

## Lakehouse Living – Exklusive Häuser mit privatem Seezugang



Reihenhäuser Seeseite (Visualisierung)

**Objektnummer: 5035**

**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>	135,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<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>	2.747,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.160,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.497,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,50 €
<b>USt.:</b>	249,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG





**REIHENHAUS MIT GARTEN UND SEEZUGANG**  
Am See 47  
**135,16 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

Am See 47 • 4 ZIMMER  
REIHENHAUS MIT GARTEN  
UND SEEZUGANG

NUTZFLÄCHE	135,16 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCK	326 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,88 m <sup>2</sup>
MÜLL	2,46 m <sup>2</sup>
AR AUSSEN	10,67 m <sup>2</sup>
ANZAHL PARKPLÄTZE	2
HWB // IGEE	47,8 kWh/m <sup>2</sup> a // 0,72

ERDGESCHOSS	760,82 m <sup>2</sup>
VR	7,76 m <sup>2</sup>
WC	4,37 m <sup>2</sup>
WO/ESSENKO	48,69 m <sup>2</sup>
1.OBERGESCHOSS	174,34 m <sup>2</sup>
AR	2,17 m <sup>2</sup>
BAD	6,41 m <sup>2</sup>
DU/WC	5,93 m <sup>2</sup>
FLUR	7,42 m <sup>2</sup>
VR	7,19 m <sup>2</sup>
WC	1,72 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	17,98 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,41 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,12 m <sup>2</sup>

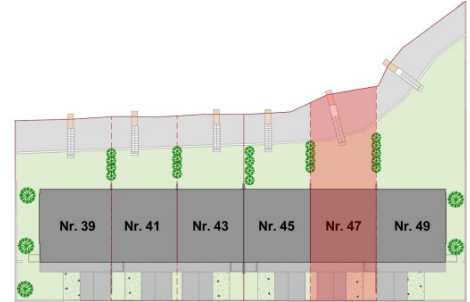
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



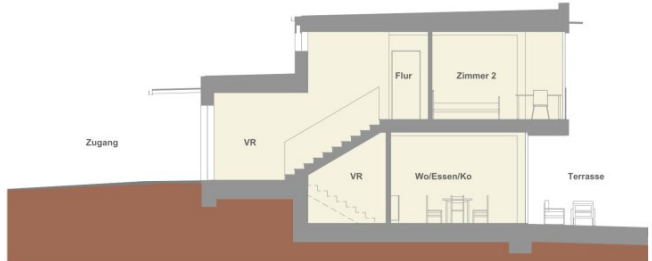
POSITION / HAUS



Abgehängte Decken



SCHNITT



LEGENDE: WM = WASCHMASCHINE  
GS = GESCHIRRSPÜLER  
WT = WÄSCHETROCKNER

Seehäuser Sitzenberg  
Am See - 47

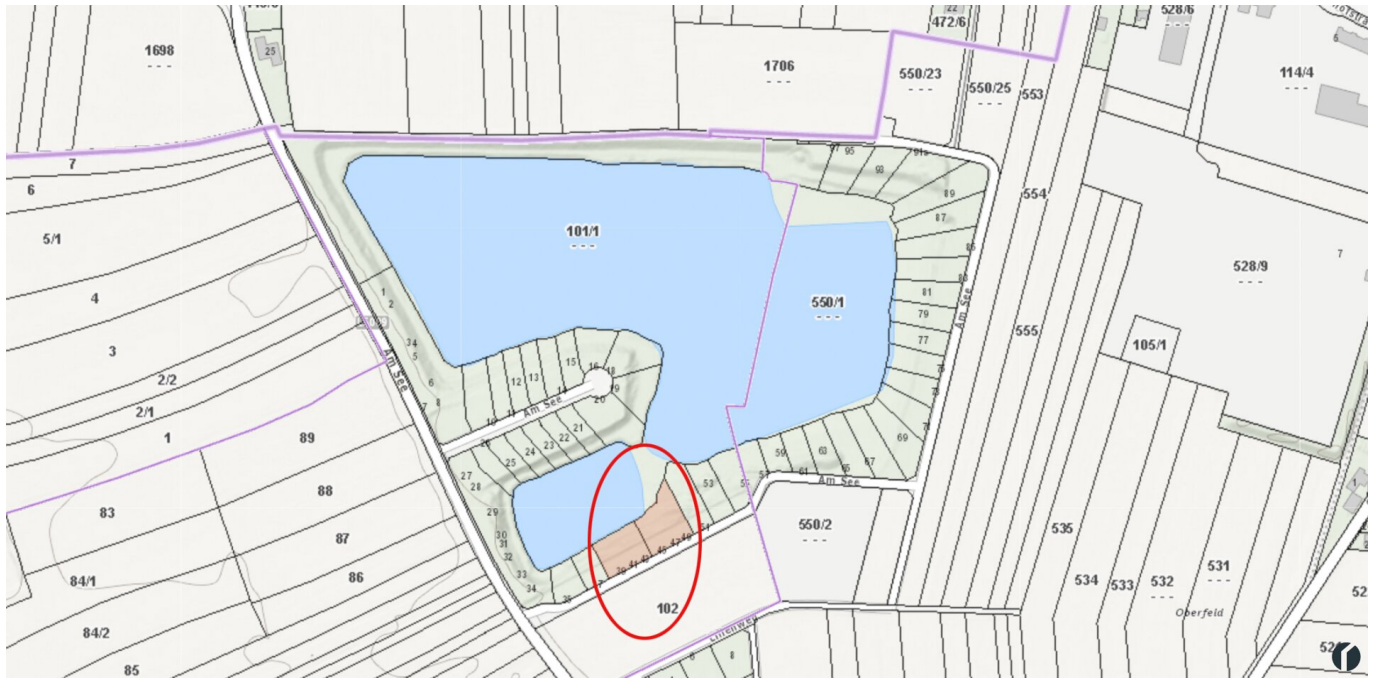
Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Möblierungsvorschläge (Innenräume, Terrasse), sowie die gezeigte Bepflanzung in den Gärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.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

1:100  
13.04.2026









## 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 47** 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. 28,88 m<sup>2</sup> 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. 10,67 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.immobiliens86.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