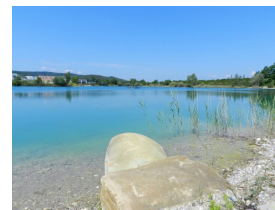


Beratung & Vermietung:  
Andreas Feiler  
T +43 664 120 32 37



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1974  
3454 Sitzenberg-Reidling

### MODERNES HAUS AM SEE ZUR MIETE!

Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	2020
Zimmer	3	fGEE	0,68
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	55
Terrassenanzahl	1		
Netto-Kaltmiete	1.570,- €		
Gesamtmiete	1.970,- €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

### Wohnen am See!

Direkt am glasklaren Übersee in Sitzenberg-Reidling gelangt dieses traumhafte Einfamilienhaus zur Vermietung. Es besticht durch seine großartige Lage direkt am See, seine klare ausdrucksstarke Architektur, seine lichtdurchfluteten Räume sowie die hochwertige, technische Ausstattung. Die großzügige Sonnenterrasse, der Privatstrand und der direkte Sezugang erfüllen alle Wünsche!

Das 120 m<sup>2</sup> große Haus bietet auf einer Wohnebene einen großzügigen, offenen Wohn-Essbereich mit integrierter Küche, zwei Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und bodengleicher Dusche, einen Schrankraum, eine Speis und WC. Von der Terrasse aus genießen Sie einen herrlichen Panoramablick über den See, auf Wälder und das Wetterkreuz Hollenburg.

Baujahr 2020, sehr hochwertige technische Ausstattung:  
kostengünstige Heizung mittels Wärmepumpe (Wasser-Wasser)

Deckenkühlung

Fußbodenheizung

Fliesenböden und Echtholzparkett

3-fach verglaste Holzfenster mit Aludeckschale

Insektenschutz und Plissees

Flachdachfenster

elektrisch gesteuerte Raffstores

Markise

kleines Gewächshaus

Alarmanlage

Glasfaserinternet

Die monatliche Gesamtmiete für die Liegenschaft beträgt **€ 1.970,- inkl. Betriebskosten und USt.**

**Hauptmiete netto € 1.570,-, Betriebskosten akonto monatlich € 250,- inkl USt.**

Möbelmiete: € 150,- monatlich

Mietbeginn: Mai 2024, Mietdauer: befristet auf 5 Jahre

Eine Hauptwohnsitzmeldung für den Mieter ist verpflichtend, eine Zweitwohnsitzmeldung ist nicht möglich!

Kaution: € 9.000,--

Es besteht die Möglichkeit die Liegenschaft zu kaufen. Für weiterführende Informationen ist Herr Feiler gerne unter der Telefonnummer 0664-1203237 zu erreichen.

Infrastruktur:

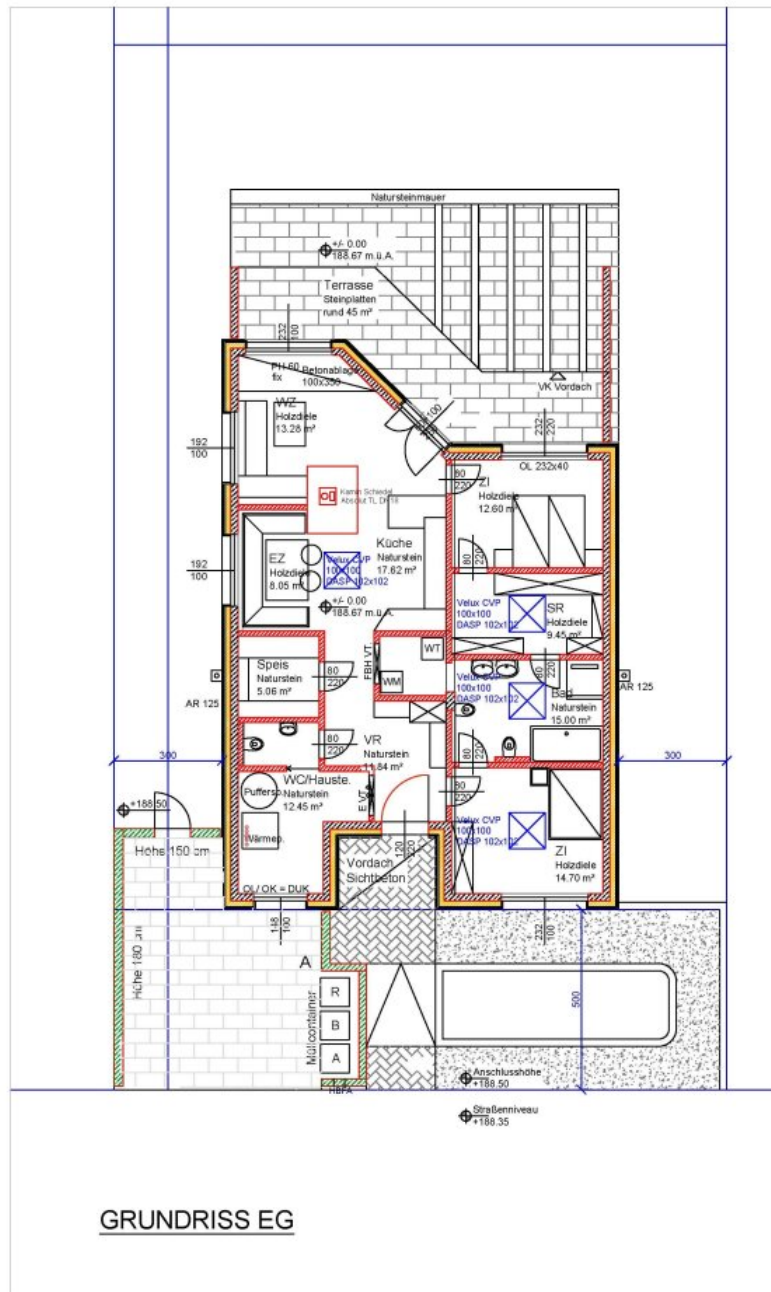
Nahezu exakt im Zentrum des Wohlfühl dreiecks zwischen Krems, Tulln und St. Pölten befindet sich der Übersee in Sitzenberg-Reidling. Durch die perfekte Lage des mehr als 60.000 m<sup>2</sup> großen und 7 Meter tiefen Schotterteichs, der mit höchster Wasserqualität und Stille erfreut, hat man in alle Richtungen die beste Verkehrsanbindung. Ob über den Bahnhof Tullnerfeld oder mit dem Auto erreicht man Wien in unter 40 Minuten, nach Krems oder Tulln sind es nur 20 Autominuten. Die sympathische Landgemeinde bietet sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und noch vieles mehr.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.**

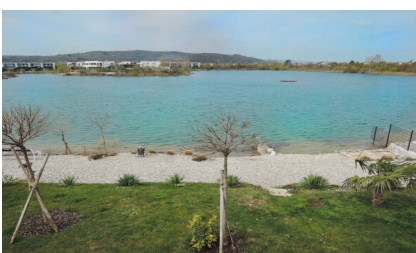
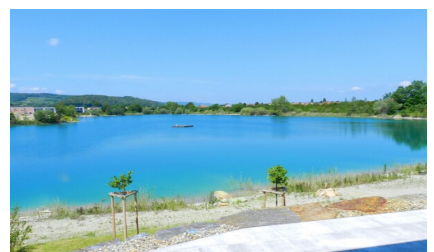
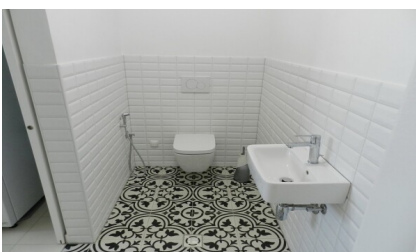
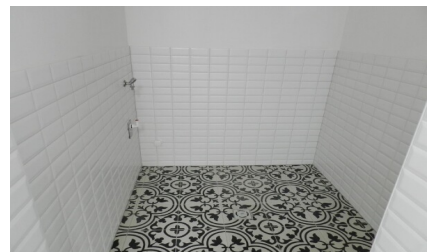
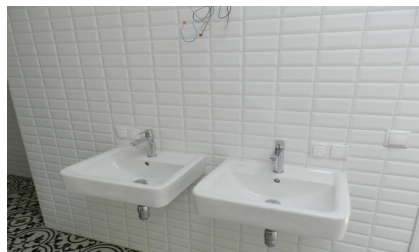
Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**GRUNDRISSSE**



FOTOS



## WICHTIGE HINWEISE

---

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

---

<https://heilig.immobilien/1974>

