

Lakehouse Living – Exklusive Häuser mit privatem Seezugang



Reihenhäuser Seeseite (Visualisierung)

Objektnummer: 5032

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3454 Sitzenberg-Reidling
Baujahr:	2027
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,66 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.747,25 €
Kaltmiete (netto)	2.160,00 €
Kaltmiete	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 41

134,66 m²
Nutzfläche

OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Abgehängte Decken

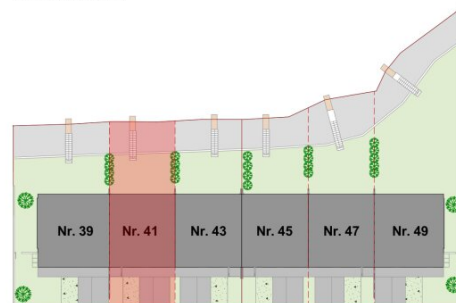


Am See 41 • 4 ZIMMER
REIHENHAUS MIT GARTEN
UND SEEZUGANG

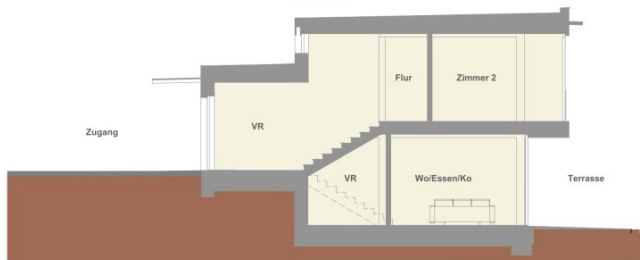
NUTZFLÄCHE	134,66 m ²
GRUNDSTÜCK	288 m ²
TERRASSE	25,59 m ²
MÜLL	2,46 m ²
AR AUSSEN	10,66 m ²
ANZAHL PARKPLÄTZE	2
HWB // IGEE	47,4 kWh/m ² a // 0,72

ERDGESCHOSS	769,11 m ²
VR	7,73 m ²
WC	4,31 m ²
WO/ESSENKO	48,07 m ²
1.OBERGESCHOSS	174,55 m ²
AR	2,17 m ²
BAD	6,10 m ²
DU/WC	5,88 m ²
FLUR	7,32 m ²
VR	7,86 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

POSITION / HAUS



SCHNITT



Seehäuser Sitzenberg
Am See - 41

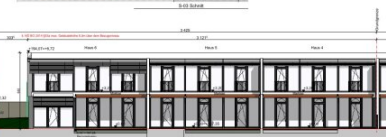
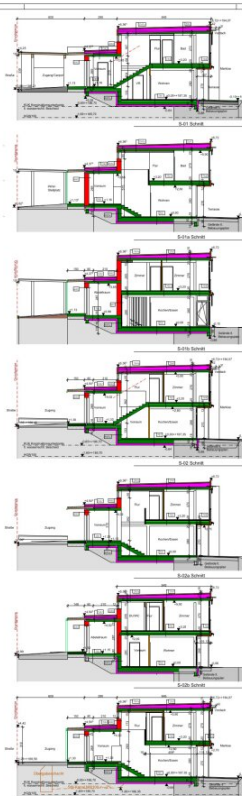
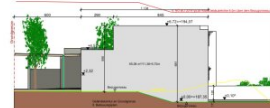
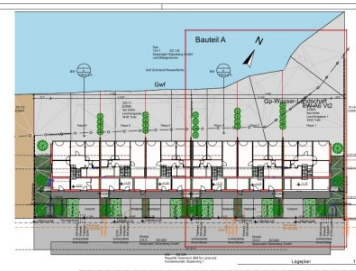


0 1 2 3 4 5 Meter

LEGENDE: WM = WASCHMASCHINE
GS = GESCHIRRSPÜLER
WT = WÄSCHETROCKNER

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][illegible]

LEGENDE	BEZOGENVERMERKE
Weinanbau	
Weinbau mit Bienen	
Weinbau mit Bienen	
Bienen	
Wald (allgemein)	
Wald (allgemein)	
Wald (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	
Weinbau (allgemein)	

EINREICHPLAN ABSCHEIDUNG
SÄULEN-GRUPPE

PROJEKT

Seehäuser Silzberg: Baudat. A. Am See 47, Am See 49: Haus 1, 2, 3
Errichtung einer Reihenhausanlage mit 3 Häusern, gekoppelt, 2 geschossig
am Ufer eines privaten Badesee mit insgesamt 6 Stellplätzen, davon 1
überdacht durch ein Carport

PLANINHALT
 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, S-01 Schnitt, S-01a Schnitt, S-01b Schnitt, S-02 Schnitt, S-03a Schnitt, S-03b Schnitt, Ansicht Süd, Ansicht Nord, Ansicht Ost, S-07 Längsschnitt, S-08 Längsschnitt, S-03 Schnitt, Längsschnitt aufweisen, Gebäudedarstellungsweise Ost

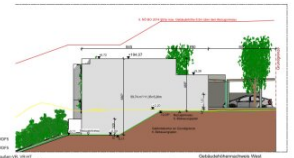
GRUNDSTÜCK	BAUWERBER
Grundstücksnr.: 1018	Bau Kater
Einkaufspreis: € 2.893	Lehrergasse 1
Katastralgemeinde: 20180 Sitzberg	3430 Tulln

PLANVERFASSER B&WERNER GmbH Baumgartenstraße 12H 3512 Maudern	GRUNDGEGENTÜMER B&W K&F Lerchengasse 1 3430 Tülin
---	---

BAUSCHÖRDE	BAUFÜHRER

Project Phase	Work Item	Doc	Material	Status
623 / BP01	118.004.10	ID	5.100, 1.250	16.11.2012



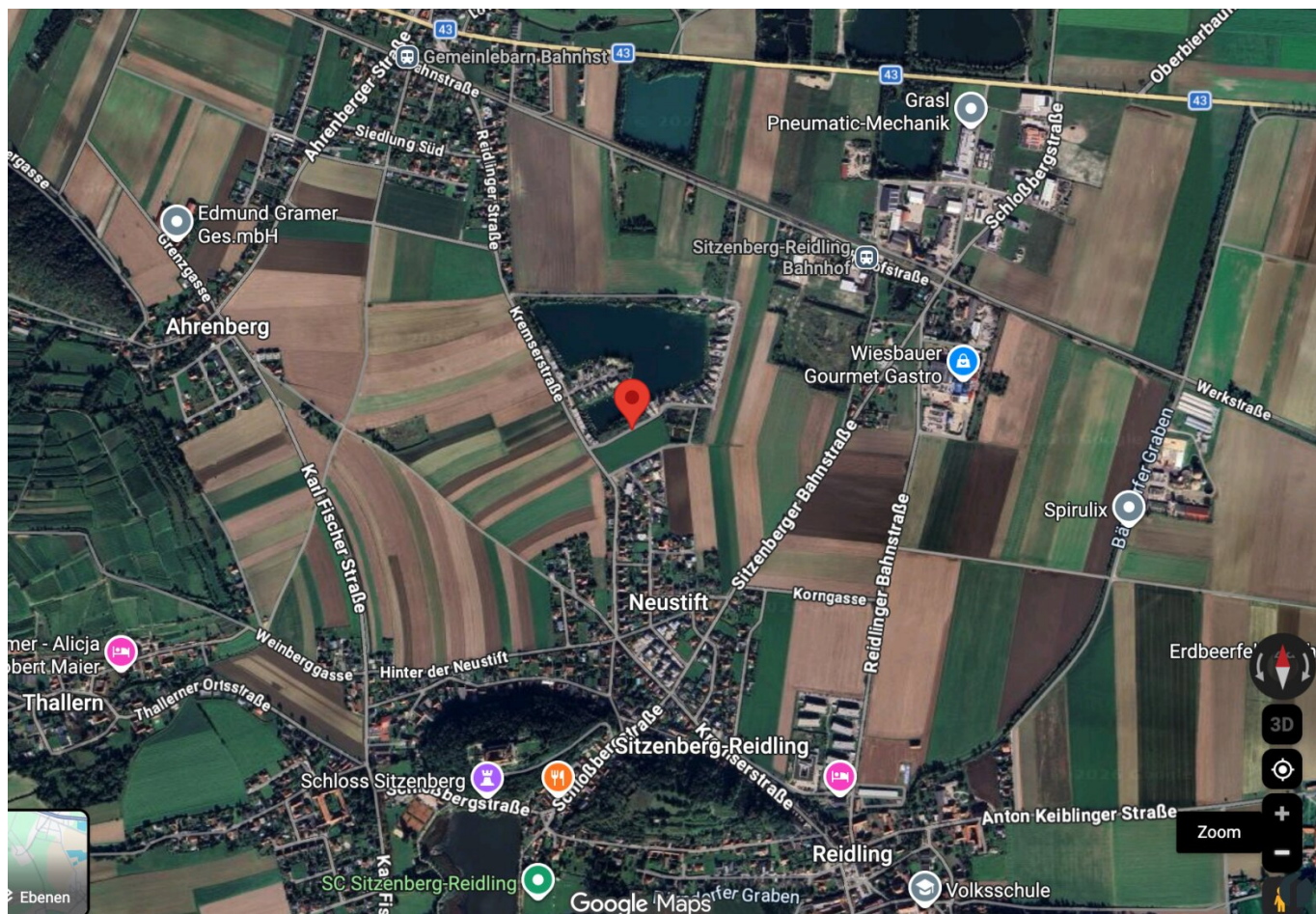
[illegible]

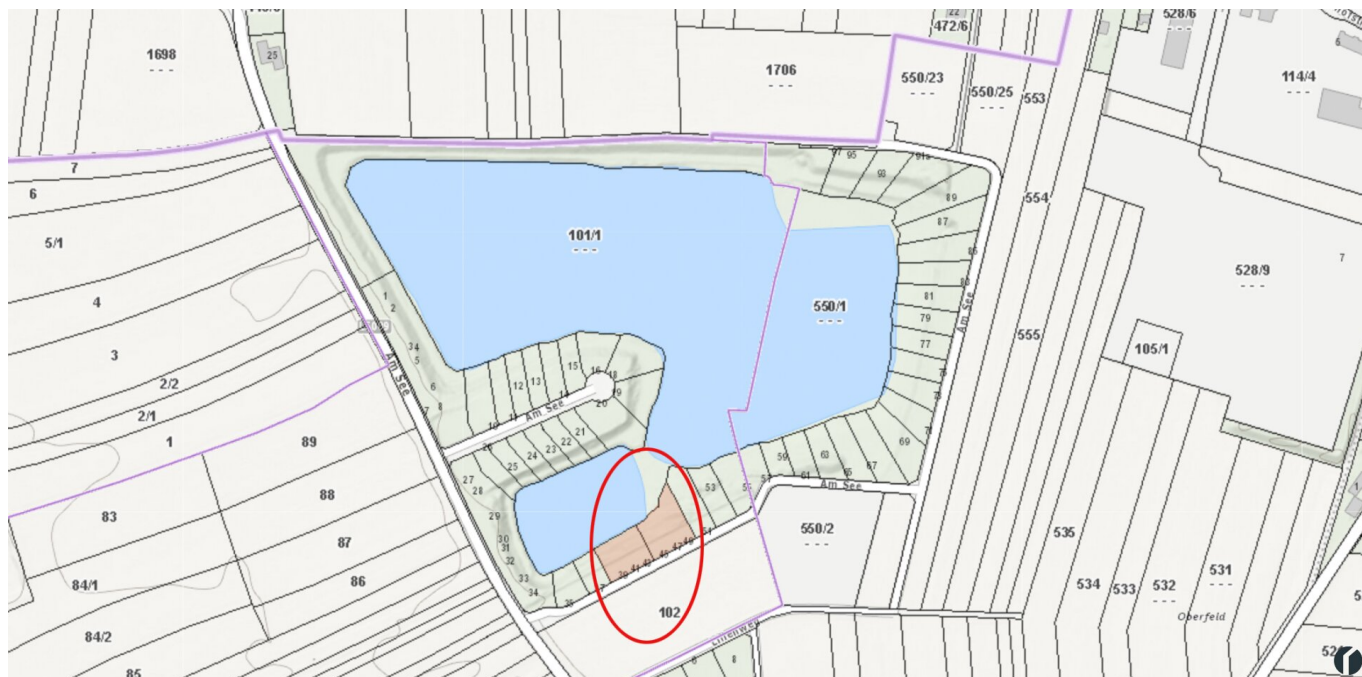
LEGENDE	BEHÖRDERVERMERKE
Eisenstein	
unvollständiger Stein	
Eisenstein Stein	
Glas	
Stahl (Lagerstein)	
Holz (Lagerstein)	
Holzwandputz	
Eisenputz (hart)	
Eisenputz (weich)	
Mauerwerk (Lagerstein)	
Mauerwerk (Lagerstein)	
Glas	
Glas (Eisensteinputz)	
Eisenstein (Lagerstein)	
Stein	
Stein	
Stein	
Stein	

n=100+ 187,35 in über Achse

PROJEKT
Bauherr: Stitzberg; Baufeld: B; Am See 41, Am See 43; Haus 4, 5, 6
Errichtung einer Reihenhausanlage mit 3 Häusern, gekoppelt, 2-geschossig
am Ufer eines privaten Badeseees mit insgesamt 6 Stellplätzen, davon 1
überdacht durch ein Carport

GRUNDSTÜCK Grundstücksnr.: 105/11 Eintragsnr.: 12 696 Katastralgemeinde: 20180 Sibersberg		BAUWERBER Bae Kater Lerchenwegasse 1 3403 Tübn	
PLANVERFASSTER BA-WERNER GmbH Baugartenstraße 1/2/4 3512 Mautern		GRUNDEIGENTÜMER Bae Kater Lerchenwegasse 1 3403 Tübn	
BAUSELCHÖRE		BAUFÜHRER	
Projekt-Nr.: 623 - BP23	Marktmk: 118.000x10	Grundst. 1.250 - 1.750	Datum 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 41** bietet Ihnen 4 Zimmer, eine offene Küche im Wohnzimmer, 2 Badezimmer, die mit Dusche WC oder Badewanne ausgestattet sind sowie zwei WCs separat. Weiters verfügt diese Wohneinheit über eine ca. 25,59 m² große Terrasse mit Blick auf den See sowie privaten Zugang zum See. Weiters stehen Ihnen zwei KFZ 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.immobilienscout24.at/projekt-lakehouse-living>

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Unterlagen zum Projekt Lakehouse Living zu!

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