

**"Neu errichtete moderne Doppelhaushälfte"**



01 Doppelhaushälfte in Sitzenberg-Reidling

**Objektnummer: 1626\_27768**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3454 Reidling
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

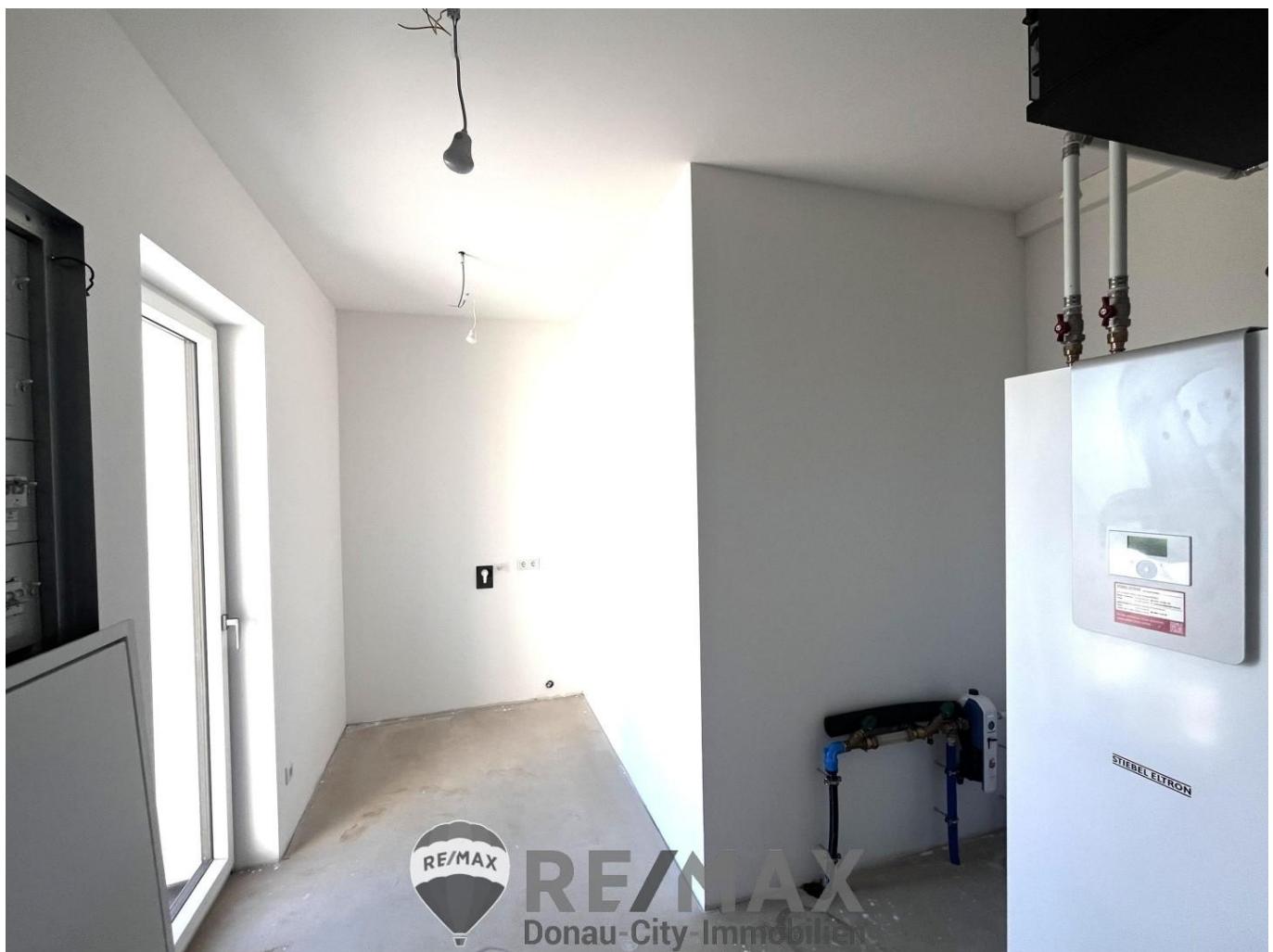
H +43 664 197 63 63



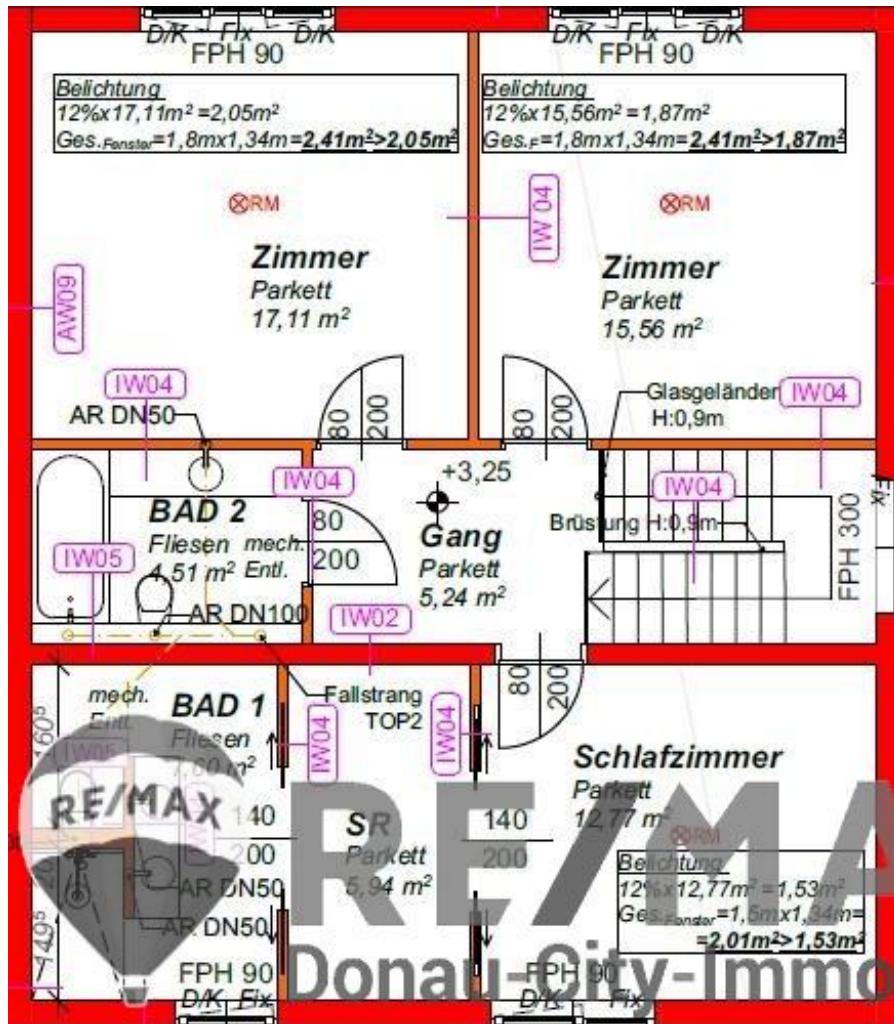












WIR FEIERN



**ERFOLG DURCH VERTRAUEN !**  
 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

**"Exklusive, neu errichtete Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage von Reidling (Sitzenberg)"**

>>>[VIRTUELLER RUNDGANG](#)

Dieses soeben fertiggestellte Haus wartet mit großzügigen 146m<sup>2</sup> Wohnfläche auf seine ersten Bewohner! Helle Räume, durchdachte Architektur und Ausstattung auf modernstem Standard lassen keine Wünsche offen. Das Haus wird belagsfertig übergeben. Das Grundstück umfasst ca. 390 m<sup>2</sup> und liegt am Rande der Ortschaft in einer neuen ruhigen Siedlungslage am Rande der Ortschaft und den Feldern. – ein idealer Ort für Familien und Menschen, die Wohnen mit Wohlfühlcharakter schätzen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den zentralen Eingangsbereich in die Garderobe, ein Gäste-WC sowie den großzügigen Technikraum, der ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte bietet. Der anschließende Wohn- und Essbereich mit 48m<sup>2</sup> beeindruckt mit offener Raumgestaltung, einer modernen Kücheninsel und einem angrenzenden Vorratsraum. Großflächige Glasschiebetüren schaffen eine harmonische Verbindung zur Terrasse und zum Garten.

Das Haus ist mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet, deren verstellbare Lamellen je nach Bedarf für Licht oder Schatten sorgen. Zudem wurde es technisch optimal vorbereitet und verfügt über sämtlichen erforderlichen Anschlüssen und Verkabelungen. Für behagliche Wärme sorgt eine moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Stiebel-Eltron, die über Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Komfort bieten die eigene Zufahrt mit mehreren Stellplätzen sowie eine direkt angrenzende Garage mit praktischem Zugang in den Vorzimmerbereich des Hauses. Auf 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche erfüllt diese Doppelhaushälfte höchste Ansprüche und bietet ihren neuen Eigentümern ein modernes Zuhause in naturnaher Umgebung.

Die Region Reidling (Sitzenberg) begeistert mit idyllischer, grüner Hügellandschaft und profitiert zugleich von der Nähe zu Tulln und St. Pölten, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen und zahlreichen Freizeitangeboten rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von Ihrem Eigenheim mit unschlagbarer Lebensqualität!

**Der Preis NUR € 459.000, --**

Finanzierungsvorschlag von unserem Partner Realfinanz: Eigenmittel ca. € 100.000,--/monatlich ca. € 1.750,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 32.2  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizWB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.61  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse A+  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: