# Lakehouse Living – Exklusive Häuser mit privatem Seezugang



Reihenhäuser Seeseite (Visualisierung)

## Objektnummer: 5036

## Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3454 Sitzenberg-Reidling |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 153,70 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 47,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Gesamtmiete** | 3.133,90 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.464,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.849,00 € |
| **Betriebskosten:** | 385,00 € |
| **USt.:** | 284,90 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG











B M -
W E R
N E R

# REIHENHAUS MIT GARTEN UND SEEZUGANG

Am See 49

**153,70 m²**

Nutzfläche

Am See 49 • 4 ZIMMER
REIHENHAUS MIT GARTEN
UND SEEZUGANG

| | |
|---|---|
| NUTZFLÄCHE | 153,70 m² |
| GRUNDSTÜCK | 563 m² |
| TERRASSE | 23,80 m² |
| MÜLL | 1,73 m² |
| AR AUSSEN | 9,40 m² |
| ANZAHL PARKPLÄTZE | 2 |
| HWB // fGEE | 47,8 kWh/m²a // 0,72 |

| | |
|---|---|
| **ERDGESCHOSS** | **67,30 m²** |
| DU/WC | 5,83 m² |
| VR | 6,21 m² |
| WO/ESSEN/KO | 55,26 m² |
| **1.OBERGESCHOSS** | **86,40 m²** |
| AR | 4,11 m² |
| BAD | 9,73 m² |
| DU/WC | 8,69 m² |
| FLUR | 8,37 m² |
| VR+GARD. | 12,12 m² |
| WC | 1,84 m² |
| ZIMMER 1 | 12,95 m² |
| ZIMMER 2 | 15,43 m² |
| ZIMMER 3 | 13,16 m² |

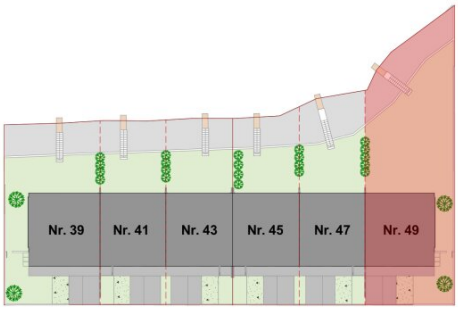
OBERGESCHOSS




ERDGESCHOSS

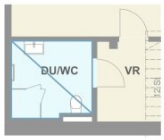



POSITION / HAUS

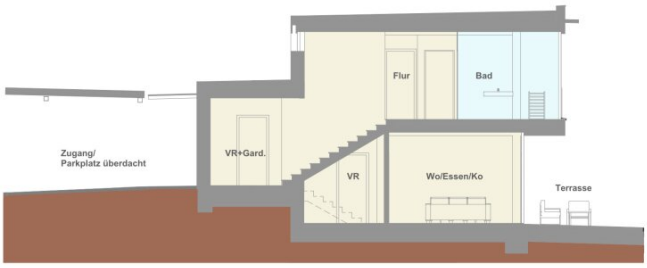



Abgehängte Decken

Erdgeschoss: DU/WC




SCHNITT







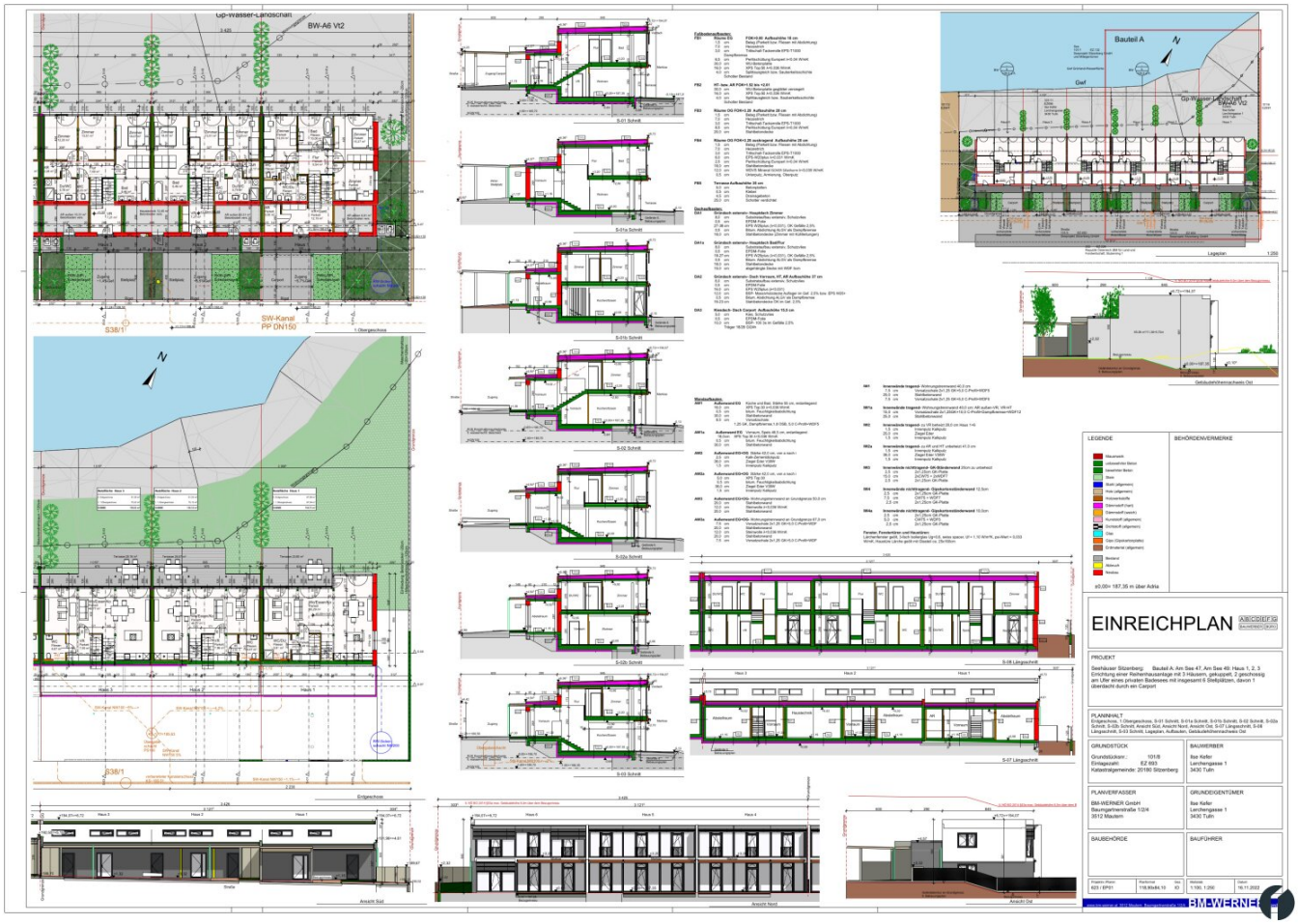
LEGENDE: WM = WASCHMASCHINE
GS = GESCHIRRSPÜLER
WT = WÄSCHETROCKNER

**Seehäuser Sitzenberg**
**Am See - 49**

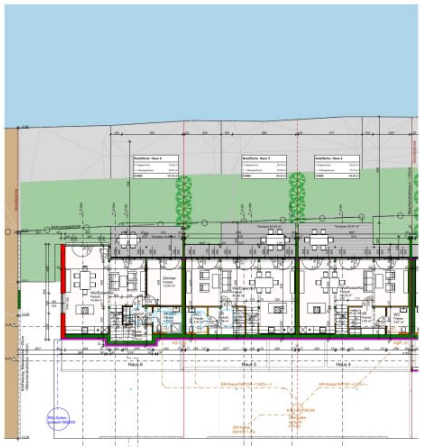
**Hinweise:** Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Möblierungsvorschläge (Innenräume, Terrasse), sowie die gezeigte Bepflanzung in den Gärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und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

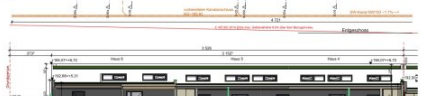
**1:100**
**02.06.2026**

**BM-WERNER GmbH, GENERALPLANUNG** | Baumgartnerstraße 1/2/4, 3512 Mautern, Österreich, +43 2732 76340, office@bm-werner.at


Up-Wasser-Lanaschan
BW-A6 Vt2
SW-Kanal
PP DN150
S38/1'
S38/1
Bauteil A
Garage Vt2
Up-Wasser-Lanaschan
Lageplan
1:250
Gebäudeabstandsnachweis Ost
S-01 Schnitt
S-01a Schnitt
S-01b Schnitt
S-02 Schnitt
S-02a Schnitt
S-02b Schnitt
S-03 Schnitt
S-08 Längsschnitt
S-07 Längsschnitt
Erdgeschoss
Ansicht Süd
Ansicht Nord
Ansicht Ost
LEGENDE
BEHÖRDENVERMERKE
EINREICHPLAN
PROJEKT
Seehäuser Stizenberg: Bauteil A: Am See 47, Am See 49: Haus 1, 2, 3
Errichtung einer Reihenhausanlage mit 3 Häusern, gekuppelt, 2 geschossig
am Ufer eines privaten Badesees 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-02a Schnitt, S-02b Schnitt, Ansicht Süd, Ansicht Nord, Ansicht Ost, S-07 Längsschnitt, S-08 Längsschnitt, S-03 Schnitt, Lageplan, Aufbauten, Gebäudeabstandsnachweis Ost
GRUNDSTÜCK
Grundstücksnr.: 1018
Einlagezahl: EZ 693
Katastralgemeinde: 20180 Stizenberg
BAUWERBER
Ilse Kefer
Lerchengasse 1
3430 Tulln
PLANVERFASSER
BM-WERNER GmbH
Baumgartnerstraße 1/2/4
3612 Maulern
GRUNDEIGENTÜMER
Ilse Kefer
Lerchengasse 1
3430 Tulln
BAUBEHÖRDE
BAUFÜHRER
BM.WERNER









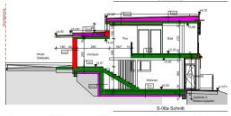






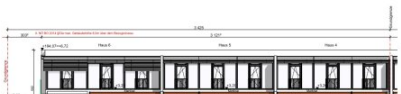














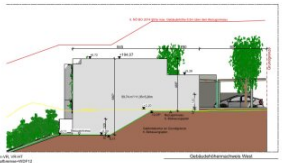











LEGENDE

BEHÖRDENVERMERKE

EINREICHPLAN

PROJEKT

Seehäuser Stizenberg: Bauteil B: Am See 41, Am See 43: Haus 4, 5, 6
Errichtung einer Reihenhausanlage mit 3 Häusern, gekuppelt, 2 geschossig
am Ufer eines privaten Badesees mit insgesamt 6 Stellplätzen, davon 1
überdacht durch ein Carport

PLANINHALT

Ansicht Süd, Ansicht Nord, Ansicht West, S-05 Schnitt, S-06a Schnitt, S-06b Schnitt, S-06c Schnitt, S-06d Schnitt, S-06e Schnitt, S-07 Längsschnitt, S-08 Längsschnitt, S-04 Schnitt, Lageplan, Aufbauten, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, Gebäudehöhennachweis West

GRUNDSTÜCK

Grundstücken: 101/11
Einlagezahl: EZ 696
Katastralgemeinde: 20180 Stizenberg

BAUWERBER

Ilse Kefer
Lerchengasse 1
3430 Tulln

PLANVERFASSER

BM-WERNER GmbH
Baumgartnerstraße 112/4
3612 Maulern

GRUNDEIGENTÜMER

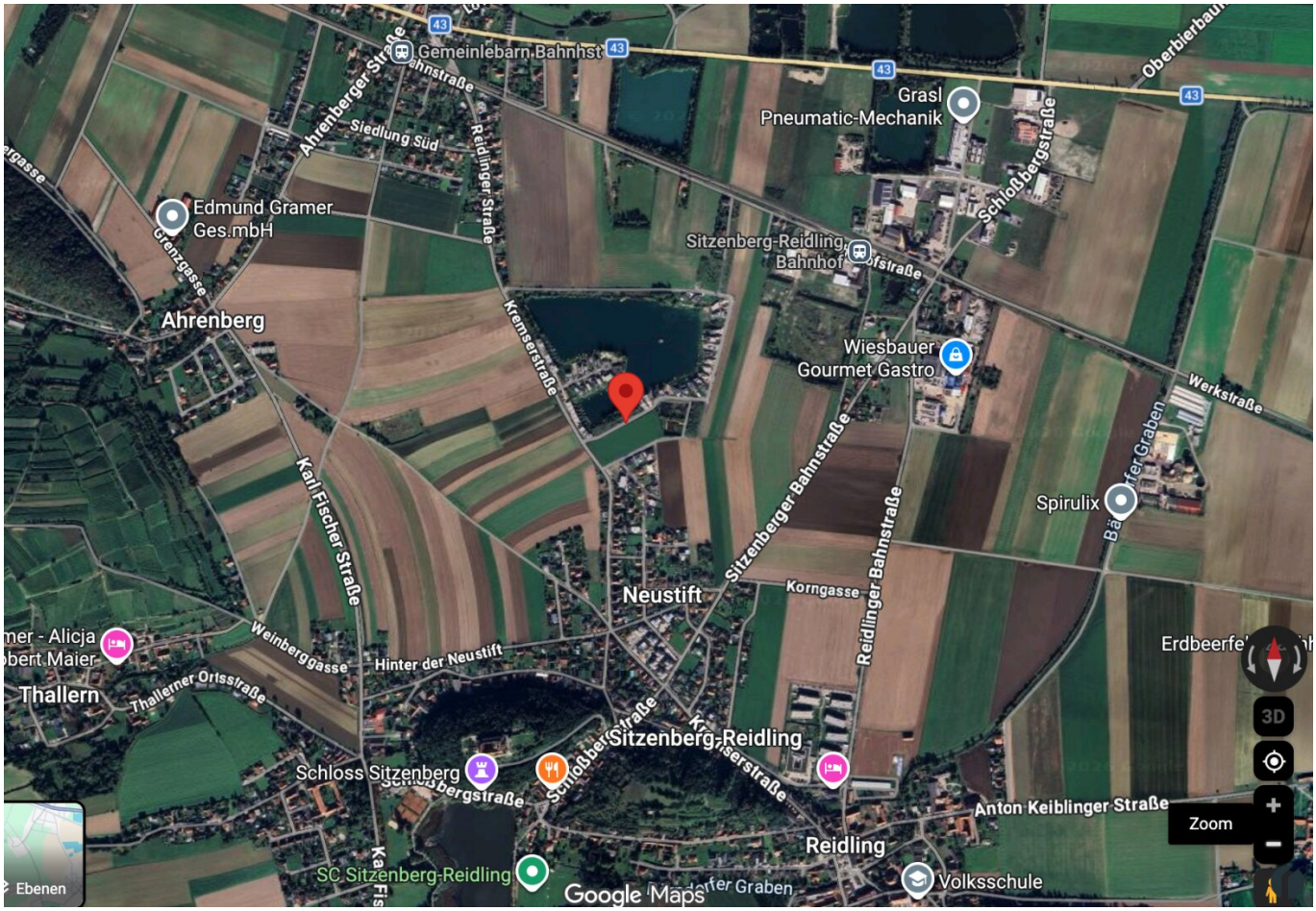
Ilse Kefer
Lerchengasse 1
3430 Tulln

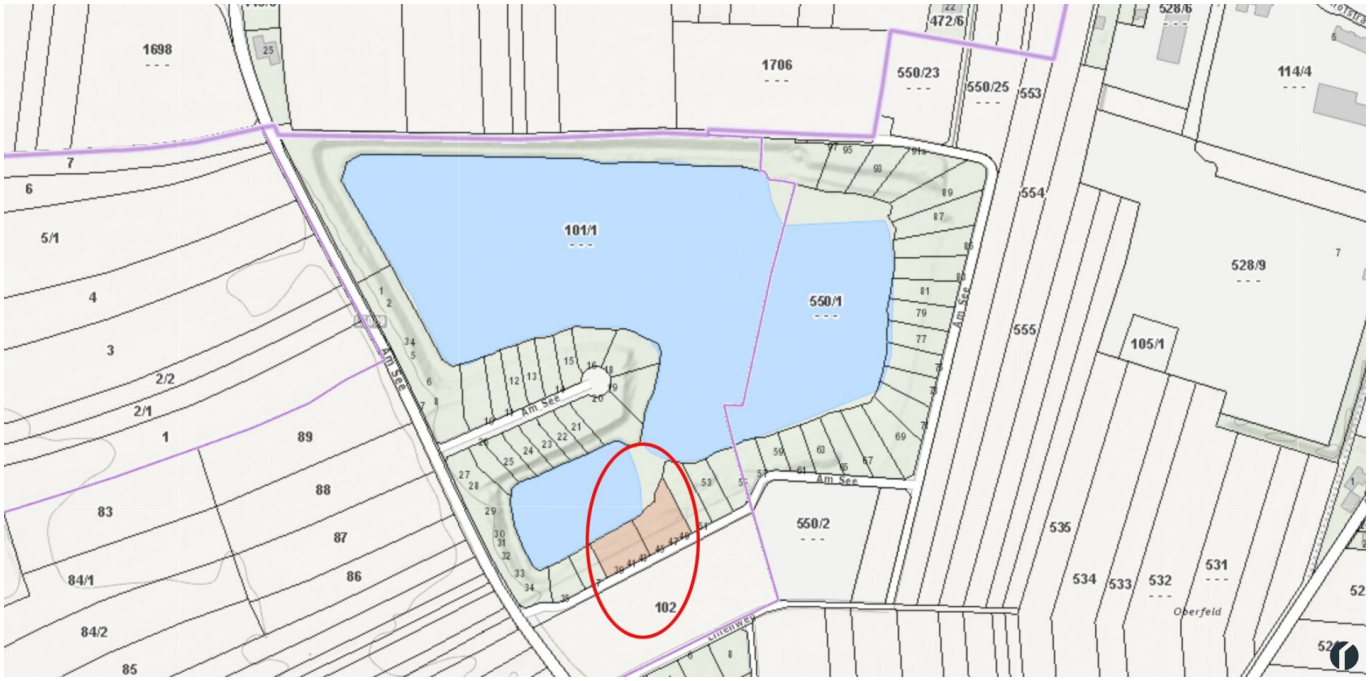
BAUBEHÖRDE

BAUFÜHRER

| Projekt-Plan-Nr. | Maßstab | Blatt | Datum |
|---|---|---|---|
| 620 / EP02 | 1:100, 1:150 | 40 | 16.11.2022 |

BM-WERNER


Gemeinlebarn Bahnhst
Grasl
Pneumatic-Mechanik
Edmund Gramer
Ges.mbH
Sitzenberg-Reidling
Bahnhof
Ahrenberg
Wiesbauer
Gourmet Gastro
Spirulix
Neustift
Thallern
Sitzenberg-Reidling
Schloss Sitzenberg
Reidling
SC Sitzenberg-Reidling
Volksschule
Google Maps
Zoom
3D
Ebenen


1698
1706
472/6
550/23
550/25
553
554
555
528/6
114/4
528/9
105/1
101/1
550/1
550/2
102
7
6
5/1
4
3
2/2
2/1
1
89
88
87
86
83
84/1
84/2
85
535
534
533
532
531
Am See
Oberfeld

# 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 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 m² 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 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.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.

**Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.**

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

**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