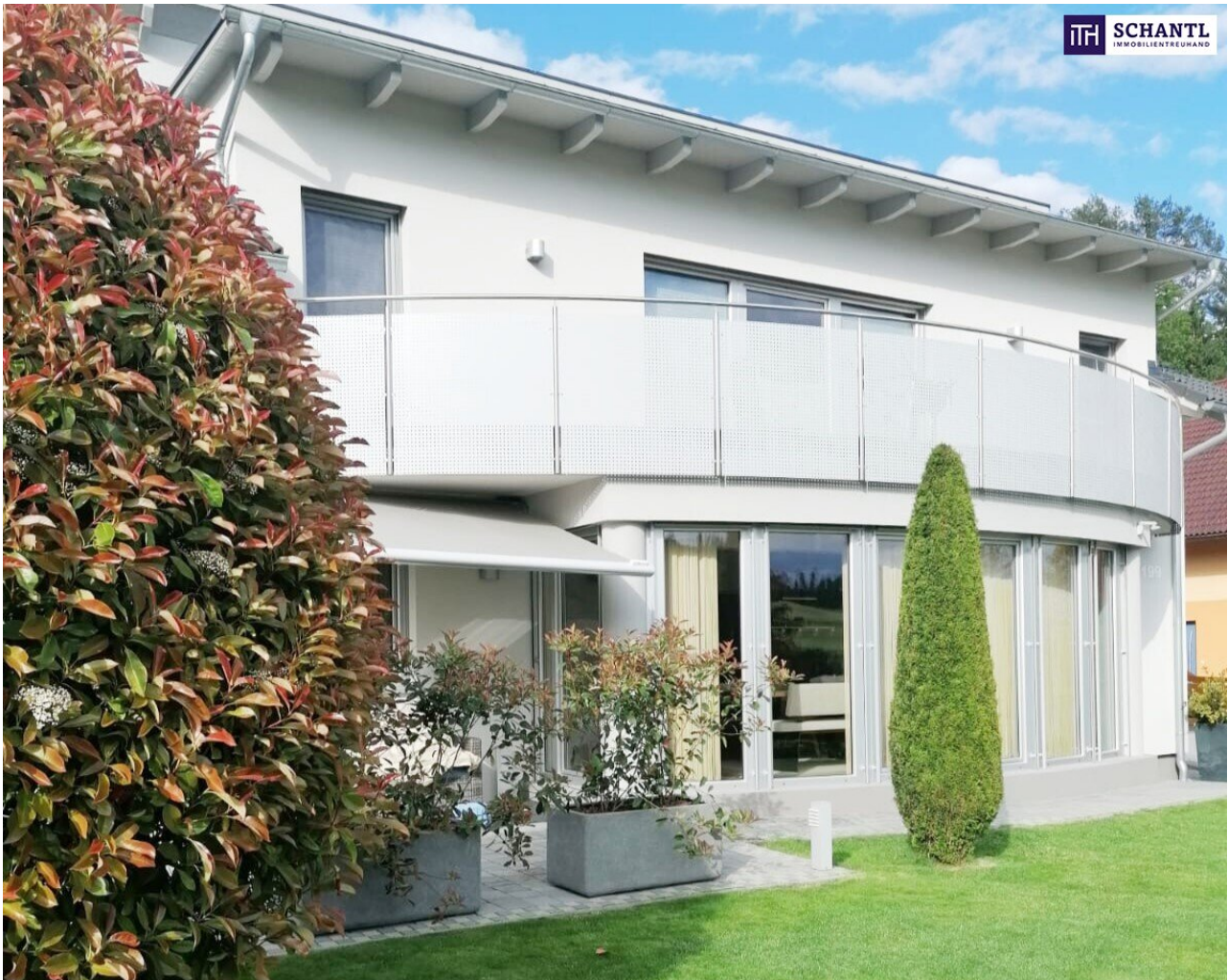


Exklusives Einfamilienhaus nahe der Gemeinde Sankt Bartholomä – Wohnen auf höchstem Niveau mit Erdwärme



Objektnummer: 295523

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8113 Sankt Bartholomä
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	981,00 m ²
Keller:	72,07 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

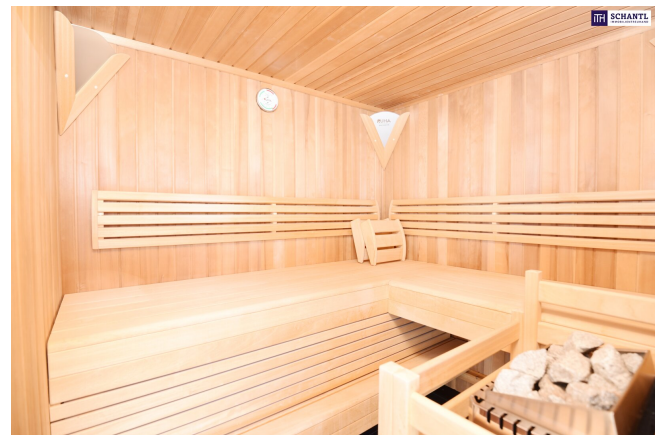


Ursula Seiwald

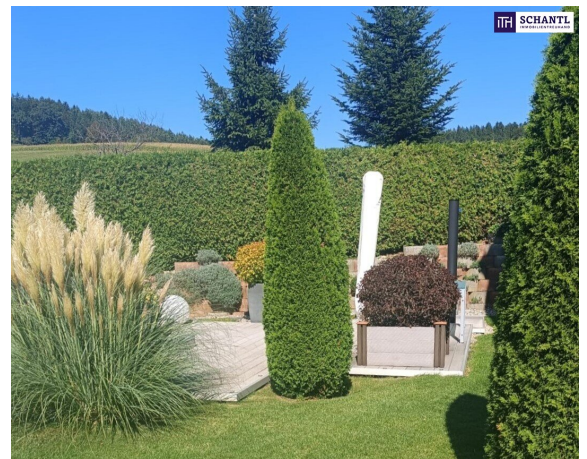
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz



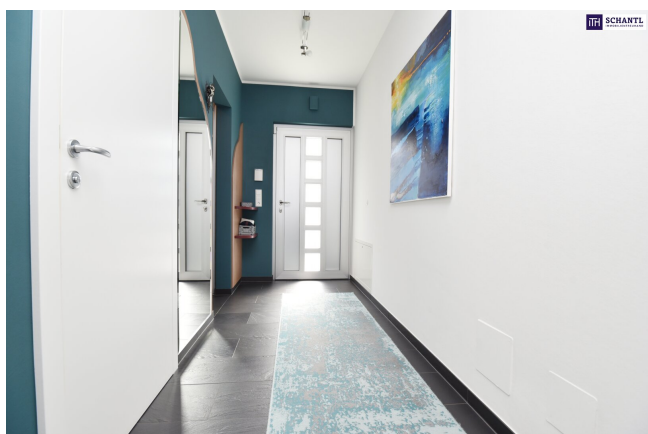


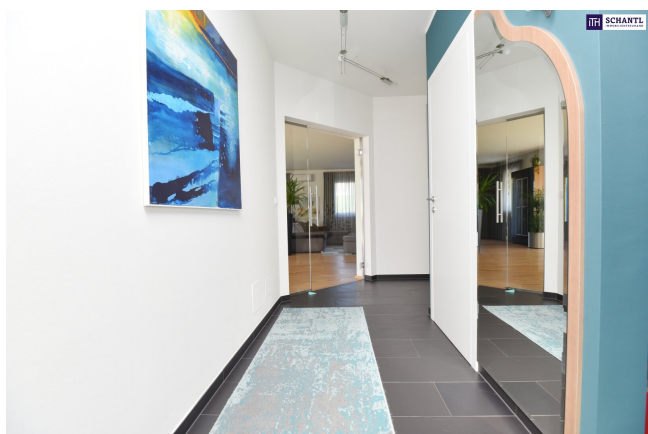




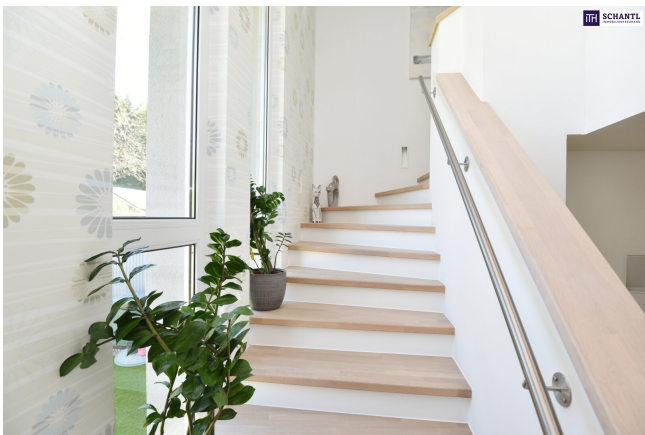


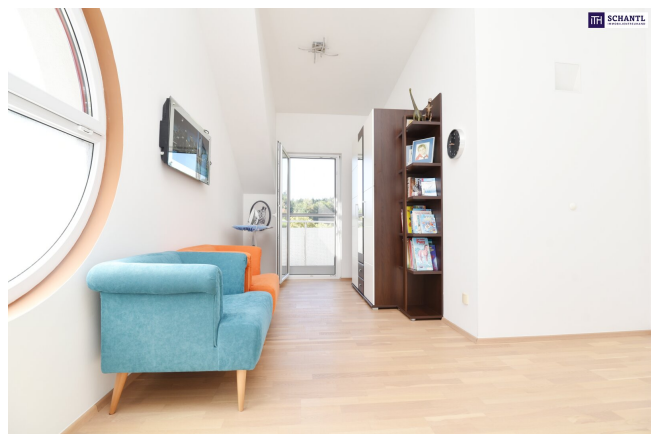










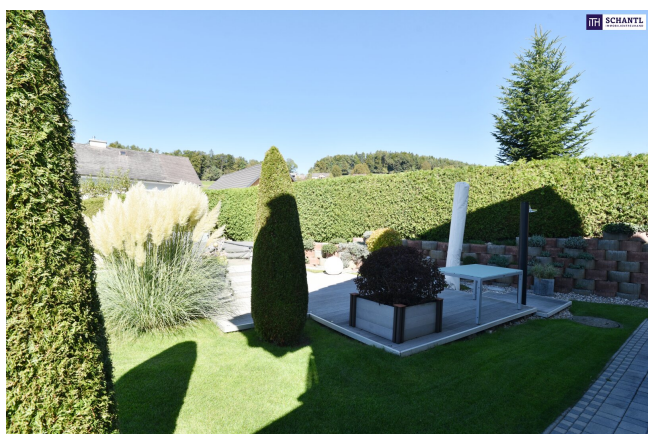






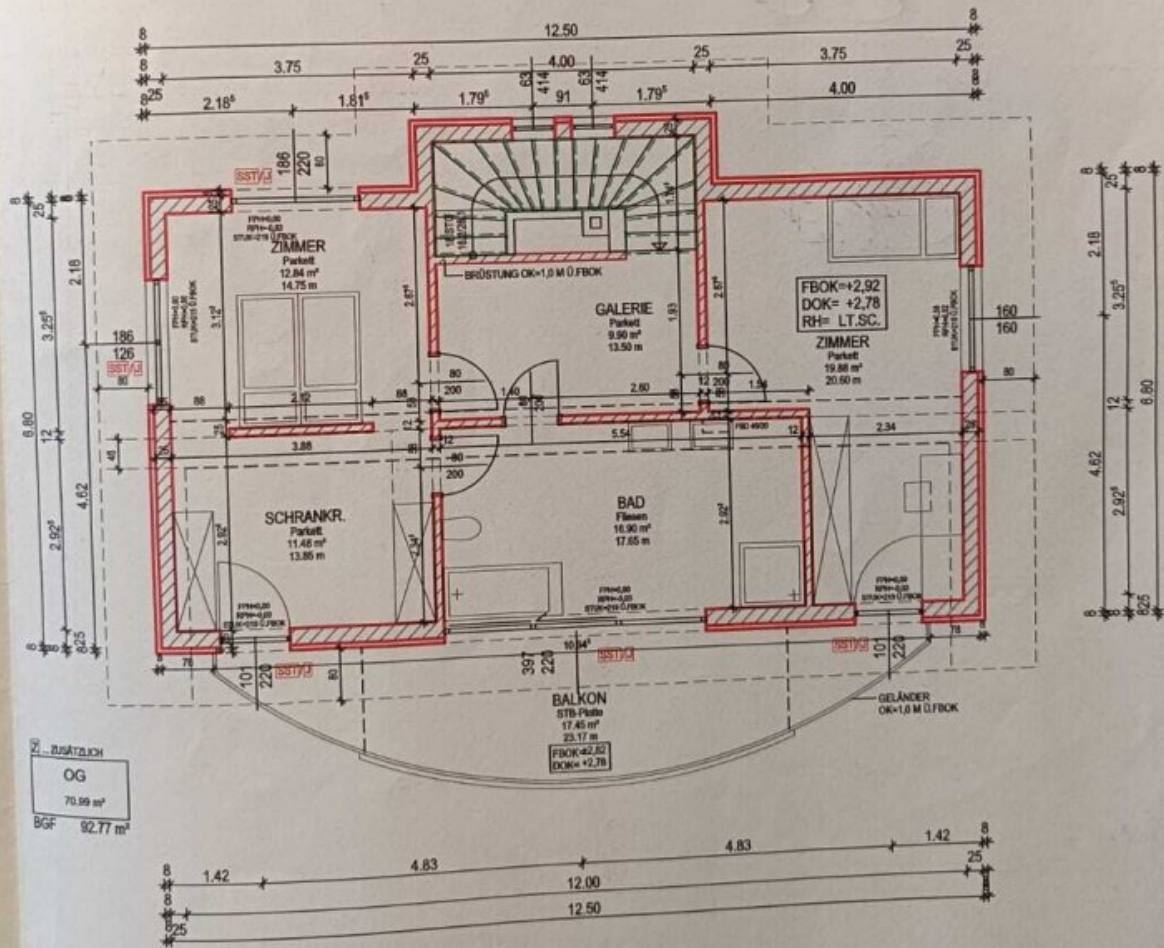




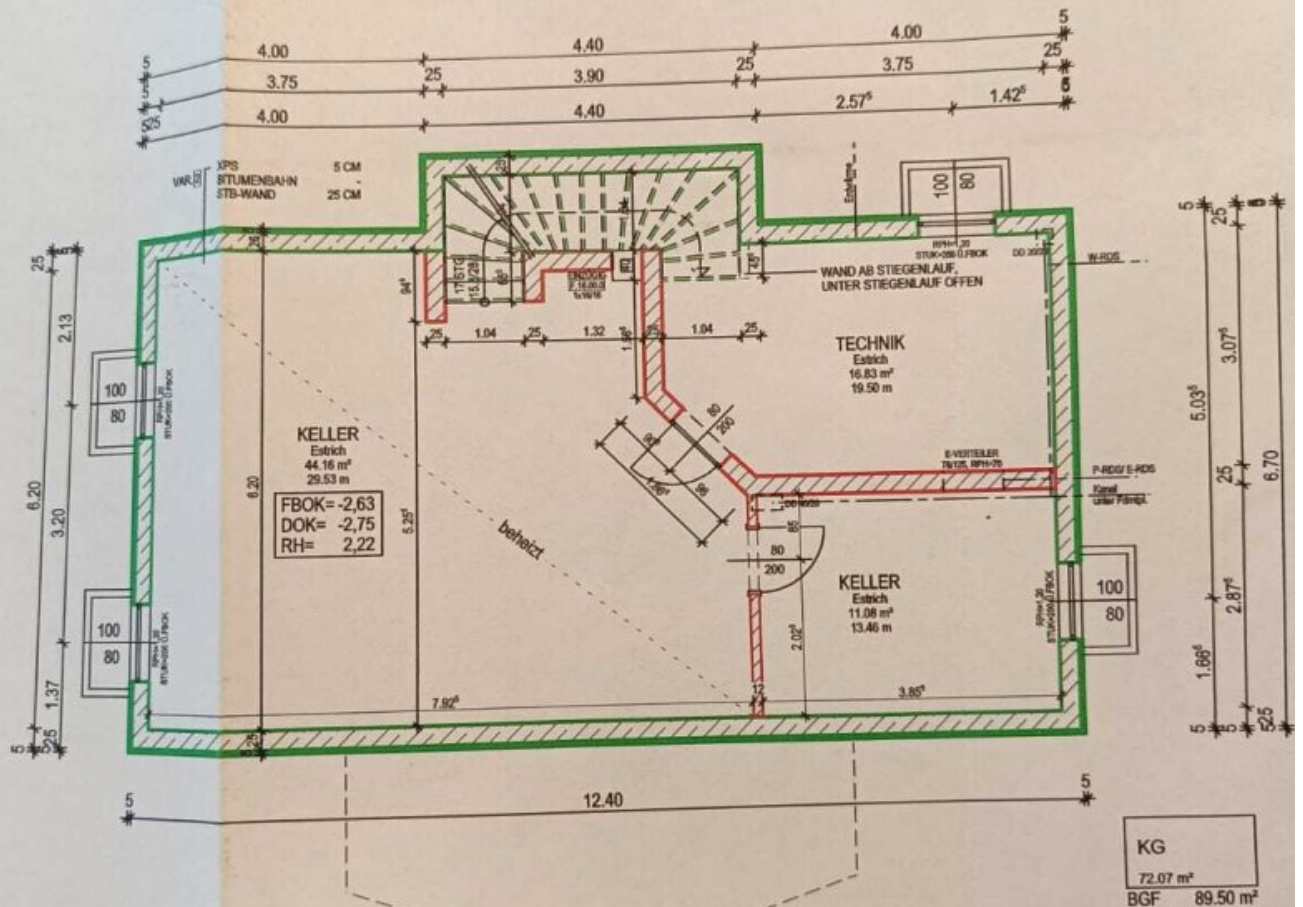


Erdgeschoss

Ansicht Nord West



Obergeschoss



Kellergeschoss



Ansicht Nord Ost

FUSSBODENAUFBAUTEN

DACHGESCHOSS

PARKETT	15 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
EPS-T 34/30	30 MM
SPULT GEB.	35 MM
STB-DECKE	180 MM

ERDGESCHOSS

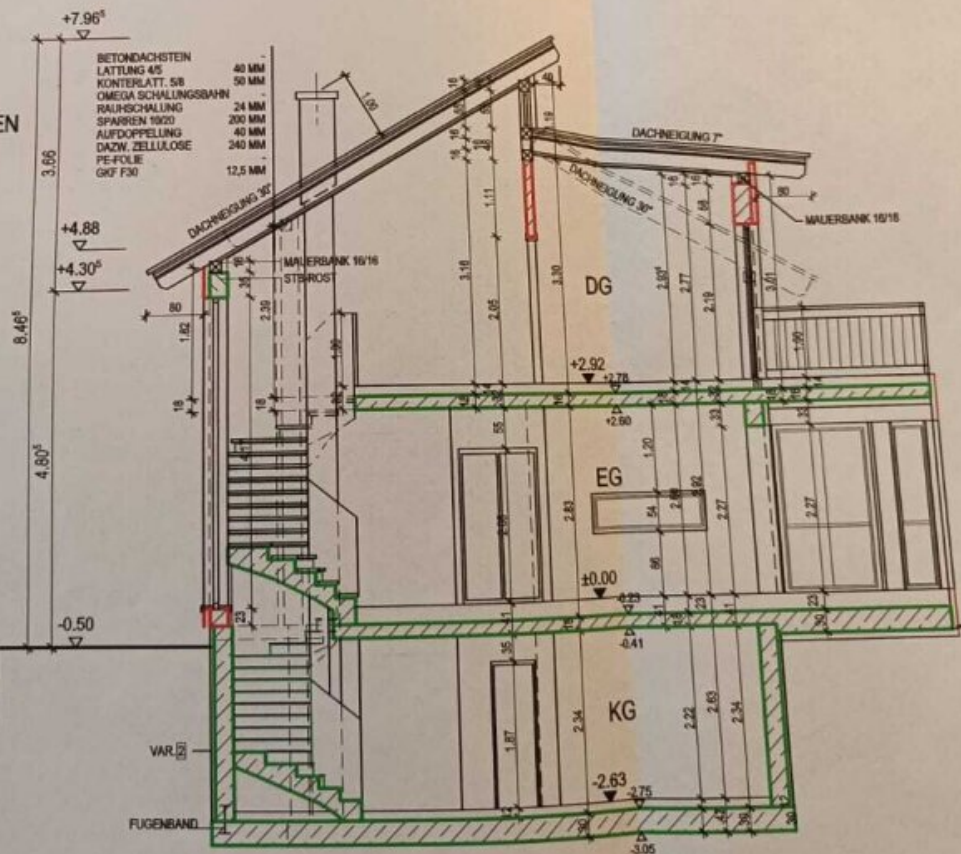
PARKETT	15 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
EPS-T 34/30	30 MM
2x EPS-W20	100 MM
SPULT GEB.	25 MM
STB-DECKE	180 MM

KELLERGESCHOSS

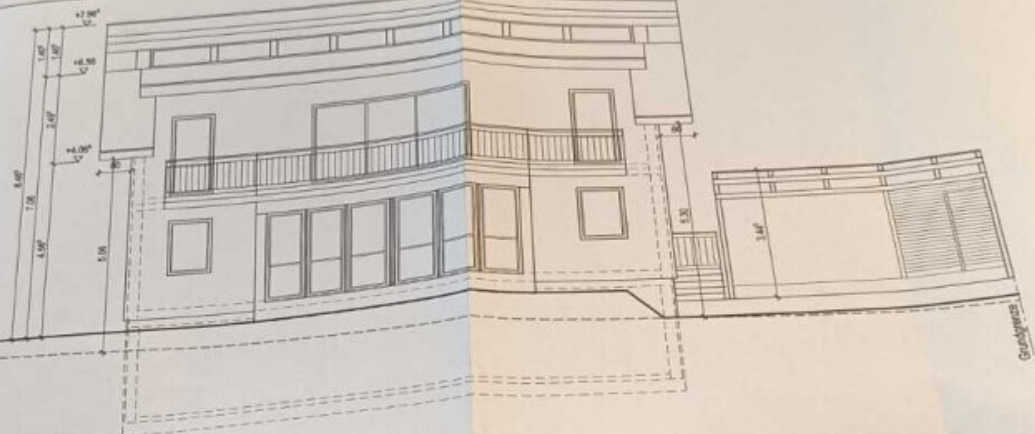
KERAMIK	10 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
STYRODUR	50 MM
FUNDAMENTPLATTE	300 MM
SAUBERKEITSSCHICHT	100 MM

- TROCKENBAU
- ZIEGEL NICHT TRAGEND
- ZIEGEL TRAGEND MIT VWS
- STAHLBETON LT. STATIK
- HOLZSTÜTZE LT. STATIK

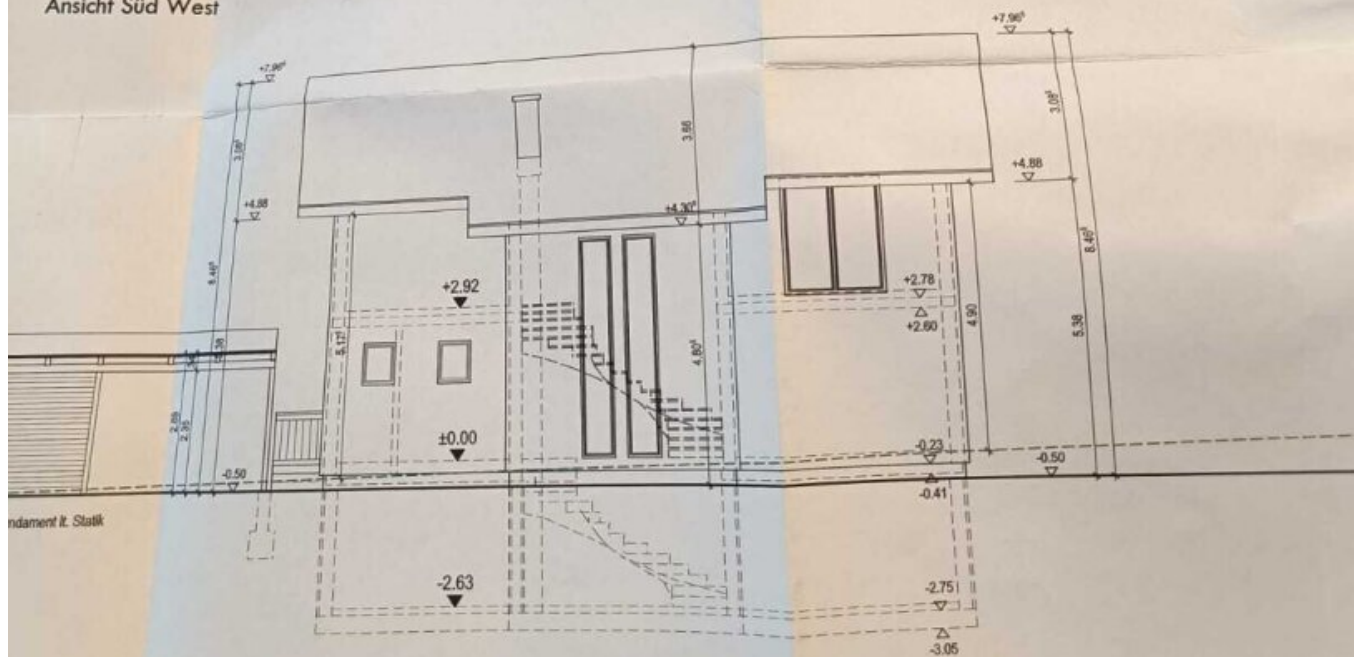
SÄMTLICHE MASSE UND DETAILS
SIND VOR BAUAUSFÜHRUNG VON
DEN AUSFÜHRENDEN FIRMEN ZU
ÜBERPRÜFEN!



Schnitt A-A



Ansicht Süd West



ndament lt. Statik

t Nord Ost

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
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



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 | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus nahe der Gemeinde Sankt Bartholomä – Wohnen auf höchstem Niveau mit Erdwärme

Wohnen mit Stil und Zukunft

In der begehrten Gemeinde Sankt Bartholomä präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 200 m² als wahres Refugium für Anspruchsvolle. Hier vereinen sich zeitlose Eleganz, modernste Technik und ein Höchstmaß an Wohnkomfort zu einem einzigartigen Gesamtkonzept.

Highlights der Immobilie

- großzügiger Wohn/Essbereich extremst lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit fließenden Übergängen zur eleganten Einbauküche, die höchsten Ansprüchen gerecht wird
- Erdwärme-Heizung, das absolute Herzstück des Hauses,
- Dank modernster Technik genießen Sie maximale Energieeffizienz, nahezu autarke Wärmeversorgung und ein unvergleichlich nachhaltiges Wohngefühl
- Wellness pur, die hauseigene Sauna, die Infrarotkabine und der Whirlpool sorgen für Erholung und Ausgleich im Alltag
- ein Gartenparadies, der traumhaft angelegte, äußerst gepflegte Garten mit Whirlpool lädt zum Entspannen und Genießen ein, ein Ort, an dem Urlaubsgefühle täglich spürbar werden
- elektrischer Sonnenschutz im Wintergarten und im Badezimmer
- PV-Anlage

- Alarmanlage
- Klimaanlage
- digitales Schließsystem
- Kaminofen
- zentrale Staubsaugeranlage
- Entkalkungsanlage
- Rasenroboter vorhanden
- Gartenhäuschen ca. 18m²
- Energieausweis vorhanden
- die ges. Betriebskosten mit Gemeindeabgaben, Heizung-Warmwasser und Strom belaufen sich auf ungefähr **€ 220,00 / Monat - inklusive Whirlpool, Sauna und Infrarotkabine**

Fakten

- **genialst geeignet für eine Familie mit maximal zwei Kindern**
- im EG: Wohn/Essbereich 48,21m² mit Ausgang zur Terrasse 24,03m²
- Garten 981m² mit Whirlpool

- Carport für 2 PKW und genügend Abstellplatz für weitere PKWs
- im EG: Wintergarten mit Glasfront 13,82m²
- im EG: Einbauküche 8,78m²
- im EG Gäste WC mit Fenster und Handwaschbecken
- im EG: Diele 9,04m²
- im EG: Abstellraum 3,82m²
- im EG: Treppenaufgang zum OG
- im OG: Galerie 9,90m²
- im OG: Schlafzimmer mit 12,84m² mit anschließenden Schrankraum 11,48m²
- im OG: riesengroßes Badezimmer mit Dusche & Sauna 16,90m² und Ausgang zum Balkon 17,45m²
- im OG: ein weiteres großes Zimmer 19,88m² (**Kinderzimmer**)
- im UG: im UG haben wir Platz für einen **Jugendlichen** - mehr Privatsphäre, großer Raum mit 44,16m² - Fußbodenheizung und Parkettboden, zwei Fenster (Lichtschächte). Es besteht auch platztechnisch die Möglichkeit eine Dusche einbauen zu lassen.
- im UG: der Technikraum 16,83m² mit Fenster

- im UG: das Kellerabteil 11,08m² mit Fenster
- UG/Keller: ges. Fläche 72,07m²
- EG: ges. Fläche 85,41m²
- OG: ges. Fläche 70,99m²
- Wohnfläche: ca. 200m²

Ein Zuhause für Generationen

Die exklusive Ausstattung, verbunden mit nachhaltiger Energieversorgung durch Erdwärme, macht dieses Haus nicht nur zu einer stilvollen Wohnadresse, sondern auch zu einer zukunftsicheren Investition. Die großzügigen Flächen bieten Raum für Familie, Gäste und individuelle Entfaltung, ein Wohntraum, der keine Wünsche offenlässt.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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 in Kooperation mit www.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <7.250m

Klinik <8.250m

Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <7.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap