



# S

SONNENWEIHER  
GRAFENWÖRTH

DAS GUTE LEBEN.  
**ERSTE REIHE  
FUSSFREI.**

Seehäuser mit  
direktem Seezugang.

Natur vor der Haustür:  
Von den Donauauen  
bis zum Wagram.

Kunst, Kultur & Kulinarik  
gleich ums Eck.

SONNENWEIHER.AT



# WILLKOMMEN AM SONNENWEIHER!

Von den Wohnräumen aus. Von der Terrasse. Vom Garten. Der Sonnenweiher ist nicht zu übersehen. Er wird das Leben prägen. Und das Lebensgefühl. Egal ob man nur seinen Anblick genießt. Eine Runde schwimmen geht. Oder mit den Kindern im Wasser Spaß hat. Am Sonnenweiher bekommt man rasch das Gefühl, dass man eigentlich auf Urlaub ist.



„Wir setzen beim Sonnenweiher auf die Kraft der Natur, um nachhaltig eine gute Wasserqualität zu erreichen.“

Roland Dihanich, Teichplaner

## Direkter Zugang zum See.

Am Sonnenweiher lebt man erste Reihe fußfrei. Denn jedes Seehaus bietet vom Wohnbereich aus einen freien Blick auf den See. Und einen direkten Zugang zum Wasser. Vom eigenen Garten über den privaten Steg landet man direkt im kühlen Nass. Zum Planschen, Schwimmen, Tauchen. Und Füße-wie-Seele-Baumeln-Lassen.



„Die Wasserfläche des Sonnenweiher ist so groß wie 30 Olympia-Becken mit 50 Meter Länge und 25 Meter Breite.“

Roland Dihanich, Teichplaner



ca. 2.000 m Uferlänge



bis zu ca. 4,5 m tief



ca. 36.000 m<sup>2</sup> Seefläche

„Das Geheimnis des Projekts ist die spezielle Form des Sonnenweiher. Durch die Maximierung der Uferlänge ermöglichen wir, dass jedes Haus direkt am See liegt und einen privaten Badezugang bekommt.“

Wolfgang Danek, Architekt

## In die Tiefen des Sees.

Heimische Wasserpflanzen in den Regenerationszonen übernehmen den wesentlichen Anteil der Reinigung des Wassers. Die im Wasser lebenden Mikroorganismen sind ein weiterer wesentlicher Bestandteil der biologischen Prozesse, die den Reinigungsprozess gewährleisten.

## WAGRAM-TIPP AUF IN DIE DONAUVAUEN!

Die naturbelassene Aulandschaft am nördlichen Ufer der Donau lädt zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Und in den Donauarmen bei Altenwörth, die nur wenige Kilometer entfernt sind, kommen auch Angler\*innen auf ihre Kosten.

# WOHNEN AM WASSER.

Manchmal will man allein sein. Entschleunigen, entspannen, sich erholen. Manchmal sucht man die Gemeinschaft. Will sich austauschen, im Clubhaus feiern, Erkenntnisse und Erlebnisse teilen. Und manchmal will man einfach was erleben. Sich austoben, ausleben, Spaß haben. Am Sonnenweiher hat alles seinen Platz. Nicht nur im Urlaub. Oder am Wochenende. Sondern mitten im Alltag.

## WAGRAM-TIPP FREIZEIT- & FAMILIENFREUDEN.

Wer Sport liebt, kommt rund um den Sonnenweiher voll auf seine Rechnung. Aber sonst kann man hier einiges erleben. Schaugärten, Wein- und Naturlehrpfade, schöne Aussichtspunkte, Angeltouren, Alpaka-Wanderungen oder die Winnetou-Spiele mit echten Pferden in der Arena Wagram. Und wer selbst verschiedene Talente ausleben will, ist in der Musikschule Grafenwörth oder beim Fußballklub USC Grafenwörth bestens aufgehoben.



## WAGRAM-TIPP KUNST & KULTUR ZUM GENIEßEN.

In der Region finden sich geschichtsträchtige Bauten, historische Ortskerne und das wunderschöne Schloss Grafenegg. Aber auch das Eventprogramm in und rund um Grafenegg kann sich sehen lassen: Festivals, Konzerte oder die Design Days im Schlosspark, Musik und Kabarett im Haus der Musik in Grafenwörth, die Sommer Zeit Fels, Theater in der Kellergasse in Absdorf, Karikatur- und andere Museen in Krems oder die Garten Tulln und vieles mehr – das Angebot ist äußerst vielfältig.



Auf gute Nachbarschaft!

## Gemeinschaftsflächen & Begegnungszonen.



4 Spielplätze mit insgesamt ca. 1.620 m<sup>2</sup>, davon einer mit Fitnessgeräten



Clubhaus Sonnenweiher für private Treffen, Feiern & Veranstaltungen



öffentliche Badewiese mit ca. 460 m<sup>2</sup>



verbindende Brücke über den See



Restaurant mit Gastgarten

## Das Clubhaus Sonnenweiher

Das Clubhaus ist ein Ort für die Gemeinschaft am Sonnenweiher. Fürs ganze Jahr. Und für jedes Wetter. Unkompliziert nutzbar. Mit Innenraum und Terrasse direkt am Spielplatz. Als Location für private Feiern. Als zusätzlicher Raum neben dem eigenen Haus und Garten. Und als Treffpunkt für alle Bewohner\*innen.



## Paradies für Kinder.

Der Sonnenweiher ist ein geschützter Bereich, der viele Freiheiten bietet. Spielplätze, verkehrsberuhigte Straßenräume, Gärten und natürlich der See. Hier können Kinder lernen, wachsen, sich entwickeln und entfalten. Nahe der Natur. Mitten in der Gemeinschaft. Wo man einander kennt. Und aufeinander schaut.

## Freiraum für Jugendliche.

Am Sonnenweiher fällt es leicht, Kontakte zu knüpfen und Freundschaften zu finden. Man trifft sich, plaudert, spielt, hat Spaß, treibt Sport, macht Musik, feiert Partys, vergnügt sich am Computer oder erlebt so manches Abenteuer. Der perfekte Start ins Leben.

## Wohlfühlzone für Erwachsene.

Am Sonnenweiher kann man allein sein, zu zweit, mit der Familie oder in geselliger Runde. Je nachdem, worauf man gerade Lust hat. Die Region hat für jede Stimmung das passende Angebot. Ob man sich in die Gemeinschaft von Grafenwörth einbringen will oder ausgehen möchte. Ob man Lust auf einen Ausflug hat, auf Kunst, Kultur und Kulinarik – oder ob man einfach das Leben genießen will.



Einfamilienhaus



Doppelhaus



Reihenhaus



kleines Seehaus

## Grund & Häuser in Zahlen.

- ca. 36.000 m<sup>2</sup> Seefläche
- 1 Clubhaus, 4 Spielplätze
- 170 Seehäuser auf Eigengrund mit Garten und direktem Seezugang
- 8 Grundrisstypen bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
- 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund vor dem Haus, E-Ladesäule nachrüstbar
- 36 kleine Seehäuser im Wohnungseigentum mit eigenem Seezugang oder Gemeinschaftsfreiflächen
- 2 Grundrisstypen bei den kleinen Seehäusern
- 1 PKW Stellplatz bei den kleinen Seehäusern



## Eintauchen in eine andere Welt.

Am Sonnenweiher ist der Alltag rasch vergessen. Man kommt nach Hause. Zu den Menschen, die man liebt. Und ist schon in einer anderen Welt. Die Terrasse, der Garten, der Sonnenweiher erledigen den Rest. Und man muss nicht einmal ins Wasser eintauchen, um den Alltag abzustreifen. Das Glück beginnt mit der Familie. Die vor Lebensfreude sprüht, weil sie es zu Hause einfach richtig schön hat.

# DAS GUTE LEBEN GENIESSEN.

Der eigene Garten und idyllische See. Gemeinschaftsflächen und Begegnungszonen. Kunst, Kultur und köstliche Kulinarik. Die wunderschöne Natur und einzigartige Landschaft des Wagram. Das alles findet sich am Sonnenweiher erste Reihe fußfrei. Direkt vor der Haustür. Gleich ums Eck. Mitten im Alltag, zwischen Arbeit und Freizeit, Berufs- und Familienleben, werden die Lebensgeister geweckt.



### Gut zu wissen.

Ein Glasfaseranschluss sorgt in allen Häusern für schnelles Internet.

Einige Haustypen verfügen über einen Raum im Erdgeschoß, der auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann.



## WAGRAM-TIPP VON AUSGLEICH BIS AUSFLUG.

Rund um den Sonnenweiher kann man auf Feld- und Wanderwegen spazieren gehen, reiten, Rad fahren oder laufen, einen Ausflug in die Weinberge oder Kellergassen machen, eine längere Radtour am Donauradweg oder eine größere Wanderung durch die Donauebenen planen, auf der Donau paddeln oder einfach im Sonnenweiher schwimmen.

## Arbeit und Freizeit in Balance.

Am Sonnenweiher wird Arbeiten, Studieren und Lernen zum reinsten Vergnügen. Denn der beste Arbeitsplatz ist immer noch der, an dem man sich rundum wohlfühlt. Raumaufteilung, Zimmergrößen, Ausstattung und Technik sorgen dafür, dass alles reibungslos funktioniert. In der Arbeit wie in der Freizeit. So lässt sich's leben.

## WAGRAM-TIPP WEIN, KULINARIK & GENUSS

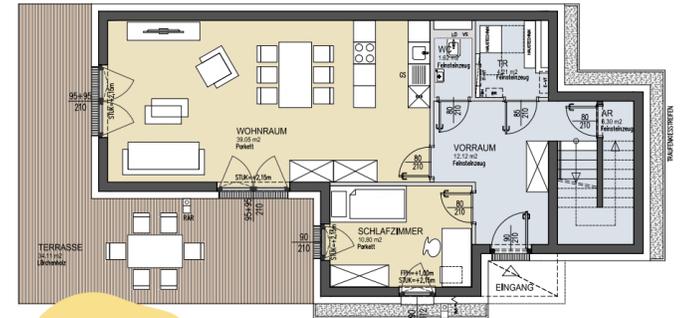
Wagram steht für Heurige und Weinkultur, Schmankerl und gehobene Küche. Das Weinbaugebiet, geprägt von fruchtbarem Lössboden und günstigem Klima, ist bekannt für den beliebten Grünen und seltenen Roten Veltliner, Heimat von Top-Winzer\*innen und ausgezeichneten Gastronom\*innen. Zu Fuß, mit dem Rad oder Auto erreicht man feine Restaurants im Ort, urige Buschenschänke und edle Haubenlokale.



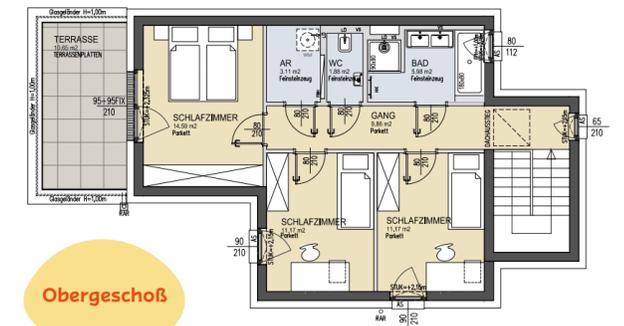
## Einfamilienhaus

3484 Grafenwörth, Beispiel Seepromenade 42

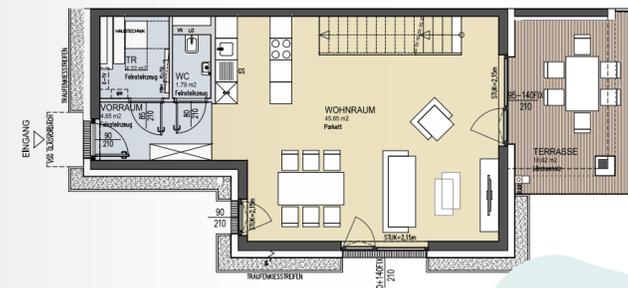
**Wohnfläche:** 131,86 m<sup>2</sup>  
**Terrassen:** 44,76 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 223,33 m<sup>2</sup>  
**Gartenhütte** 6,15 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 407,94 m<sup>2</sup>  
**2 PKW Stellplätze**



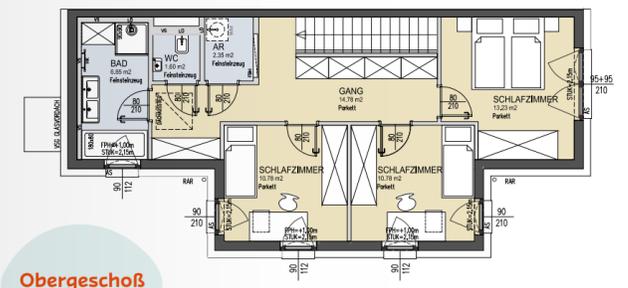
Erdgeschoß



Obergeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß



## Doppelhaus

3484 Grafenwörth, Beispiel Am Werd 5

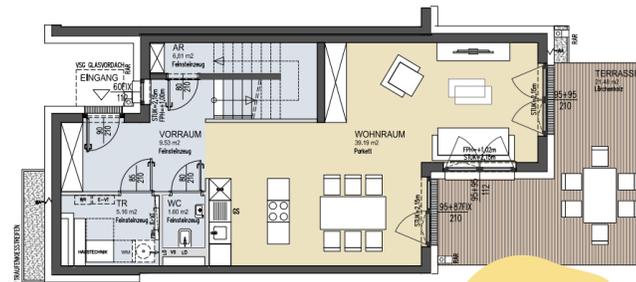
**Wohnfläche:** 116,88 m<sup>2</sup> **Gartenhütte:** 6,15 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 16,62 m<sup>2</sup> **Grundstücksfläche:** 371,68 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 245,72 m<sup>2</sup> **2 PKW Stellplätze**



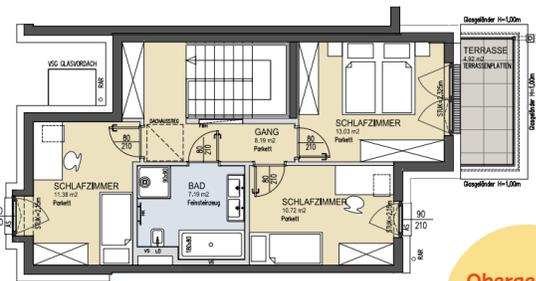
## Reihenhaus

3484 Grafenwörth, Beispiel Am Werd 31

Wohnfläche:	112,80 m <sup>2</sup>	Gartenhütte	6,15 m <sup>2</sup>
Terrassen:	26,40 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche:	315,14 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	171,71 m <sup>2</sup>	2 PKW Stellplätze	



Erdgeschoß



Obergeschoß

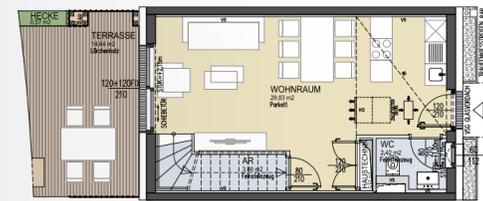


### Die 170 Seehäuser im Überblick.

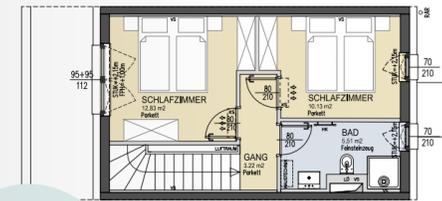
- alle Häuser auf Eigengrund (parzelliertes Grundstück)
- 49 Einfamilienhäuser mit ca. 126 bis 132 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in 3 Grundrisstypen
- 52 Doppelhäuser mit ca. 117 bis 126 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in 2 Grundrisstypen
- 69 Reihenhäuser mit ca. 113 bis 118 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in 3 Grundrisstypen
- 4 oder 5 Zimmer
- Stiege im Wohnraum oder Vorraum
- 1 Gartenhütte pro Haus
- 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund

„Die Mischung der Haustypen, aber auch die Baukörperausbildung mit Vor- und Rücksprüngen, gedeckten Terrassen und Terrassen im ersten Obergeschoß, das alles hat eine hohe Wertigkeit.“

Wolfgang Danek, Architekt



Erdgeschoß



Obergeschoß



## Kleines Seehaus

3484 Grafenwörth, Beispiel Am Sonnenweiher 2 / Top 18

Wohnfläche:	68,35 m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,64 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,0 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

## Kleine Seehäuser ganz groß.

Neben den Seehäusern werden auch 36 kleine Seehäuser gebaut. Zwei Haustypen stehen zur Wahl. Der 2-Zimmer-Typ mit allen Räumen auf einer Ebene. Und der 3-Zimmer-Typ mit zwei Etagen: Im Erdgeschoß der Wohnraum mit offener Küche und das WC, im Obergeschoß die zwei Schlafzimmer und das Bad.



Gut zu wissen.

Die 170 Seehäuser Wagram werden schlüsselfertig übergeben und in mehreren Phasen fertiggestellt.

Errichtet werden 8 unterschiedliche Haustypen mit 4 oder 5 Zimmern.

# LEBENS-QUALITÄT LÄSST SICH PLANEN.

Das Obergeschoß als Ort der Ruhe und zum Schlafen. Das Erdgeschoß als Ort der Familie und des Lebens. Mit ca. 2,6 Meter Raumhöhe, offener Küche, teils offenem Stiegenhaus. Dem Miteinander sind keine Grenzen gesetzt. Und das Leben genießt man gemeinsam erste Reihe fußfrei. Einfach hinaus auf die Terrasse, in den Garten und über den Steg in den See. Da kommt Freude auf.

## Durch und durch durchdacht.

Die Qualität am Sonnenweiher entsteht durch die Vielfalt an Haustypen. Sie passen sich den Himmelsrichtungen an und bringen Abwechslung ins Erscheinungsbild. Jedes Haus bietet Platz für die ganze Familie und bleibt offen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensentwürfe. So funktionieren hochwertige, gut durchdachte Architektur. Die Wohn-Ess-Küche ist der Dreh- und Angelpunkt des Hauses. Alle Räume lassen sich dank rechteckiger Form gut einrichten. Der Technikraum ist straßenseitig zur Infrastruktur ausgerichtet. Eine Gartenhütte dient als zusätzlicher Stauraum. Den Tag verbringt man im Erdgeschoß mit Blick auf den See, die Nacht im Obergeschoß auf Wolke 7.

# WERTE FÜR GENERATIONEN.

Die Entscheidung für ein Seehaus am Sonnenweiher ist eine Entscheidung für die Zukunft. Für Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Für Werte, von denen auch die Kinder noch etwas haben. Und auch wenn man nicht selbst baut, baut man doch etwas auf, von dem die nachfolgenden Generationen profitieren.

## Was wirklich nachhaltig ist.

Eine Bauweise, in der man sich ein Leben lang wohlfühlt. Eine Ausstattung, an deren Qualität man sich auch nach Jahrzehnten noch erfreut. Und ein Energiekonzept, das so effizient arbeitet, dass die Betriebskosten auf lange Sicht gering bleiben.

Die Häuser am Sonnenweiher sind aus Ziegeln gebaut. Mit einer verputzten Dowlwärmeschutzfassade als Außenhülle und Holz-Alu-Fenstern mit 3-fach-Verglasung. Die Energieversorgung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde und Photovoltaik-Module. Und die Ausstattung wird dank hochwertiger Standards und zweier Sonderausstattungs Pakete selbst den höchsten Ansprüchen gerecht.



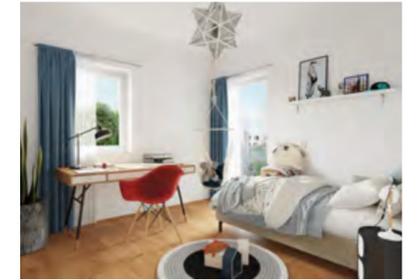
## Ein Blick in die Zukunft.

Auf leistbares Wohnen wird am Sonnenweiher großer Wert gelegt. Die Seehäuser werden provisionsfrei verkauft, haben geringe Betriebs- und Erhaltungskosten und erfüllen die Kriterien der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Die hohe Qualität macht die Ausgaben fürs Wohnen zur Investition in die Zukunft, die bleibende Werte schafft.



**„Bei der Planung war es Anspruch und Herausforderung zugleich, Wohnraum mit hoher Wertigkeit zu kreieren und gleichzeitig der obersten Prämisse des Projektentwicklers gerecht zu werden: dass das Wohnen auch leistbar bleiben muss.“**

Wolfgang Danek, Architekt



Beispiel Kinderzimmer



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Wohnküche

## WAGRAM-TIPP LAND LEBT AUF.

Grafenwörth ist eine aufstrebende Markt-gemeinde mit über 3.000 Einwohner\*innen. Westlich von Wien, nördlich der Donau, an einem Mündungsarm des Kamp, mitten in der Region Wagram gelegen, die sich mit dem benachbarten Schloss Grafenegg zum neuen Hotspot zwischen Krems und Tulln entwickelt.



### Gut zu wissen.

Das Grundstück ist parzelliert.

Die Seehäuser sind frei finanziertes Eigentum und werden provisionsfrei verkauft.



### Gut zu wissen.

Wohnbauförderung möglich!

Alle Seehäuser erfüllen die Kriterien der Niederösterreichischen Wohnbauförderung.

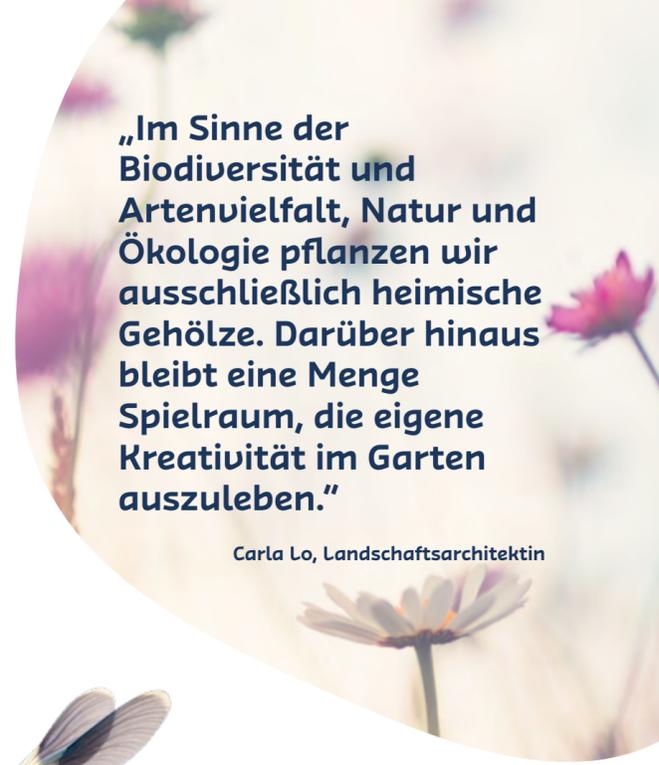
## Qualität, wohin man schaut.

- Seehäuser auf eigenem Grundstück
- Ziegelmassivbau für Wohlbefinden und werthaltige Qualität
- schlüsselfertig mit hochwertiger Standardausstattung
- je Haus Sole-Wasser-Wärmepumpe für nachhaltiges und kostengünstiges Heizen und Kühlen
- PU-Module am Dach jedes Hauses standardmäßig
- Fußbodenheizung und optional Fußbodentemperierung
- Holzfenster mit Aludeckschale und 3-fach-Verglasung
- außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz bei allen Fenstern
- ca. 2,6 m Raumhöhe
- Lärchenholz und robuste Pflastersteine im Außenbereich
- Eichenparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug in allen Nassräumen
- Markenprodukte bei Sanitärausstattung und Armaturen
- 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund, optional mit Carport, E-Ladesäule am PKW-Stellplatz nachrüstbar
- Gartenhütte als zusätzlicher Stauraum



# IM EINKLANG MIT DER NATUR.

Das kühle Nass. Das weiche Gras. Der Sonnenweiher lädt zum Träumen ein. Zum Beobachten, Entdecken und Spielen. Das kommt ganz auf die Perspektive an. Manchmal auch aufs Alter. Aber das ist ja bekanntlich relativ. Und so kann man die Natur als Kind erleben. Oder erleben, wie die Natur wieder das innere Kind zum Vorschein bringt.



„Im Sinne der Biodiversität und Artenvielfalt, Natur und Ökologie pflanzen wir ausschließlich heimische Gehölze. Darüber hinaus bleibt eine Menge Spielraum, die eigene Kreativität im Garten auszuleben.“

Carla Lo, Landschaftsarchitektin

„Das Gärtnern bringt die Menschen zusammen – altersübergreifend, generationen- und kulturübergreifend.“

Carla Lo, Landschaftsarchitektin



## Nachhaltiges Energiekonzept.

Am Sonnenweiher wird genutzt, was die Natur hergibt. Sonnenenergie für die Photovoltaik-Anlage am Dach. Und thermische Energie aus dem Erdreich für die Sole-Wasser-Wärmepumpe. Damit wird ein guter Teil des Energiebedarfs abgedeckt. Dank Fußbodenheizung wird die gewonnene Wärme sehr effizient genutzt. Und wer das Klima noch nachhaltiger schonen will, kann einfach eine E-Ladesäule nachrüsten und auf E-Mobilität umsteigen.



## WAGRAM-WISSEN EINE LANDSCHAFT, DIE DIE PERSPEKTIVE VERÄNDERT.

Der Höhenzug des Wagram besteht aus eiszeitlichem Löss. Einem fruchtbaren Boden, der im milden Klima der Region Trauben, Marillen, Kirschen und die berühmte Wagramer Nuss gedeihen lässt. Mit rund 40 Meter Höhe gewährt der Wagram einen erhabenen Blick auf die Landschaft rund um die einzigartige Geländestufe. Oben die mit Weinstöcken kultivierten sanften Hügel. Unten Wiesen, Felder und die unberührten Donauauen. Dazwischen die einzigartigen Steilwände aus Sand, der mit seinen Muscheln an das einstige Meer im Donaubecken erinnert.

## Dem Hegen und Pflegen.

Der Garten braucht Zeit. Und meist hat er auch etwas Zeit. Denn unmittelbar nach dem Einzug sind andere Dinge wichtiger. Und der Garten kommt oft erst an die Reihe, wenn im Haus alles fertig ist und auch das Leben im neuen Zuhause eingerichtet ist. Wie gut, dass am Sonnenweiher bereits der Rasen gesät ist und Gräser sowie Naturhecken als Sichtschutz und Abgrenzung des privaten Bereichs gepflanzt sind. Und auch die Spielplätze, Straßenräume und Gemeinschaftsflächen gestaltet werden.

Verwendet werden heimische Pflanzen und Gehölze. Bäume, Sträucher, Staudengräser und Kletterpflanzen. Darüber hinaus bleibt auf dem eigenen Grundstück noch genügend Platz für persönliche Vorlieben und kreative Ideen. Egal ob man Gemüse und Kräuter, wohlschmeckende Früchte oder duftende Blumen anpflanzen will.



## Es grünt so grün.

- naturnah gestaltete Spielplätze
- heimische Hecken als Wind- & Sichtschutz
- Lebensraum für Insekten & Vögel, Igel & Feldhasen
- heimische Sträucher & Pflanzen
- Früchte zum Naschen für Kinder & die ganze Familie

## Ökologie trifft Natur.

- geringe Betriebskosten dank nachhaltiger Energieversorgung
- Photovoltaik-Anlage am Flachdach jedes Hauses standardmäßig
- Wärmeversorgung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde
- Heizleistung – abhängig von der Hausgröße – ca. 4,3-5,3 kW
- Fußbodenheizung, optional auch Fußbodentemperierung im Sommer
- Nachrüsten einer E-Ladestelle einfach möglich

## WAGRAM-WISSEN DIE MARKTGEMEINDE GRAFENWÖRTH.

Wer in Grafenwörth lebt, lebt „am Südhang des Lebens“, ist also auf die Sonnenseite gefallen. Die Gemeinde, die aus den Katastralgemeinden Feuersbrunn, Grafenwörth, Jetttsdorf, St. Johann, Seebarn am Wagram und Wagram am Wagram besteht, zeichnet sich durch eine reiche Vielfalt an Natur- und Kulturlandschaft aus, die man erste Reihe fußfrei genießt.

Vom artenreichen und ökologisch wertvollen Auwald an der Donau, am Kamp und Mühlkamp über den Wagram hinaus in das Weinland bis zum Hengstberg. Von historischen Bauten wie Schloss Seebarn, den Pfarrkirchen, wertvollen Kleindenkmälern oder dem nahen Schloss Grafenegg bis zu kulturellen Pilgerstätten wie der Friedensstupa.



### Mehr als nur Wohnraum.

Neben den 170 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern auf Eigengrund und den 36 kleinen Seehäusern im Wohnungseigentum entsteht in Kooperation mit SeneCura ein Bildungscampus. Geplant sind eine Fachhochschule für Physiotherapie sowie eine Schule und Fachhochschule für Gesundheits- und Krankenpflege.

Das Restaurant mit Gastgarten im SeneCura-Areal schafft auch eine Verbindung zu allen, die am Sonnenweiher und in Grafenwörth wohnen. Die öffentlich zugängliche Badewiese wiederum lässt Menschen aus dem Ort am Leben am Sonnenweiher teilhaben. Damit vereint der Sonnenweiher Grafenwörth vielfältige Interessen und nutzt den zur Verfügung stehenden Raum höchst effizient.



### Alles da, alles nah.



**Bildung:** Drei Kindergärten, eine Volksschule, eine Musikschule im Ort, eine Neue Mittelschule in Wagram am Wagram, über zehn weiterführende Schulen in Krems und Tulln, der Bildungscampus am Sonnenweiher (ab 2023), Universitäten und Fachhochschulen in Krems, St. Pölten und Wien.



**Gesundheit:** Eine Praxis für Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt, eine Frauenärztin, ein Orthopäde in Grafenwörth, Apotheken sowie medizinische und therapeutische Angebote in der Region, dazu Unikliniken in Krems, Tulln und St. Pölten.



**Grundversorgung:** Bäckerei, Bank und Post im Ort, Supermärkte in weniger als 2 km, weitere Einkaufsmöglichkeiten, ein Bau- und Gartenmarkt, eine Vielzahl an Handwerkern, Gasthäusern und Restaurants in 5 bis 10 km Entfernung.

### REZEPT VON EVA MÖRWALD WAGRAMER NUSSBROT.

500 g Vollkornmehl

1 Pkg. Trockenhefe

150 g Nüsse, ganz

0,5 Liter Wasser

2 EL Apfelessig

1 Prise Salz



**Zubereitung:**

Mehl, Hefe, Salz und Nüsse miteinander vermengen. Wasser und Apfelessig hinzufügen. Teig in eine Backform geben und nach Bedarf mit gehackten Nüssen bestreuen.

Bei 200 Grad im vorgeheizten Backofen für 60 Minuten backen. Wer es knusprig mag, stellt eine kleine Wasserschüssel ins Rohr oder gibt etwas Wasser auf das Brot.

## DAS GROSSE GANZE IM BLICK.

Der Sonnenweiher Grafenwörth ist ein Lebensraum voll Qualität, der auf ortstypische Gestaltungselemente und heimische Pflanzen zurückgreift. Mit einem nachhaltigen, gut durchdachten Gesamtkonzept. Erstklassige Architektur, der einzigartige See und hochwertig gestaltete Grünräume fördern das besondere Lebensgefühl. Das Projekt schafft nicht nur Platz zum Wohnen, sondern zum Leben.

### Das Gesamtprojekt im Überblick.

- Seehäuser & kleine Seehäuser samt Gemeinschaftsflächen
- Bildungscampus für Pflegekräfteausbildung und Physiotherapie
- Restaurant mit Gastgarten
- öffentliche Badewiese für die Grafenwörther Bevölkerung

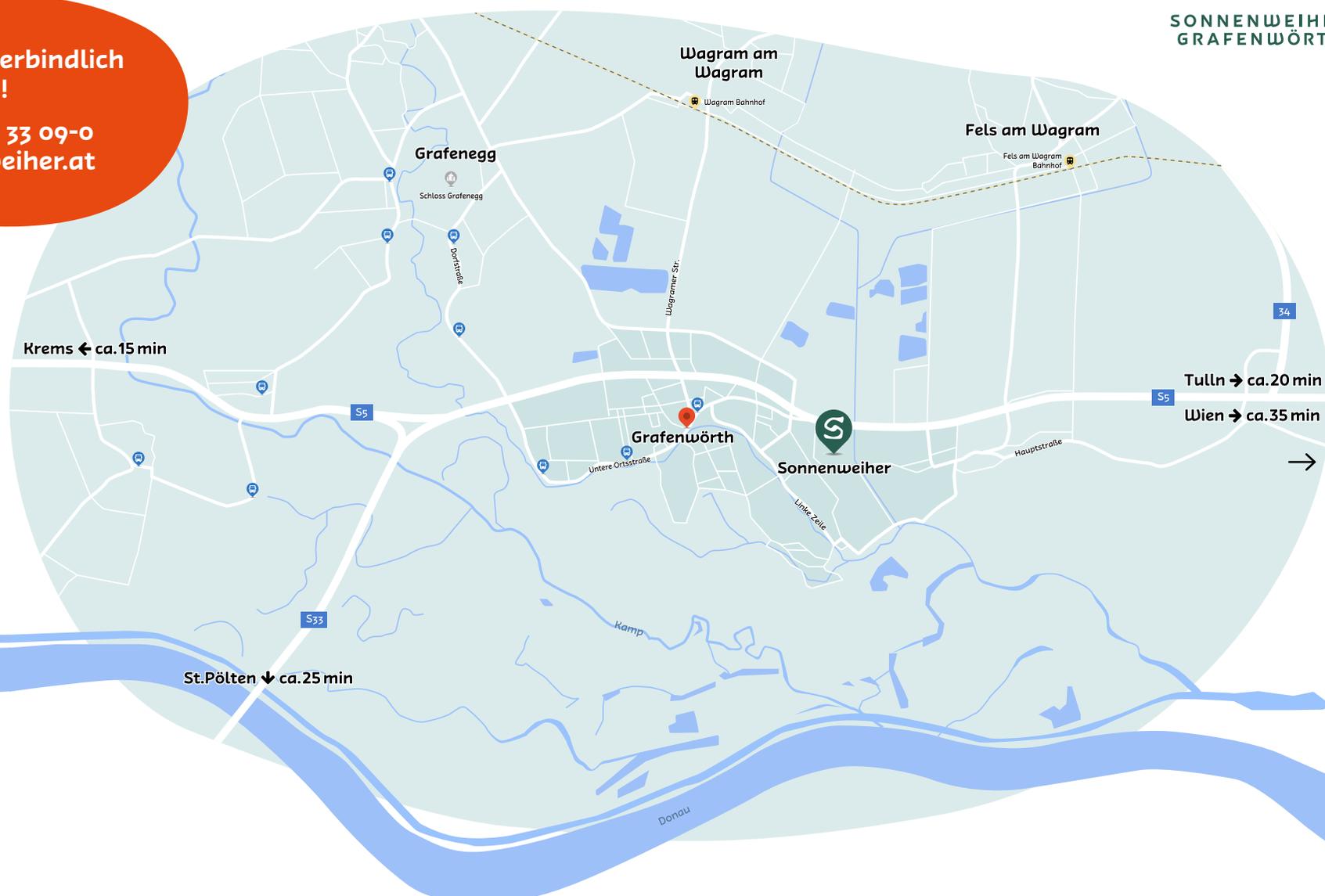
# GUT ANGEBUNDEN, SCHNELL ERREICHBAR.



SONNENWEIHER  
GRAFENWÖRTH

Jetzt unverbindlich  
anfragen!

+43 1 890 33 09-0  
sonnenweiher.at



## Mit der Bahn.

Krems an der Donau ca. 17 Minuten  
Tulln an der Donau ca. 20 Minuten  
Wien-Heiligenstadt ca. 43 Minuten

Die Bahnhöfe Wagram und Fels am Wagram sind mit dem Auto in ca. 5 und dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar.



## Mit dem Auto.

Krems an der Donau ca. 15 Minuten  
Tulln an der Donau ca. 20 Minuten  
Tullnerfeld ca. 25 Minuten  
St. Pölten ca. 25 Minuten  
Wien ca. 35 Minuten

## Ihr kompetenter, verlässlicher Partner.

Der Sonnenweiher Grafenwörth ist ein Projekt der UI-Engineers Bauträger GmbH & Co KG in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung. UI-Engineers entwickelt seit 2014 zukunftsorientierte und leistbare Lebensräume mit besonderem Fokus auf Wien, Niederösterreich und Burgenland.

UI ENGINEERS  
VIENNA INTERNATIONAL

NV Die Niederösterreichische  
Versicherung

Impressum

Herausgeber: UI-Engineers Bauträger GmbH & Co KG, Neutorgasse 2/3, 1010 Wien, Österreich. Disclaimer: Inhaltliche Änderungen (inkl. Visualisierungen) sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten. Die angegebenen Flächenmaße sind Circumaße. Visualisierungen: UI-Engineers/Squarebytes.