

Inserat ID: 14945

erstellt am : 04.10.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 327900€

Straße: Am Sonnenweiher

3484 Grafenwörth

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

[schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)

Wohnfläche: 68.35m<sup>2</sup>

## Haus 22 | costaWinum | Neubau Reihenhaus | 3 Zimmer



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at



**KLEINE SEEHÄUSER**  
Die kleinen Seehäuser der Anlage „costaWinum“ im Herzen der Weinregion Wagram bieten Platz für viele Lebensstile. Die Häuser sind nicht nur die, die gemeinsamen Freizeitanlagen, sondern auch die, die die Qualität zum Leben bringen. Die Häuser sind die besten in der Region für ihre Lebensqualität. Die Häuser sind die besten in der Region für ihre Lebensqualität.

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!



VIDEO – auf Anfrage | on request.



### costaWinum - KLEINE SEEHÄUSER IN GRAFENWÖRTH

Das Projekt ?costaWinum? des Bauträgers VI-Engineers liegt in Grafenwörth am Sonnenweiher in der Nähe von Schloss Grafenegg.

?costaWinum? - exklusiver Verkauf durch: viason immobilien. Liste der verfügbaren ?costaWinum? Häuser: <https://www.viason.at/wohnbauprojekt/12894475?from=36991>

Der angelegte See mit einer Größe von ca. 36.000 m<sup>2</sup> ist das Kernstück des Projekts, die besondere Form ermöglicht allen Zugang zum Wasser.

Die naturbelassenen Donauauen im Süden. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur und hochwertig gestaltete Grünräume fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher Grafenwörth.

Nur 15 bis 20 Autominuten entfernt von Krems im Westen und Tulln im Osten. 25 Minuten von St. Pölten. Und 35 Minuten von der Wiener Stadtgrenze. Die naheliegende Franz-Josefs-Bahn ist mit dem Fahrrad leicht erreichbar und verbindet den Wagram mit Wien.

Im Erdgeschoß liegt der helle Wohnraum mit offener Küche und WC mit Handwaschbecken, im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer und das Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper. Bodentiefe Fenster erweitern optisch den Innenraum und schaffen einen Übergang zur naturnah gestalteten Außenanlage.

Der Zugang zum Wasser erfolgt über die eigene Terrasse mit privatem Badesteg. In der Architektur kommen Holzelemente zum Einsatz, die nicht nur als Sichtschutz fungieren, sondern für Behaglichkeit und eine wohlige Atmosphäre sorgen.

Im Kaufpreis ist ein Autoabstellplatz auf einem Gemeinschaftsparkplatz inkludiert (ein zweiter Autoabstellplatz kann nach Verfügbarkeit für EUR 3.500,- käuflich erworben werden) und für alle E-Mobilisten wurde die für eine private Ladetechnik notwendige Leerverrohrung bereits angelegt. Durch die hauseigenen PV-Anlagen können die Energiekosten der Bewohner\*innen gering gehalten werden.

## HIGHLIGHTS

SEEHÄUSER MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM WASSER  
SCHLÜSSELFERTIG  
FERTIGSTELLUNG BEREITS IM SEPTEMBER 2023 ERFOLGT

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG  
ZIEGELBAUWEISE  
1 PKW-ABSTELLPLATZ IM PREIS INKLUDIERT  
NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG  
HOLZ-ALU-FENSTER MIT 3-fach-VERGLASUNG  
EIGENE PHOTOVOLTAIK-ANLAGE  
AUSSENLIEGENDER, ELEKTRISCH BEDIENBARER SONNENSCHUTZ  
HEIZUNG UND KÜHLUNG mittels SPLIT-KLIMAGERÄT  
ALLE KLEINEN SEEHÄUSER BILDEN EINE WOHNUNGSEIGENTÜMERGESELLSCHAFT  
PRIVATE LÄRCHENHOLZ - TERASSE  
EICHENPARKETTBODEN  
KÜCHENANSCHLÜSSE VORBEREITET

#### KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS KLEINES SEEHAUS TOP 22 inkl. 1 PKW-ABSTELLPLATZ: EUR 327.900,-  
KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis  
KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,20 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (zzgl. ev. Pfandrechtskosten 0,5 % zzgl. USt, zzgl. Barauslagen, zzgl. Beglaubigungskosten etc.). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Mag. Constantin Koch  
MAKLERPROVISION: 2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

#### MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN UND RÜCKLAGEN KLEINES SEEHAUS TOP 22:

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 148,97 pro Monat zzgl. 10% USt.  
REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 20,25 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)  
UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 14,90 pro Monat  
GESAMT: brutto EUR 184,12

HWB: 34 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B  
fGEE: 0,69; Klasse A+

Zzgl. Stromkosten für Heizung/ Elektrik nach Verbrauch.

Gleichzeitig vereint das Projekt vielfältige Interessen. Neben den 170 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern und einem Bereich mit 36 kleinen Seehäusern entsteht in Kooperation mit SeneCura u.a. ein Bildungscampus, ein Hotel und ein Restaurant. Geplant sind eine Fachhochschule für Physiotherapie sowie eine Schule wie auch Fachhochschule für Gesundheits- und Krankenpflege. Das Restaurant schafft eine Verbindung zu allen, die am Sonnenweiher und in Grafenwörth wohnen. Die öffentlich zugängliche Badewiese mit 460 m<sup>2</sup> wiederum lässt Menschen aus dem Ort am Leben am Sonnenweiher teilhaben.

Auch die vier Kinder- und Jugendspielplätze, die Freiflächen, selbst der begrünte Straßenraum und natürlich das Clubhaus Sonnenweiher samt Außenfläche. Es ist als Gemeinschaftshaus für die zukünftigen Bewohner\*innen gedacht, das ganze Jahr geöffnet, für alle leicht erreichbar und kann sowohl selbst organisierte Kurse als auch private Treffen und Veranstaltungen beherbergen.

Die Uferlänge ist maximiert, Entfernungen minimiert. Damit verbindet der See alle Teile des Projekts zu einem Ganzen und wird selbst zum zentralen Bestandteil. Er verbessert das Mikroklima, schafft einen Ort der Begegnung, Bewegung und Entspannung gleichermaßen. Eine Wohlfühloase. Auch für die Menschen aus Grafenwörth.

Gut angebunden.

Die Stockerauer Schnellstraße S5 ist in direkter Nähe. Die nächste Busstation ist ca. 1 km entfernt. Und 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.

Schnell erreichbar.

Die wichtigsten Orte der Region liegen in der nahen Umgebung. Schloss Grafenegg ist 5,4 km oder 9 Autominuten entfernt, Fels am Wagram 9 und Kirchberg am Wagram 13 Minuten. Nach Krems sind es 17, nach Tulln 22 und nach St. Pölten 26 Minuten. Zur Wiener Stadtgrenze keine 60 km.

Kinder willkommen!

In Grafenwörth gibt es drei Kindergärten, eine Volksschule und eine Musikschule. Eine NMS in Wagram am Wagram, über zehn allgemein- und berufsbildende Schulen in Krems und Tulln. Und für später etliche Unis und FHs in Krems, St. Pölten und Wien. Ab 2023 öffnet der Bildungscampus von SeneCura direkt am Sonnenweiher.

Gesundheit

Bestens versorgt: Eine Praxis für Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt, eine Fachärztin für Frauenheilkunde und Geburtshilfe, ein Facharzt für Orthopädie, Manuelle Medizin und Sportmedizin in Grafenwörth, zahlreiche praktische und Fachärzt\*innen, Apotheken sowie therapeutische und alternativmedizinische Angebote in der Region, dazu Universitätskliniken in Krems, Tulln und St. Pölten.

Alles in der Nähe.

Im nahen Ortszentrum gibt es Bäckerei, Bank und Post, bis zu den nächsten Supermärkten sind es weniger als 2 km. Im Umkreis von 5 bis 10 km finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, ein Bau- und Gartenmarkt, eine Vielzahl an Handwerkern, Gasthäusern und Restaurants.

Natur vor der Haustür.

Abseits des Sonnenweiher bieten zwölf Radrouten sowie etliche Feld-, Reit- und Wanderwege Bewegungsspielräume in den Donauauen, Weinbergen und am Wagram. Dazu kommen Sport-, Bade- und Fitnessangebote im Ort. Von Fußball über Tennis bis Angeln.

Genuss um die Ecke.

Wagram steht für Heurige und Weinkultur, Schmankerl und gehobene Küche. Als Heimat von Top-Winzer\*innen und ausgezeichneten Gastronom\*innen ist die Wein- und Genussregion für Feinspitze dringend empfohlen. Im Umkreis von wenigen Kilometern finden sich urige Buschenschänke ebenso wie edle Haubenlokale.

Freizeit voller Vielfalt.

Das Haus der Musik im Ort. Musikschule Region Wagram. Schloss Grafenegg. Schloss Seebarn (nicht öffentlich zugänglich). Historische Ortskerne. Geschichtsträchtige Bauten. Winnetou-Spiele. Theater in der Kellergasse. Sommerfestivals. Karikatur- und andere Museen in Krems. Die Garten Tulln. Oder der Racing Car Club Grafenwörth. Hier gibt's für alle etwas.

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber. Was bedeutet wirtschaftliches Naheverhältnis: wurde der Immobilienmakler bereits 2-mal mit der Vermietung/Anmietung oder dem Verkauf/Kauf einer Immobilie von ein und demselben Auftraggeber beauftragt, dann wird dieser Umstand ?wirtschaftliches Naheverhältnis? bezeichnet. Auf diesen Umstand müssen wir laut Maklergesetz hinweisen. Dieser Hinweispflicht kommen wir hiermit nach.

Alle Fotos © viason immobilien

Drohnenfoto © VI-Engineers/ Toni Rappersberger  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;5.975m  
Apotheke &lt;6.825m  
Klinik &lt;6.825m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;450m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;525m  
Bäckerei &lt;25m  
Sonstige  
Bank &lt;50m  
Geldautomat &lt;225m  
Post &lt;50m  
Polizei &lt;50m  
Verkehr  
Bus &lt;150m  
Autobahnanschluss &lt;450m  
Bahnhof &lt;2.975m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 68.35m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 42.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 327900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at