

Exklusives Einfamilienhaus nahe Graz – Nachhaltiger Luxus in idyllischer Lage!



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 297807

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| 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



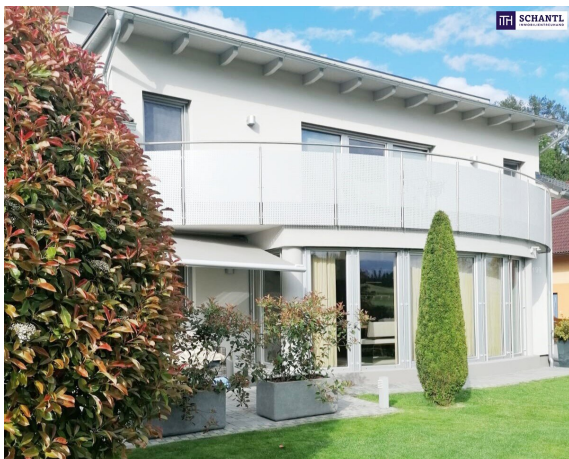
Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

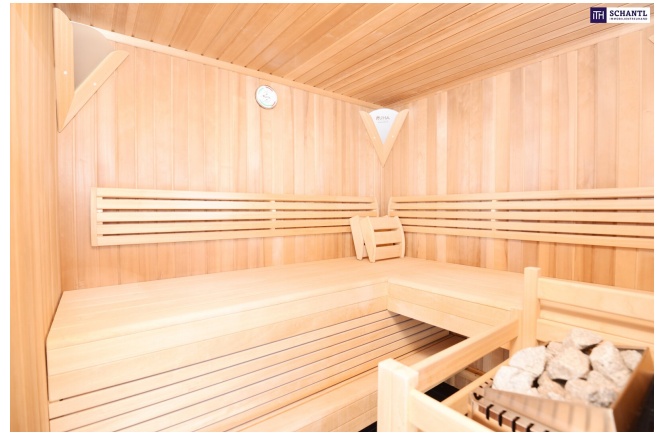
T-
H-
Ge
Ve

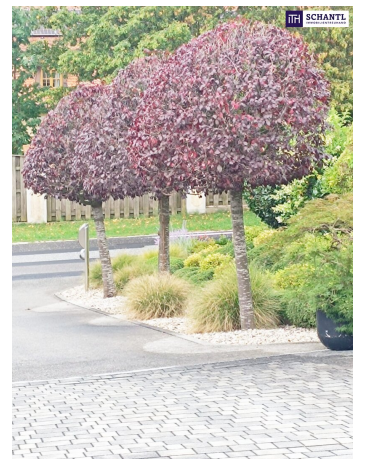


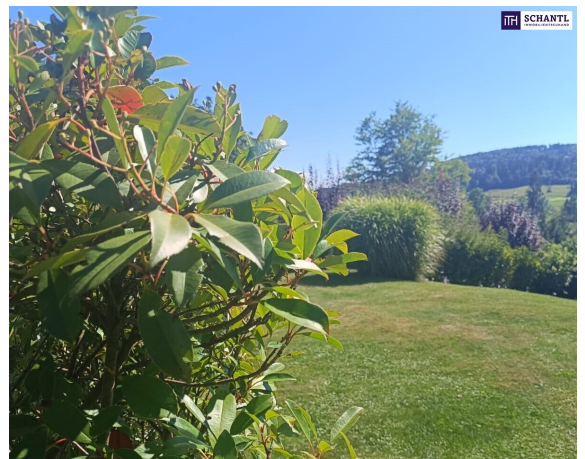
















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

RECHENSTRASSE QUALITÄTSSIEGEL

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.

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
VERMÖGENSTREUHAND

schantl-ith.at | 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.

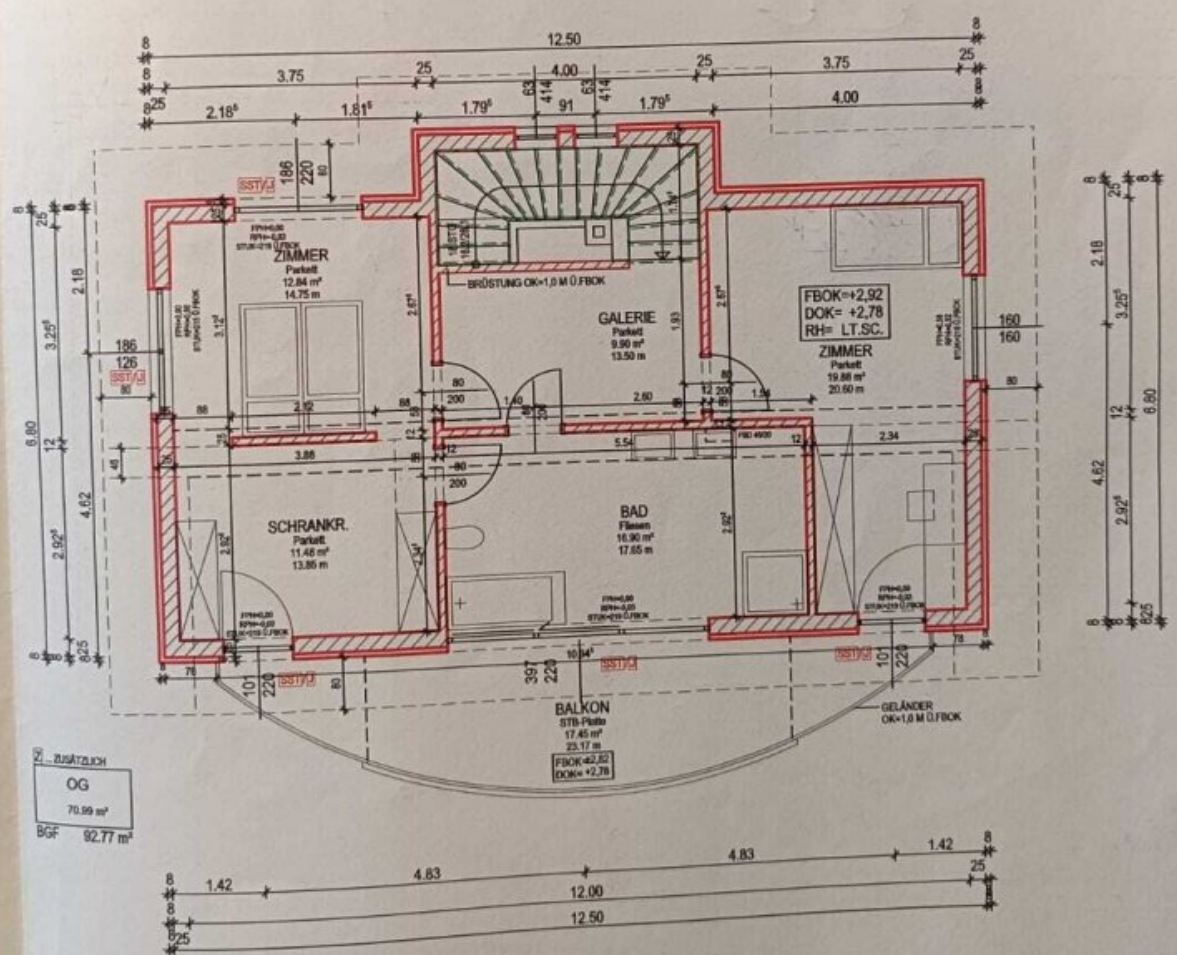
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

Ansicht Nord West



Obergeschoss

Grundgrenze
Copyright © 2007 SCHERER & PARTNER
7



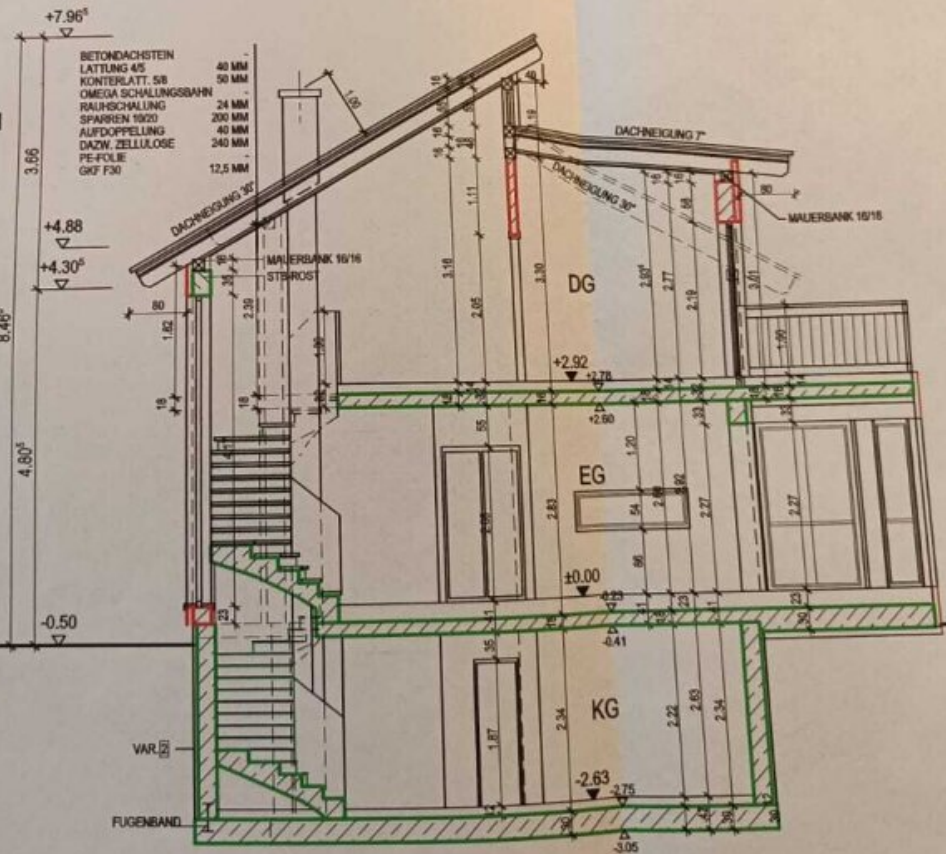
Ansicht Nord Ost

FUSSBODENAUFBAUTEN

- DACHGESCHOSS**
- PARKETT 15 MM
 - ZEMENTESTRICH 60 MM
 - PE-FOLIE 30 MM
 - EPS-T 34/30 35 MM
 - SPLITT GEB. 25 MM
 - STB-DECKE 180 MM
- ERDGESCHOSS**
- PARKETT 15 MM
 - ZEMENTESTRICH 60 MM
 - PE-FOLIE 30 MM
 - EPS-T 34/30 100 MM
 - SPLITT GEB. 25 MM
 - STB-DECKE 180 MM
- KELLERGESCHOSS**
- KERAMIK 10 MM
 - ZEMENTESTRICH 60 MM
 - PE-FOLIE 50 MM
 - STYRODUR 300 MM
 - FUNDAMENTPLATTE 100 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

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
IMMOBILIEN TREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

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

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 Graz – Nachhaltiger Luxus in idyllischer Lage!

In ruhiger, naturnaher Umgebung nahe Sankt Bartholomä und nur etwa 15–20 Minuten von Graz entfernt, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, ideal für alle, die die perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Erholung im Grünen suchen. Das Herzstück des Hauses bildet die moderne Erdwärme-Heizung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Dieses nachhaltige Energiekonzept ermöglicht nahezu autarkes Wohnen bei gleichzeitig äußerst niedrigen Betriebskosten von nur ca. € 220 monatlich, inklusive Strom, Heizung und Wellnessbereich. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten 981 m² großen Garten schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre und erreichen gleichzeitig die Stadt Graz in kurzer Fahrzeit. Ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna, Infrarotkabine und Whirlpool, hochwertige Ausstattung wie Kaminofen, Klimaanlage und moderne Haustechnik sowie die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem echten Wohnraum.

Ihr Mehrwert:

- nur ca. 15–20 Minuten nach Graz auch ideal für Pendler geeignet
- ruhige Lage im Grünen mit hoher Lebensqualität
- nachhaltige Energie durch Erdwärme & Photovoltaik
- sehr niedrige laufende Kosten
- exklusiver Wohn- und Wellnesskomfort

Ein Zuhause für alle, die die Nähe zu Graz bewusst wählen, ohne auf Ruhe, Natur und nachhaltigen Luxus verzichten zu wollen.

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