

Lakehouse Living – Exklusive Häuser mit privatem Seezugang



Reihenhäuser Seeseite (Visualisierung)

Objektnummer: 5034

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3454 Sitzenberg-Reidling
Baujahr:	2027
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmieta	2.747,25 €
Kaltmieta (netto)	2.160,00 €
Kaltmieta	2.497,50 €
Betriebskosten:	337,50 €
USt.:	249,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG





REIHENHAUS MIT GARTEN UND SEEZUGANG
Am See 45
134,56 m²
Nutzfläche

Am See 45 • 4 ZIMMER
REIHENHAUS MIT GARTEN
UND SEEZUGANG

NUTZFLÄCHE	134,56 m ²
GRUNDSTÜCK	301 m ²
TERRASSE	28,98 m ²
MÜLL	2,48 m ²
AR AUSSEN	10,66 m ²
ANZAHL PARKPLÄTZE	2
HWB // IGEE	47,8 kWh/m ² a // 0,72

ERDGESCHOSS	76,66 m ²
VR	7,71 m ²
WC	4,32 m ²
WO/ESSENKO	48,63 m ²
1.OBERGESCHOSS	173,90 m ²
AR	2,17 m ²
BAD	6,10 m ²
DU/WC	5,88 m ²
FLUR	7,32 m ²
VR	7,21 m ²
WC	1,71 m ²
ZIMMER 1	12,12 m ²
ZIMMER 2	13,41 m ²
ZIMMER 3	17,98 m ²

OBERGESCHOSS



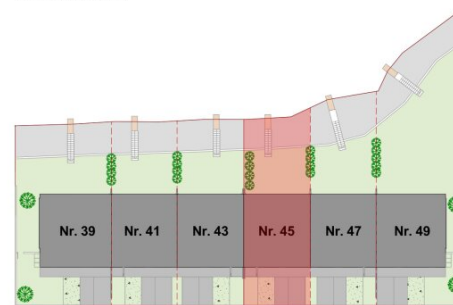
ERDGESCHOSS



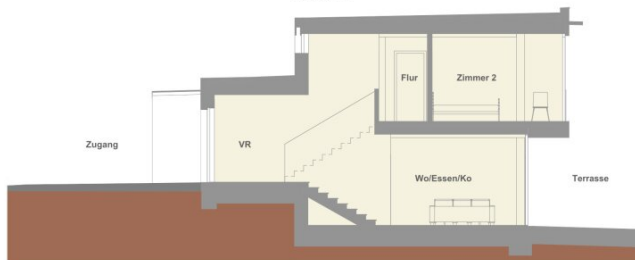
Abgehängte Decken
Erdgeschoss: WC, VR



POSITION / HAUS



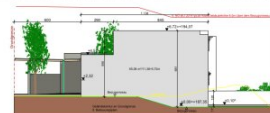
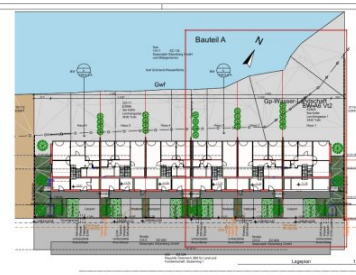
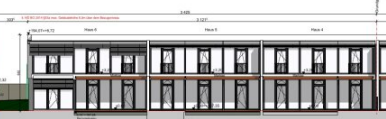
SCHNITT



Seehäuser Sitzenberg
Am See - 45

Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Möblierungsvorschläge (Innenräume, Terrasse), sowie die gezeigte Bepflanzung in den Gärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

1:100
02.06.2026

[illegible]

EINREICHPLAN

PROJEKT

Seehäuser Sittenberg: Bauwerk A, Arn See 47, Arn See 48: Haus 1, 2, 3
Errichtung einer Reihenhaussanlage mit 3 Häusern, gekoppelt, 2 geschossig
am Ufer eines privaten Badesees mit insgesamt 6 Stellplätzen, davon 1
überdeckt durch ein Carport

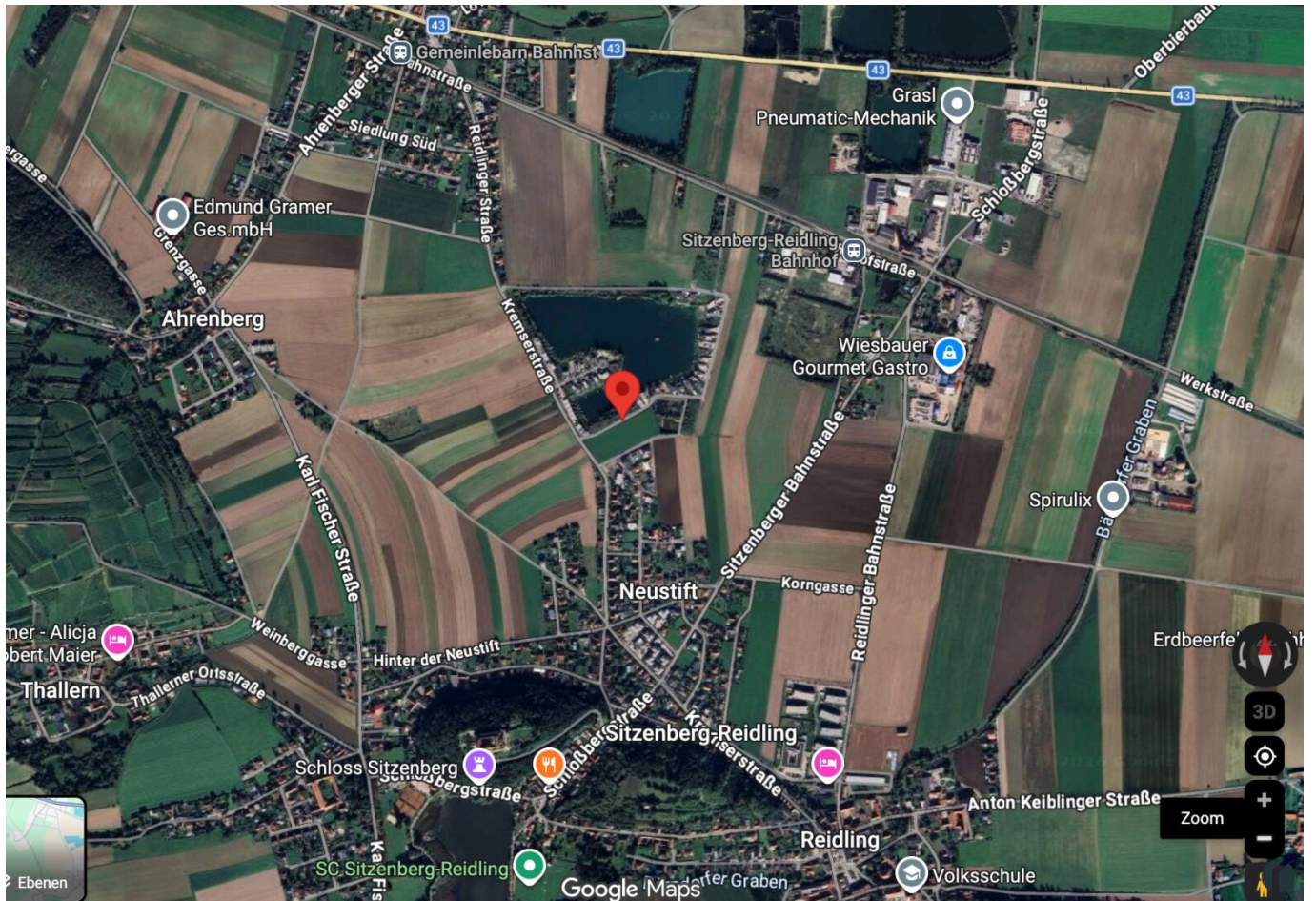
PLANINHALT
Eingekesselt, 1. Übergesselt, S-01 Schnitt, S-01a Schnitt, S-01b Schnitt, S-02 Schnitt, S-03 Schnitt, S-03a Schnitt, Ansicht Gut, Ansicht Netz, Ansicht Ost, S-07 Längsschnitt, S-08 Längsschnitt, S-09 Schnitt, Längsschnitt, Aufwände, Gebäudetruwezeichnung Ost

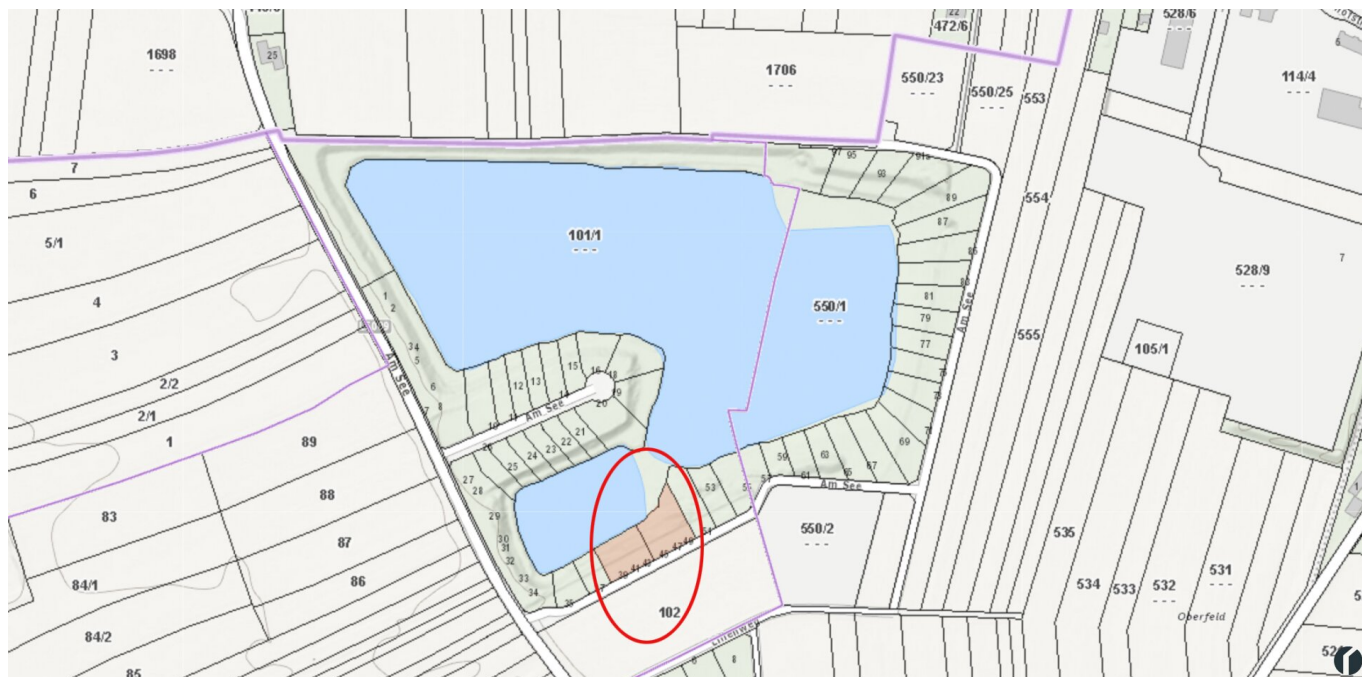
GRUNDSTÜCK	BAUWERBER
Grundstücksnr.: 101/8	Bau-Keller
Eintragszahl: 62 693	Lerchengasse 1
Katastralgemeinde: 20180 Sitzenberg	3430 Tulln

PLANVERFASSER	GRUNDEIGENTÜMER
B&B-WERNER GmbH Baumgartenstraße 12/16 3512 Mautern	B&B Kaler Lerchengasse 1 3430 Tulln

BAUBEHÖRDE	BAUFÜHRER

Project Name:	Platform:	Qty:	Material:	Date:
623 / EP01	118.80x84.10	80	1.100, 1.250	16.11.2022





Objektbeschreibung

Jetzt vormerken lassen!

In idyllischer Lage direkt am Ufer eines privaten Badesees entsteht eine exklusive Reihenhausanlage mit nur **6 modernen Wohneinheiten**. Ein Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf hohem Niveau schätzen. Die Fertigstellung ist für Ende November 2027 geplant.

Die zur Vermietung kommenden Häuser überzeugen durch **großzügige Wohnflächen von ca. 135 m² bis 159 m²**, durchdachte Grundrisse und eine **hochwertige Bauausführung**. **Großzügige Fensterflächen mit Blick auf den See** holen die Natur direkt ins Zuhause und schaffen helle, offene Räume mit besonderer Wohnatmosphäre.

Jede Einheit bietet einen **privaten Garten mit Terrasse sowie direkten privaten Zugang zum Badensee**. Ihr persönlicher Freiraum für entspannte Stunden, sommerliche Abkühlung oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Auch infrastrukturell überzeugt die Lage: Die **S33 (Traismauer-Nord)** erreichen Sie in nur rund 10 Minuten, **Tulln** liegt etwa 25 Fahrminuten entfernt. Öffentlich ist Sitzenberg-Reidling als Bestandteil der Tullnerfelder Bahn mit der Schnellbahn S40 von Richtung Wien (Franz-Josefs-Bahnhof) sowie St. Pölten erreichbar.

Dieses Wohnprojekt richtet sich an Menschen mit einem klaren Anspruch: **Ruhe, Qualität und ein Zuhause mit besonderem Lebensgefühl**. Ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung suchen – ohne auf Komfort zu verzichten.

Das Haus **Am See 45** bietet Ihnen 4 Zimmer, eine offene Küche im Wohnzimmer, 2 Badezimmer mit Dusche WC oder Badewanne ausgestattet sind sowie zwei WCs separat. Weiters verfügt diese Wohneinheit über eine ca. 28,96 m² große Terrasse mit Blick auf den See sowie privaten Zugang zum See. Weiters stehen Ihnen zwei Stellplätze am Grundstück zur Verfügung. Ein Abstellraum mit ca. 10,66 m² kann von außen betreten werden, ein kleiner Abstellraum befindet sich im Haus.

Die Fertigstellung der Häuser ist für Ende November 2027. Sie können sich aber schon jetzt für ihr Traumhaus vormerken lassen. Alle weiteren Lakehouse Living Häuser finden Sie hier auf unserer Website -> <https://www.immobiliensuche.at/projekt-lakehouse-living>

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap