

**Exklusive Doppelhaushälfte in den Weinbergen - Höchste  
Energieeffizienz mit Erdwärmeheizung für modernes  
Wohnen und Genießen!**



**Objektnummer: 281701**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Reiteregg               |
| Art:              | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:             | Österreich              |
| PLZ/Ort:          | 8113 Sankt Bartholomä   |
| Baujahr:          | 2021                    |
| Zustand:          | Erstbezug               |
| Alter:            | Neubau                  |
| Wohnfläche:       | 124,00 m²               |
| Zimmer:           | 5                       |
| Bäder:            | 1                       |
| WC:               | 2                       |
| Balkone:          | 1                       |
| Terrassen:        | 1                       |
| Keller:           | 6,14 m²                 |
| Kaufpreis:        | 599.000,00 €            |
| Provisionsangabe: |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz























**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Hausvideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**Ihre Träume - unser Fokus!**

**Vertrauen, das sich lohnt!**

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

**Schantl ITH** **Schantl** **in Kooperation mit** **SFI FINANCIAL INVEST**  
IMMOBILIENTREUHAND VERMÖGENSTREUHAND

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

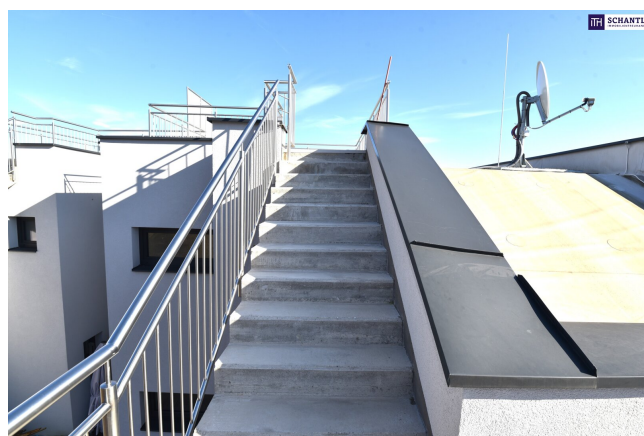


















**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

STIEGENHAUS  
10,43m<sup>2</sup>

TECHNIK  
7,64m<sup>2</sup>

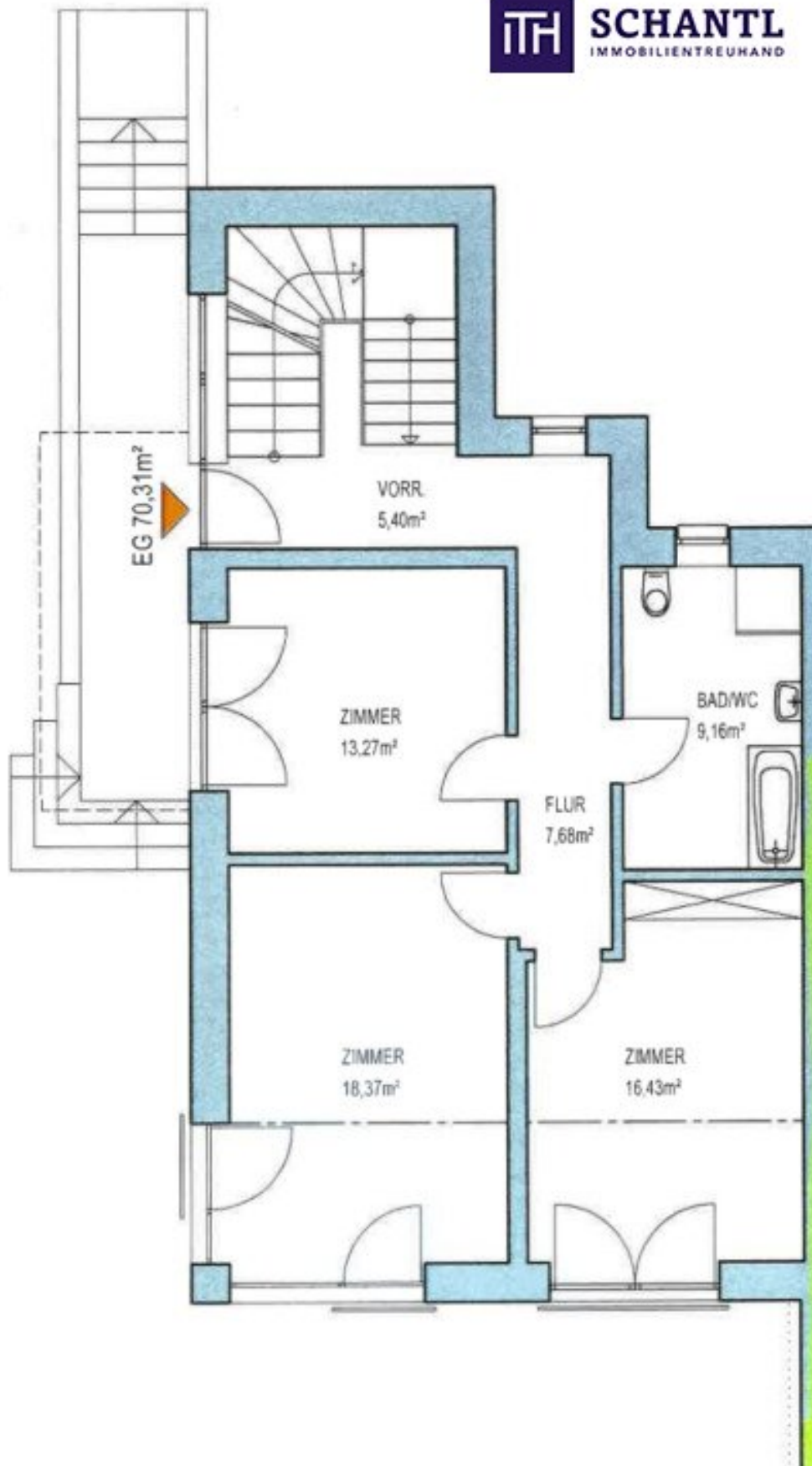
VORRAUM  
8,85m<sup>2</sup>

KELLER  
6,00m<sup>2</sup>

90 210  
EI, 30-C

GARAGE  
46,05m<sup>2</sup>

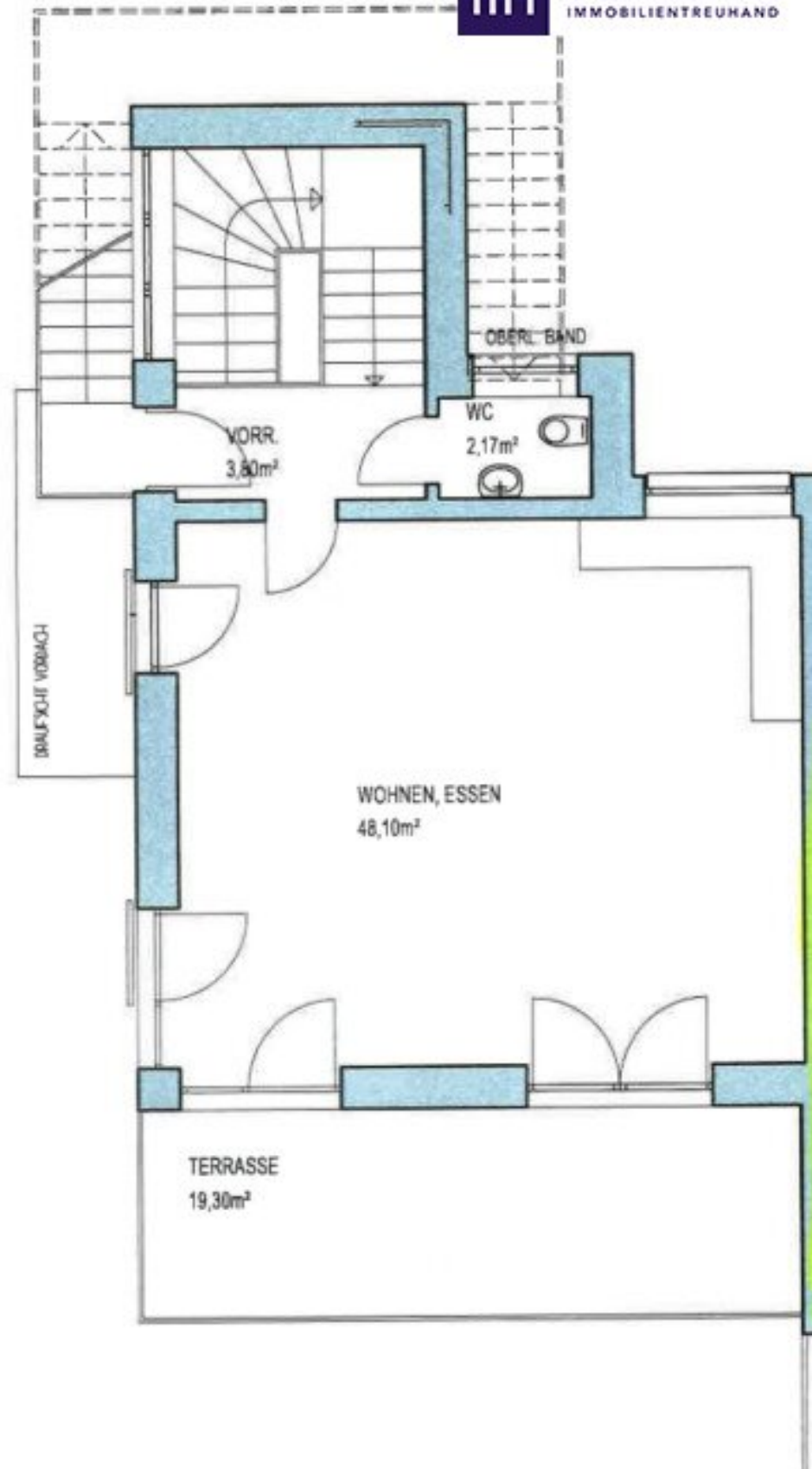
KG 78,97m





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

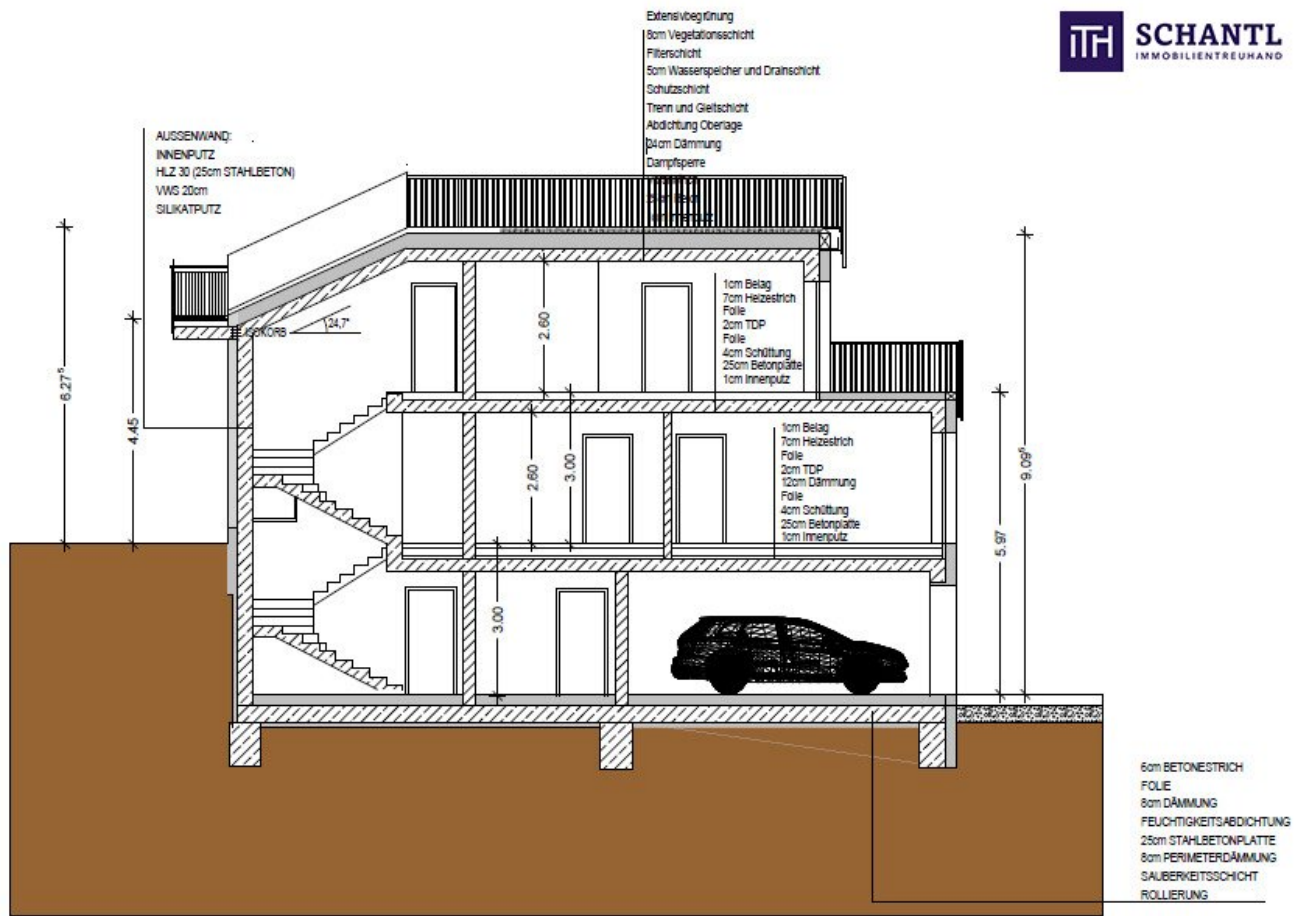
OG  
54,07m<sup>2</sup>



**Bauwert:**



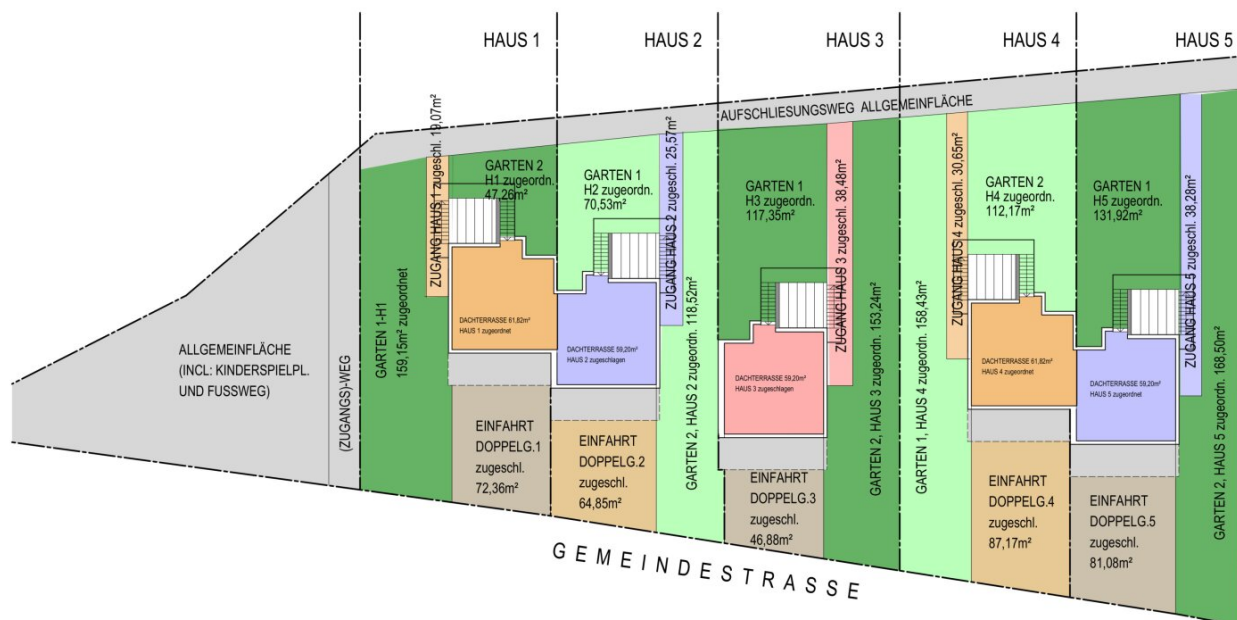




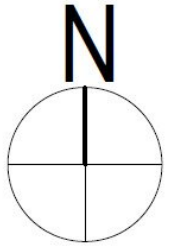
SCHNITT A-A



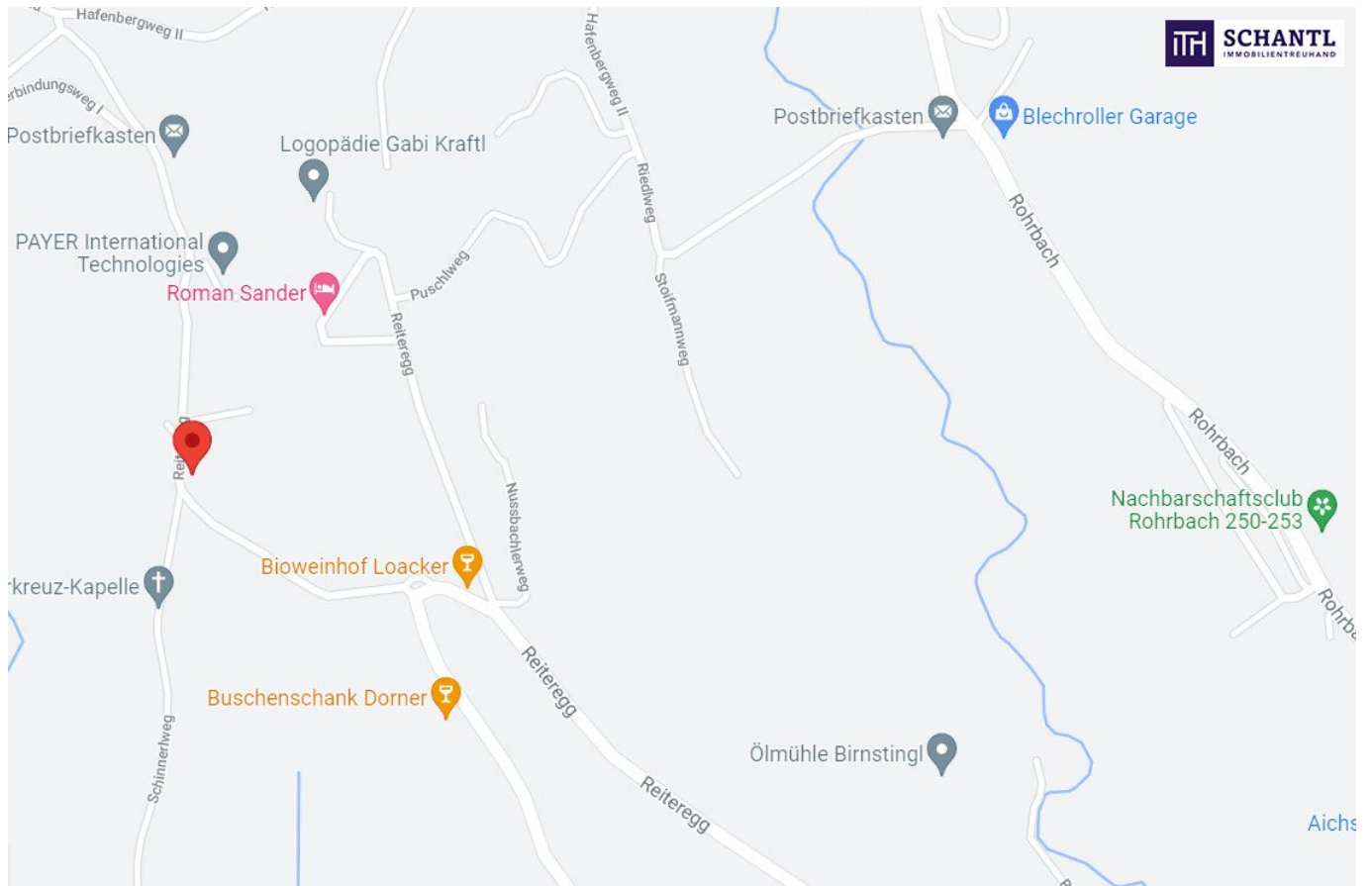
PARIFIZIERUNGSPLAN KG. 63273 ST. BARTHOLOMÄ, GST. 1201/2

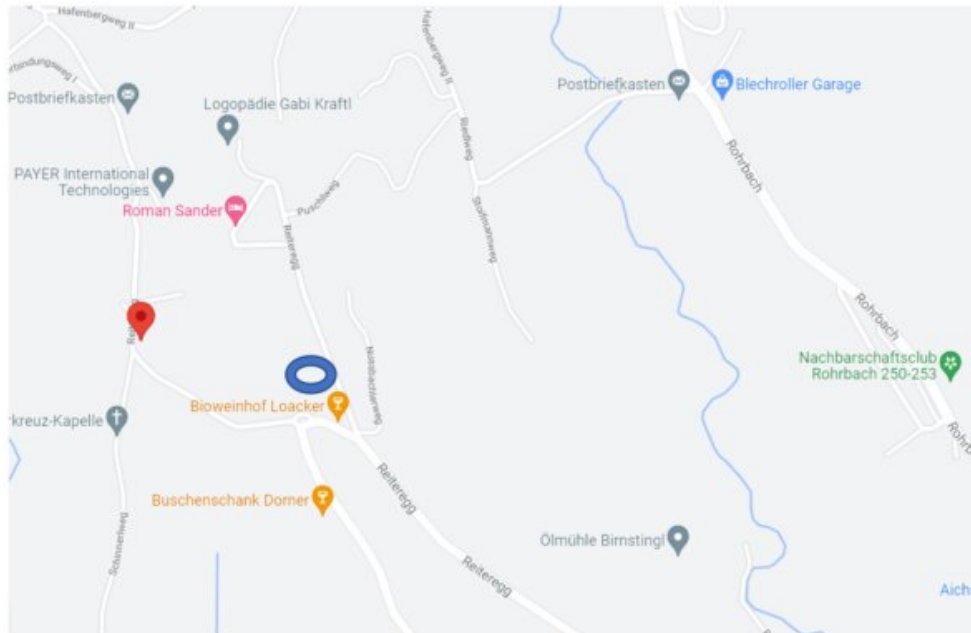


AUSSENANLAGEN M 1:250



1213





## Objektbeschreibung

### **Exklusive Doppelhaushälfte in den Weinbergen - Höchste Energieeffizienz mit Erdwärmeheizung für modernes Wohnen und Genießen!**

Das Neubauprojekt besteht insgesamt aus vier DHH und einem EFH.

Mit dieser Doppelhaushälfte (DHH), können Sie die Suche nach Ihrem Eigenheim endgültig abschließen! Dieses moderne, energieautarke Haus mit 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis mitten in den malerischen Weinbergen. Hier treffen innovatives Design und höchste Effizienz aufeinander. Durch den Einsatz neuester Technik, wie einer leistungsstarken Erdwärmeheizung, einer ausgeklügelten Dämmung, sorgt das Haus für eine nachhaltige und umweltfreundliche Lebensweise – ganz ohne Abhängigkeit von externen Energiequellen. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, große Fenster bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Weinberge, während der offene Grundriss eine perfekte Verbindung von Wohnen und Natur schafft. Die Verwendung von natürlichen Baustoffen und innovativen Technologien sorgt für eine exzellente Wärmedämmung und ein gesundes Raumklima. Dank der umweltfreundlichen Energieversorgung und der Autarkie können Sie in diesem Haus nicht nur die Ruhe der Natur genießen, sondern auch einen Beitrag zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks leisten.

**Perfekt für alle, die modernes Wohnen und Nachhaltigkeit verbinden möchten – ein Zuhause, das in jeder Hinsicht zukunftsweisend ist.**

#### **Fakten zur DHH Nr.4.:**

- die DHH Top 4 besitzt eine WNF von 124m<sup>2</sup>
- ges. Gartenflächen von 112,17m<sup>2</sup> & 158,43m<sup>2</sup>
- die DHH besteht aus einem UG mit einer Doppelgarage, einem EG und einem OG und der Dachterrasse
- im **EG** befinden sich 3 geräumige Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit ca. 8,5m<sup>2</sup>, mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC, KEIN Waschmaschinenanschluss!

- im **OG** befindet sich der gigantisch große Wohn/Essbereich mit einer ca. 20m<sup>2</sup> großen Terrasse in SO Ausrichtung und ein WC mit Fenster, von dort gelangen Sie auf die extensiv begrünte Dachterrasse.
- im **UG** befindet sich die Doppelgarage mit 50m<sup>2</sup>
- im **UG** befindet sich ein Abstellraum mit 6,14m<sup>2</sup>, der Stromkastenzähler, der Vorraum mit 8,85m<sup>2</sup>, der Technikraum mit 7,36m<sup>2</sup> und das Treppenhaus mit 13,59m<sup>2</sup>
- VP € 599.000,00
- Provision 3% zuzüglich UST

#### **Highlights der DHH Nr.4:**

- gigantische 360 Grad Aussicht in die Weinberge mit entzückender Terrassenfläche plus Wasseranschluss zur Bewässerung
- es gibt eine Außenfläche die noch mit einer extensiven Begrünung vom Bauherrn ausgestattet wird
- kulinarische Highlights, in unmittelbarer Nähe, die "Buschenschänke Dorner" und das neue Lokal "GenussQuartier"
- das edle Badezimmer ist ausgestattet mit einer großen Badewanne, einer großen Dusche, einem WC und einem Fenster, dies sorgt für höchsten Komfort
- ein WC im OG mit Fenster und Handwaschbecken
- die Doppelhaushälfte besitzt eine gigantisch große Doppelgarage mit elektrischem Tor, vorbereitet sind die Anschlüsse für ein E-Ladegerät

- die Außenfläche vor der Garage bietet Platz für mindestens 4 PKW's
- einen Technikraum mit der Wärmepumpe, mit Waschmaschinenanschluss, einem Waschbecken und ganz VIEL Stauraum
- ein weiterer Technikraum, wo sich der moderne Stromzählerkasten befindet und ebenfalls ganz VIEL Stauraum
- der großzügige Vorraum, der mit Bewegungsmeldern ausgestattet ist
- Sie können durch den inneren Stiegenaufgang in die beiden Wohngeschosse gelangen, sowohl auch über die Hauseingangstür im Erdgeschoss
- es befindet sich ein netter kleiner Garten hinter dem Haus
- **SENSATION!!!! Das Haus ist fast energieautark, die geringen Heizkosten entstehen durch die Erdwärme & die Wärmepumpe!**
- Sie haben die Möglichkeit das Haus zu kaufen, das Haus mittels Optionskauf zu erwerben ( je nach Anzahlung, verringert sich die monatliche Miete), oder Sie können das Haus auch um brutto € 1.970,00 / Monat mieten!

### **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die

besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.