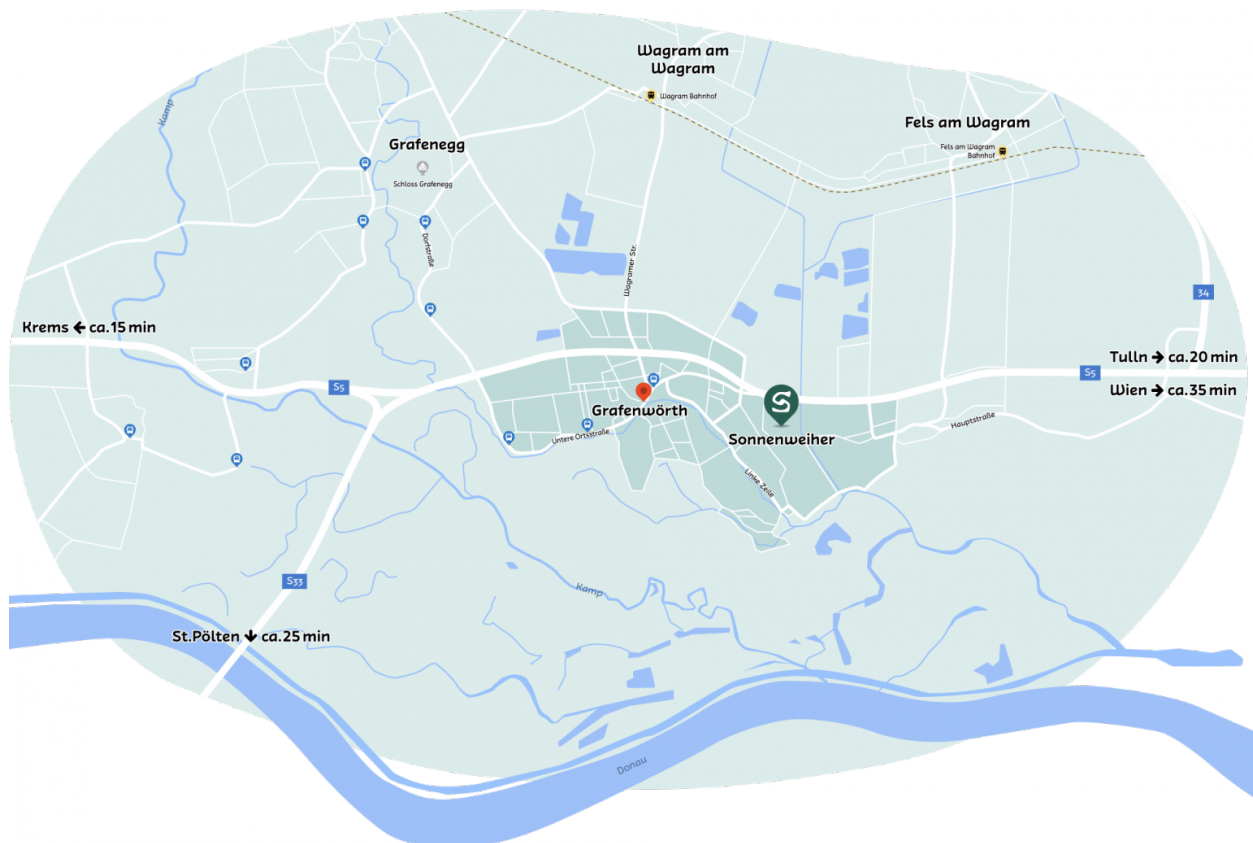


EHL Wohnen GmbH
T +43 1 512 76 90-460
E wohnung@ehl.at



sonnenweiher.at

Lage



Ihre Ansprechpersonen



DI Birgita EHRENBARGER
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

