

## Lakehouse Living – Exklusive Häuser mit privatem Seezugang



Reihenhäuser Seeseite (Visualisierung)

**Objektnummer: 5036**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3454 Sitzenberg-Reidling
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	3.133,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.464,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.849,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	385,00 €
<b>USt.:</b>	284,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG





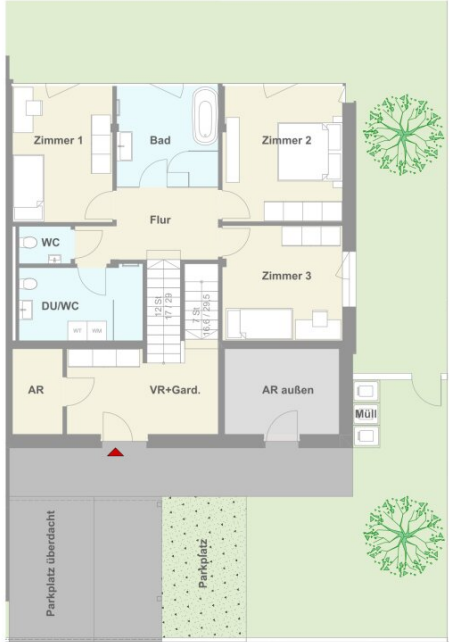
**REIHENHAUS MIT GARTEN UND SEEZUGANG**  
Am See 49  
**153,70 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

Am See 49 • 4 ZIMMER  
REIHENHAUS MIT GARTEN  
UND SEEZUGANG

NUTZFLÄCHE	153,70 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCK	563 m <sup>2</sup>
TERRASSE	23,90 m <sup>2</sup>
MÜLL	1,73 m <sup>2</sup>
AR AUSSEN	9,40 m <sup>2</sup>
ANZahl PARKPLÄTZE	2
HWB // IGEE	47,8 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,72

ERDGESCHOSS	127,30 m <sup>2</sup>
DU/WC	5,83 m <sup>2</sup>
VR	8,21 m <sup>2</sup>
WO/ESSENKO	55,26 m <sup>2</sup>
1.OBERGESCHOSS	126,40 m <sup>2</sup>
AR	4,11 m <sup>2</sup>
BAD	8,73 m <sup>2</sup>
DU/WC	8,69 m <sup>2</sup>
FLUR	8,37 m <sup>2</sup>
VR+GARD.	12,12 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,95 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	15,43 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	13,16 m <sup>2</sup>

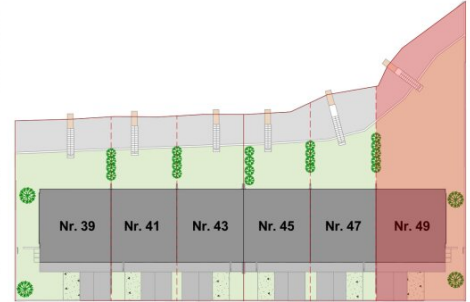
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



POSITION / HAUS



SCHNITT



Abgehängte Decken



LEGENDE: WM = WASCHMASCHINE  
GS = GESCHIRRSPÜLER  
WT = WÄSCHETROCKNER

Seehäuser Sitzenberg  
Am See - 49

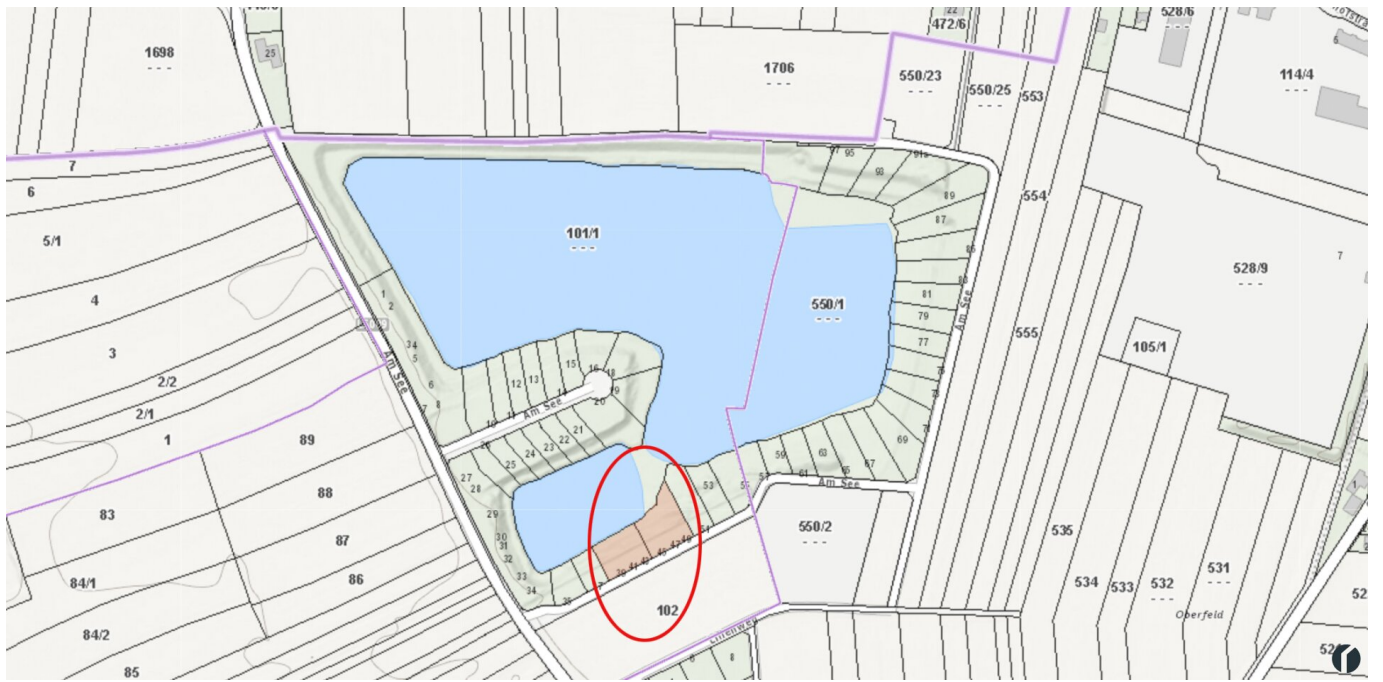
Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Möblierungsvorschläge (Innenräume, Terrasse), sowie die gezeigte Bepflanzung in den Gärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbearbeitung.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

1:100  
02.06.2026









## Objektbeschreibung

### Jetzt vormerken lassen!

In idyllischer Lage direkt am Ufer eines privaten Badesees entsteht eine exklusive Reihenhauanlage 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 m<sup>2</sup> bis 159 m<sup>2</sup>**, 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 Badesee**. 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 49** bietet Ihnen 4 Zimmer, eine offene Küche im Wohnzimmer, 3 Badezimmer wobei zwei mit Dusche und WC ausgestattet sind und eines mit Fenster und Badewanne sowie ein drittes WC separat. Weiters verfügt diese Wohneinheit über eine ca. 23,80 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick auf den See sowie privaten Zugang zum See. Weiters stehen Ihnen ein Carport und ein Stellplatz am Grundstück zur Verfügung. Ein Abstellraum mit ca. 9,40 m<sup>2</sup> 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.immobilien86.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