

**TRAUMHAFTES DOPPELHAUS mitten in den  
IDYLLISCHEN Weinbergen - mit DOPPELGARAGE,  
GARTEN, TERRASSE & DACHTERRASSE!**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



**Objektnummer: 284426**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reitereg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8113 Sankt Bartholomä
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,14 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.894,20 €
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.598,00 €
Betriebskosten:	248,00 €
Heizkosten:	124,00 €
USt.:	172,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA





**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



**SCHANTL**



**SCHANTL**















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

**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.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.

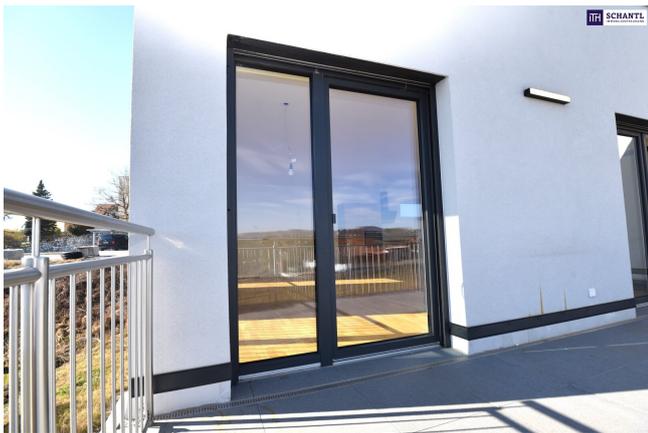
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

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







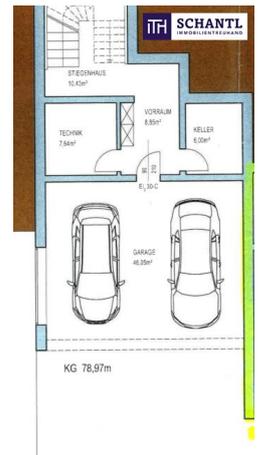
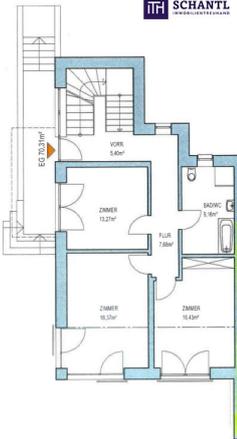








OG  
54,07m<sup>2</sup>



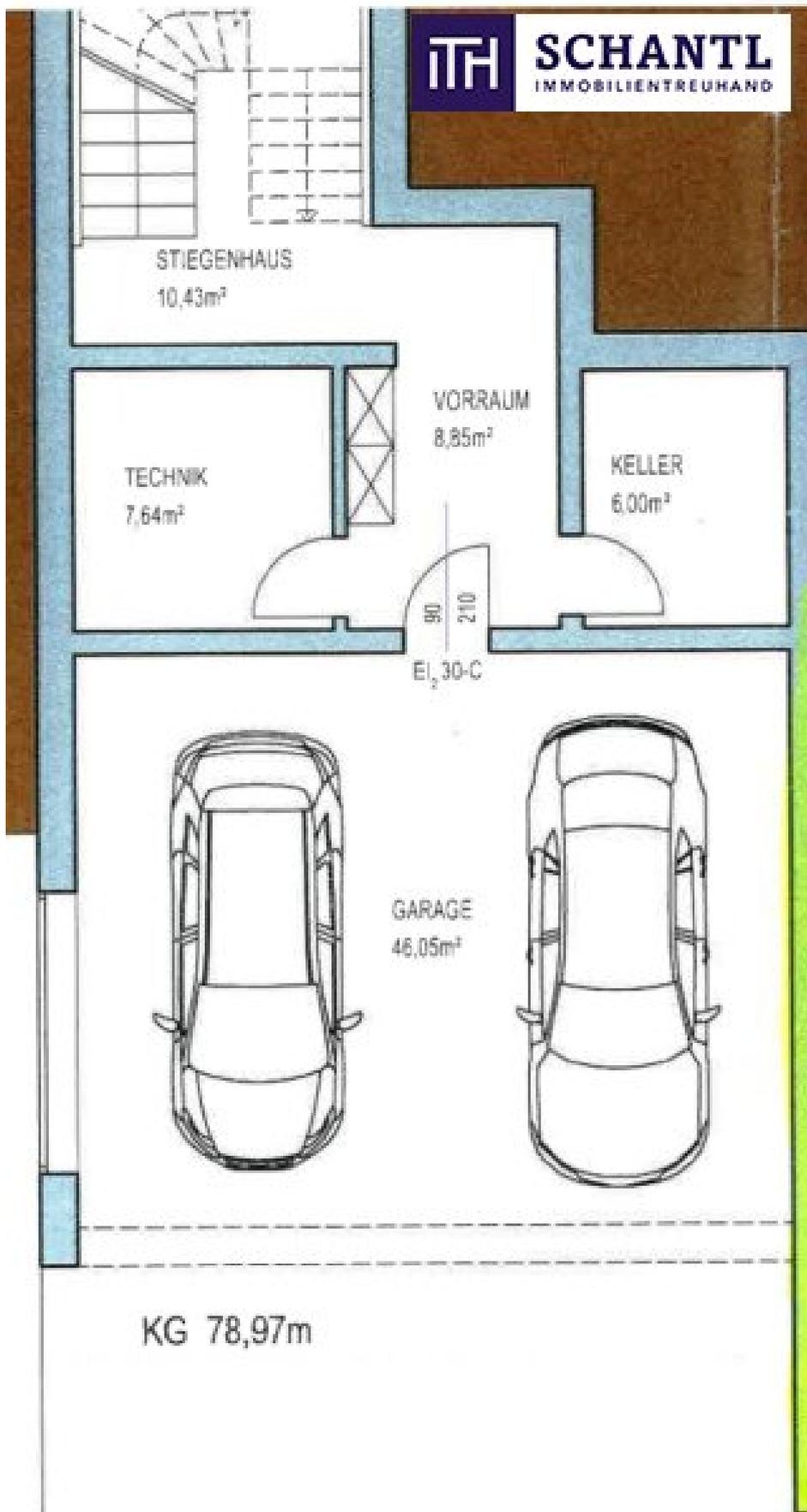








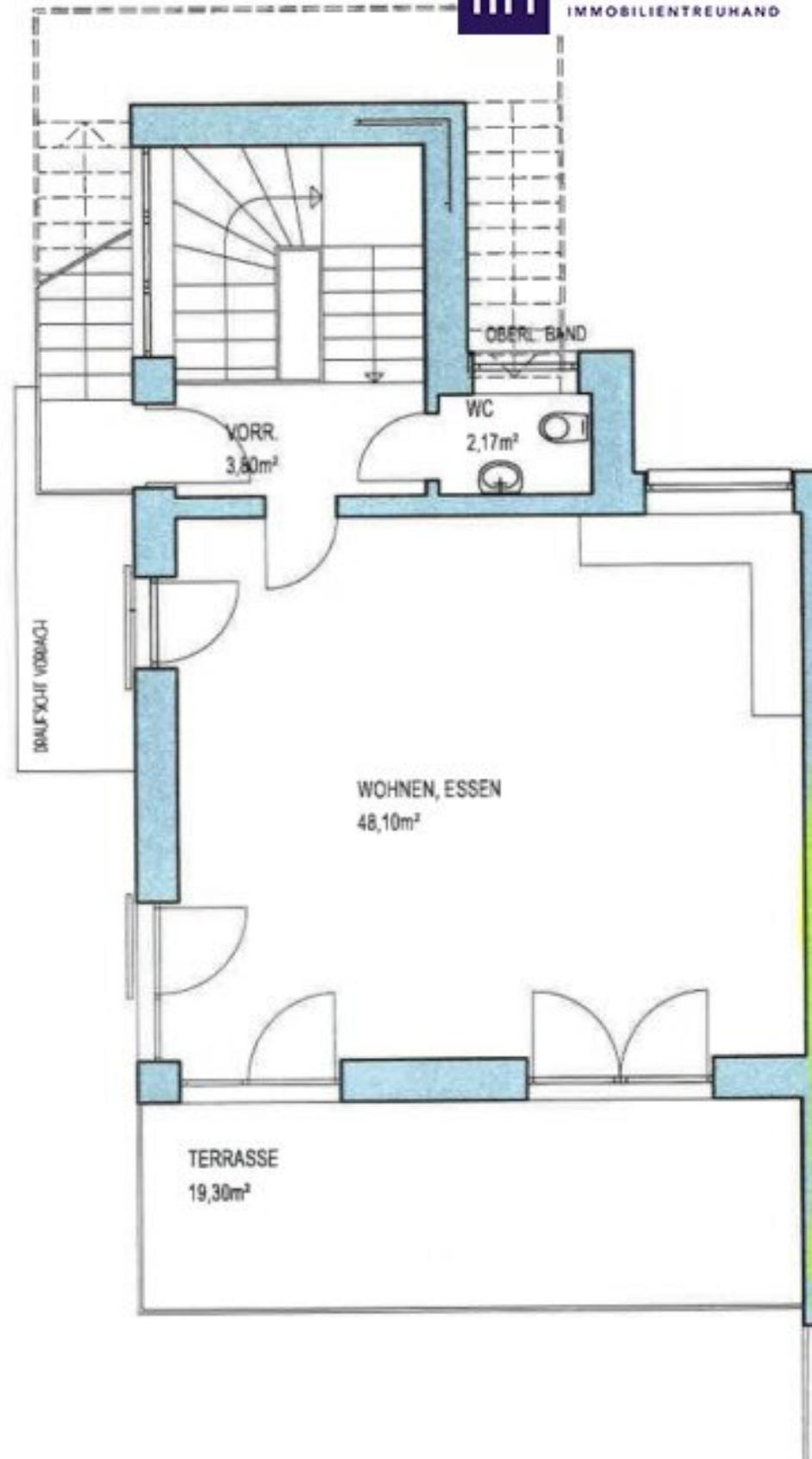
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

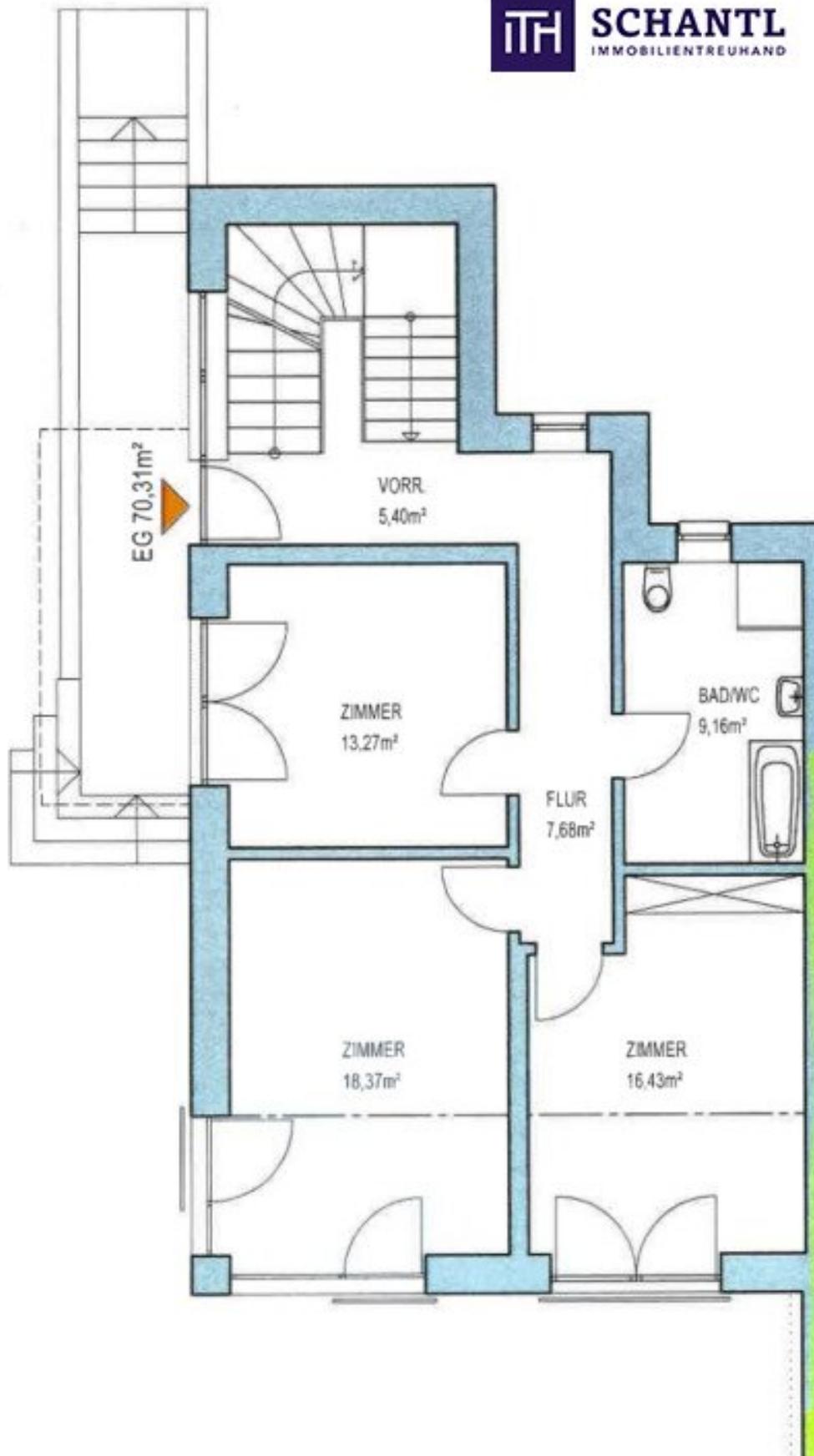




**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

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

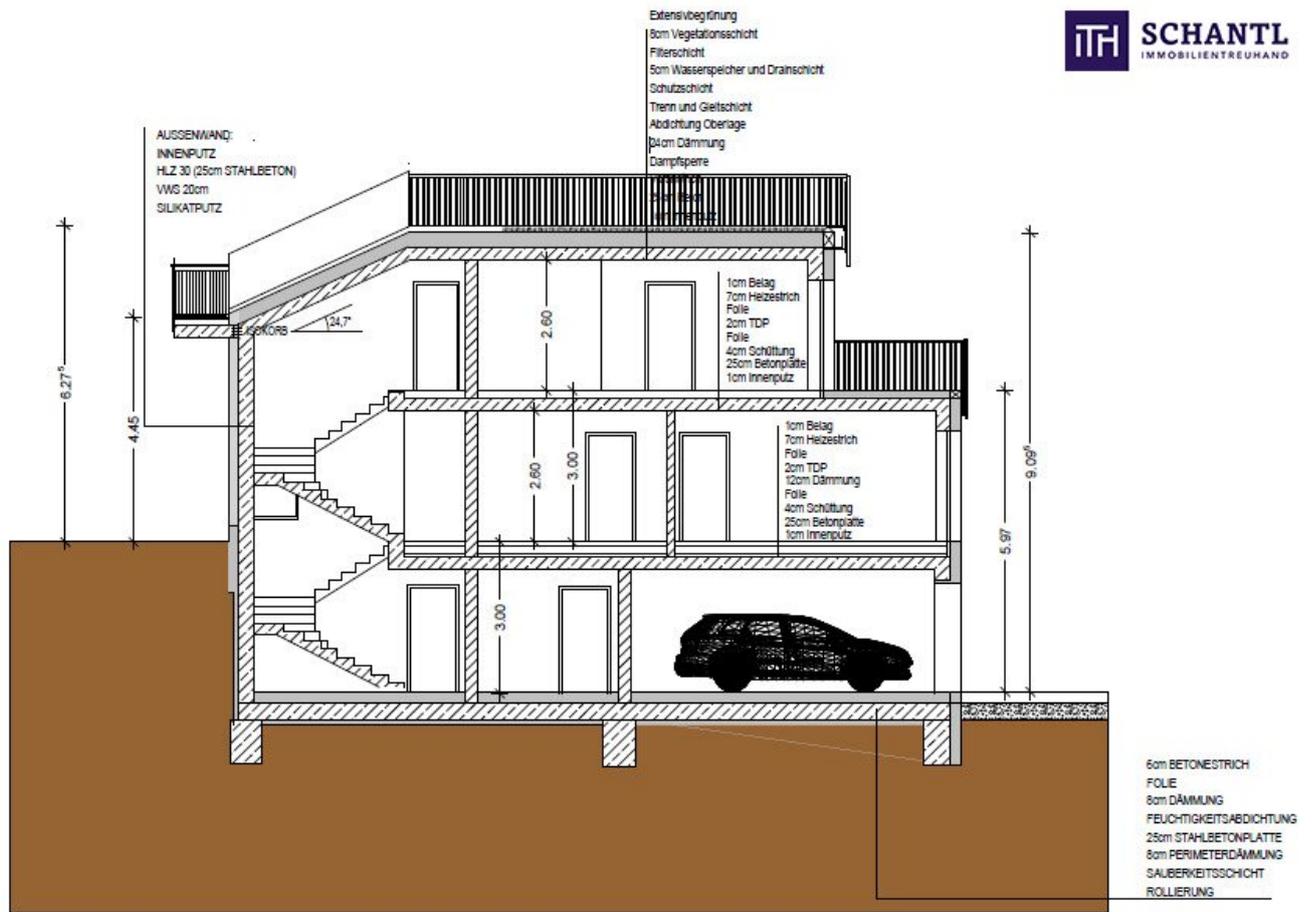




Bauwert:

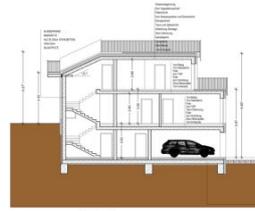
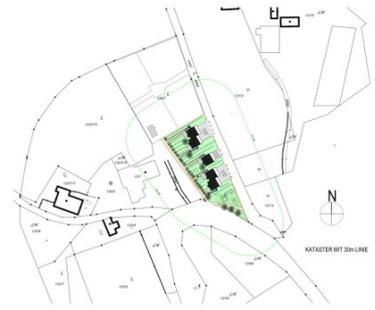






SCHNITT A-A

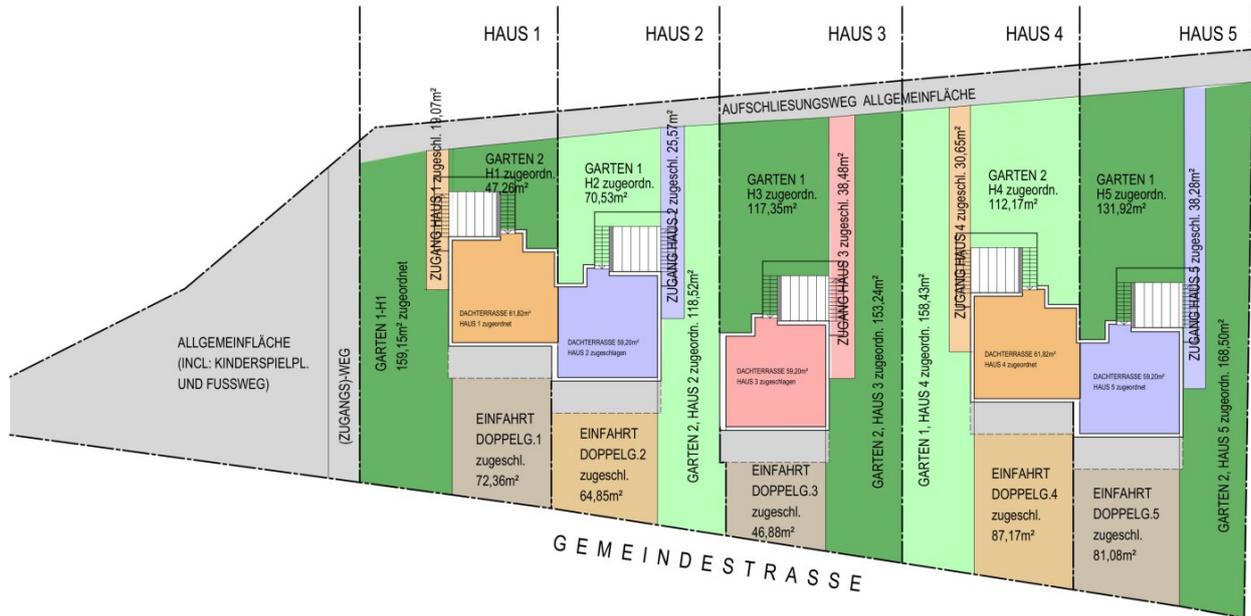
WOHNBEBAUUNG LOCKERGRÜNDE - 10 WOHNUNGEN IM **TH SCHANTL**  
IMMOBILIENRECHNUNG



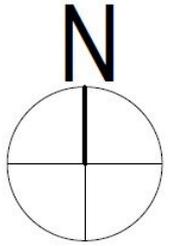
HÖHENESTPUNKT (NAGEL)  
439,42m ü. A.

BAUKRÄFTER:	Schmid Freisinger Bauleiter und Vermessungsverbindung-Gesellschaft mbH MIS Bauleitung / WISBA-FH 28426
GRÜNDE (IDENTIFIKATION):	Schmid Freisinger Bauleiter und Vermessungsverbindung-Gesellschaft mbH MIS Bauleitung / WISBA-FH 28426
BAUFÄHRE:	
REVISION:	
PLANNER:	ARCHITECTUR DI. JOHANN WASHFUCHNER PROJEKTLEITUNG DI. JOHANN WASHFUCHNER GZ 371 von 23.08.2023 BAU-GRUND-ANWANDTSTADT
	EG: 1001/1002 GEBÄUDE-NR.: 1001/1002
<b>EINREICHPLAN</b> Bauherrschaft: schmid freisinger bauleiter und vermessungsverbindungsgesellschaft mbh Architekt: DI. JOHANN WASHFUCHNER	
ERFÜLLUNG EINER VERPFLICHTUNG IN NUTZUNG DER VERFAHRENSBESTIMMUNGEN DER VERORDNUNG ÜBER DIE VERFAHRENSBESTIMMUNGEN FÜR DIE VERFAHRENSBESTIMMUNGEN DER VERORDNUNG ÜBER DIE VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	
GRUNDRISS:	M 1:1000
LAGEPLAN:	M 1:1000
ZEICHNUNG:	13.08.2023
PROJ. NR.:	543
PLAN NR.:	101

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



AUSSENANLAGEN M 1:250



z

1213





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[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.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

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

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Hausvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

### **TRAUMHAFTES DOPPELHAUS mitten in den IDYLLISCHEN Weinbergen - mit DOPPELGARAGE, GARTEN, TERRASSE & DACHTERRASSE!**

Mit diesem Doppelhaus, können Sie die Suche nach Ihrem Zuhause 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 DH Nr.4.:**

- die DH 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

- 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>

#### **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!**
- **Es gibt auch die Möglichkeit das Haus um € 599.000,00 zu kaufen, oder das Haus mittels Optionskauf zu erwerben ( je nach Anzahlung, verringert sich die monatliche Miete)**

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