

**Exklusives Einfamilienhaus mit Panoramaterrasse in der steirischen Weingegend – Ein Wohnjuwel für höchste Ansprüche!**



**Objektnummer: 297805**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

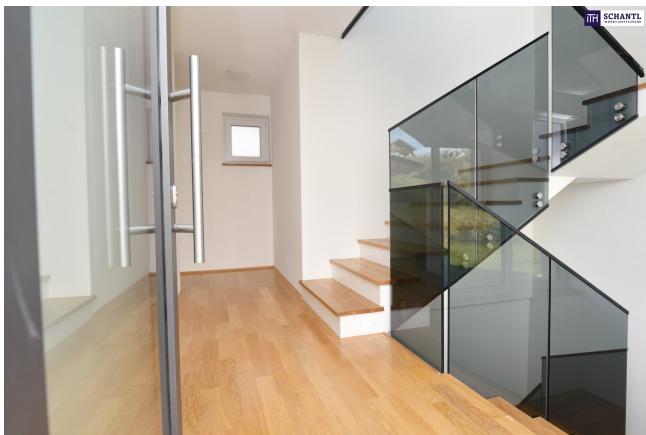
|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Reiteregg              |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 8113 Sankt Bartholomä  |
| Baujahr:          | 2018                   |
| Zustand:          | Neuwertig              |
| Alter:            | Neubau                 |
| Wohnfläche:       | 124,38 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:           | 4                      |
| Bäder:            | 1                      |
| WC:               | 2                      |
| Balkone:          | 1                      |
| Terrassen:        | 1                      |
| Stellplätze:      | 2                      |
| Garten:           | 309,07 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtmiete       | 1.923,64 €             |
| Kaltmiete (netto) | 1.500,00 €             |
| Kaltmiete         | 1.748,76 €             |
| Betriebskosten:   | 248,76 €               |
| USt.:             | 174,88 €               |
| Provisionsangabe: |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**























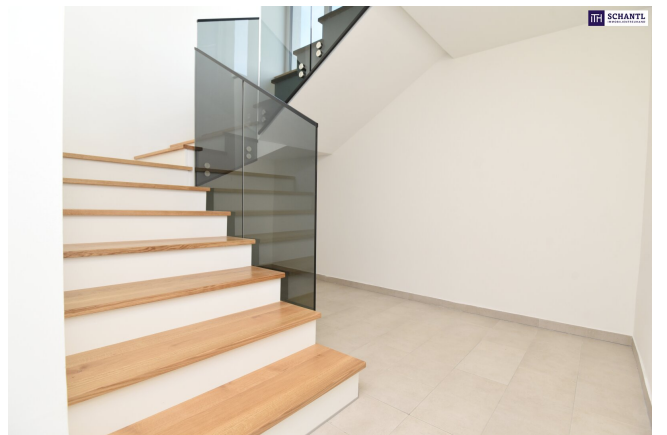














**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**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

Top Fotos

Infrastrukturbericht

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.

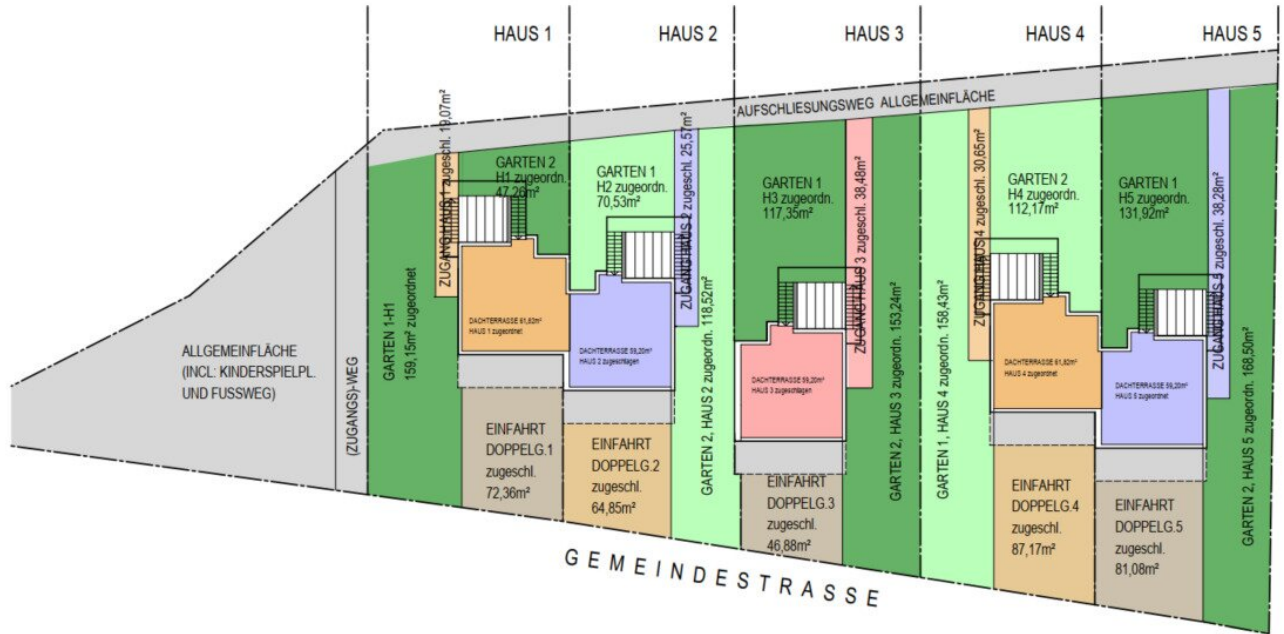
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

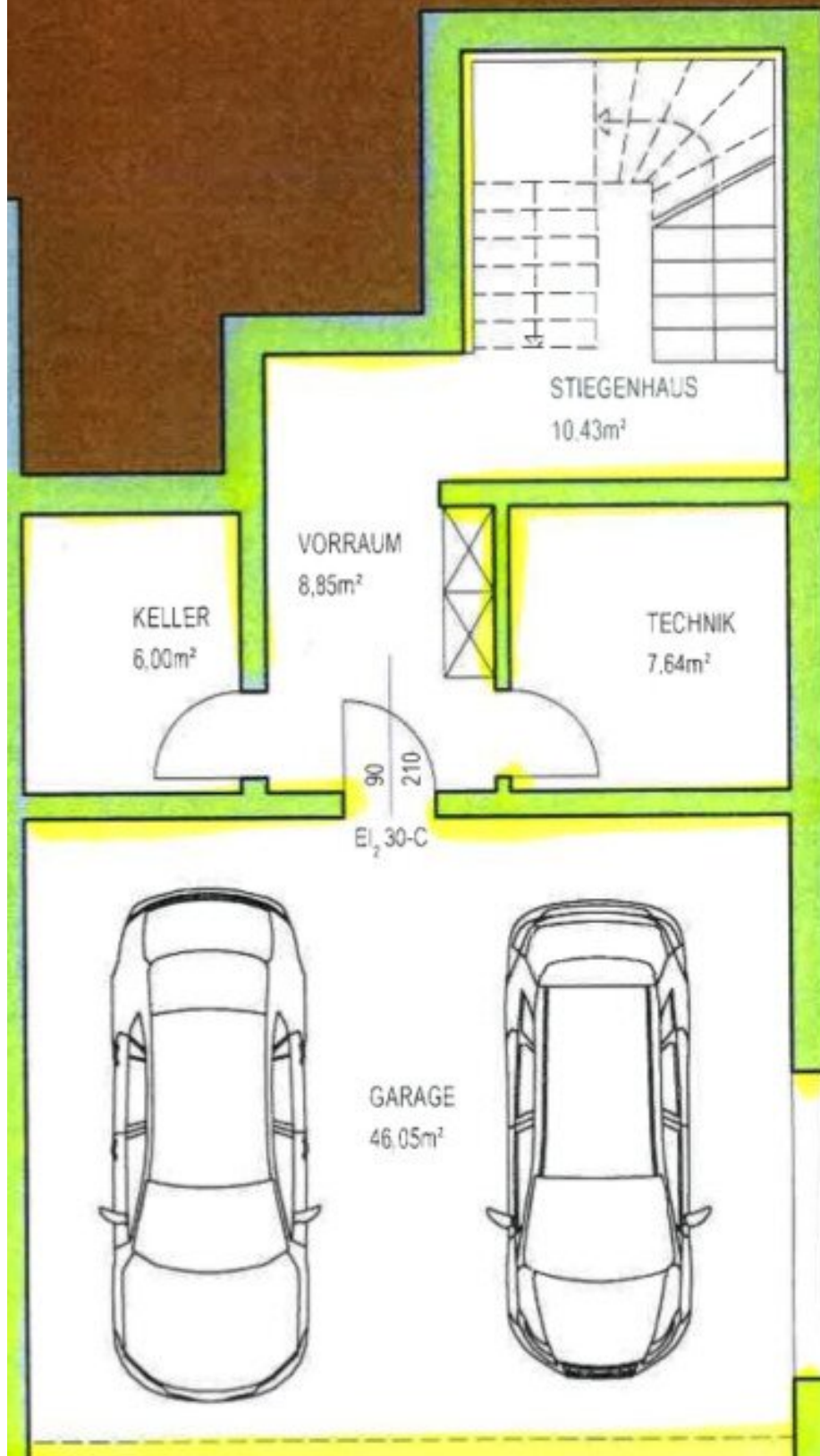
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

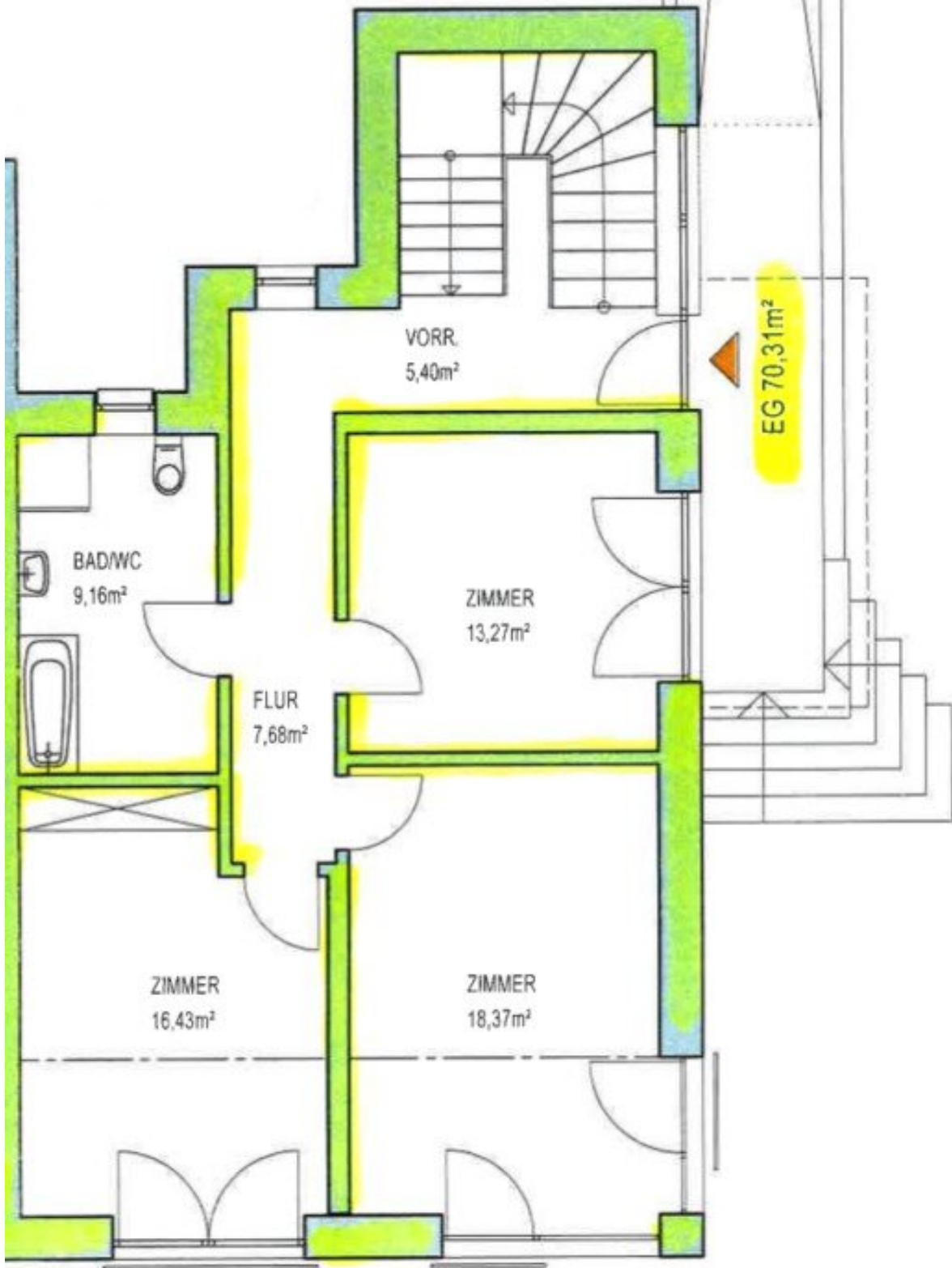
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND







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](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

## Objektbeschreibung

### **Exklusives Einfamilienhaus mit Panoramaterrasse in der steirischen Weingegend – Ein Wohnjuwel für höchste Ansprüche!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem architektonischen Meisterwerk inmitten der malerischen Weinberge der Steiermark. Dieses exklusive Einfamilienhaus in Reiteregg, Gemeinde Sankt Bartholomä, vereint moderne Eleganz, großzügige Raumgestaltung und unvergleichliche Naturkulisse. Umgeben von sanften Hügeln und der Magie der steirischen Weinlandschaft entfaltet sich ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern Freiheit.

#### **Highlights :**

Das Haus verfügt über eine 360°-Dachterrasse, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Blick in die Weinberge, drei große Schlafzimmer und eine sehr geräumige Doppelgarage, hier vereinen sich Komfort, Natur und Exklusivität.

- 360°-Panorama-Dachterrasse mit ungefähr 60m<sup>2</sup>, Wasseranschluss und Blick über die steirischen Weinberge
- im OG befindet sich das großzügige 48,10m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit traumhafter Aussicht und der überdachten 20,30m<sup>2</sup> Terrasse
- im OG befindet sich das Gäste WC mit Fenster und Handwaschbecken
- im EG befinden sich 3 helle, große Schlafzimmer, ideal für Familien
- im EG befindet sich das Familienbad mit großer Badewanne, großer Dusche, Fenster und Waschbecken
- extremst heller Treppenaufgang
- im UG befindet sich die Doppelgarage mit ca. 50 m<sup>2</sup> für Autos, Vorbereitung für E-Anschluss, Fahrräder und Vieles mehr

- im UG befindet sich der Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, viel Stauraum für den praktischen Alltag
- im UG befindet sich ein Abstellraum und der moderne Stromkastenzähler und zusätzlicher Stauraum
- Garten mit 309,07m<sup>2</sup> (inkludiert auch den Zugang zum Haus)
- zusätzlicher Abstellplatz mit 46,88m<sup>2</sup>, vor dem Haus
- **Erdwärme die perfekte Wahl für Ihr Zuhause!!! Nachhaltigkeit & Umweltfreundlichkeit!!! Erdwärme nutzt die konstante Temperatur des Erdreichs als Energiequelle, das bedeutet, keine fossilen Brennstoffe, keine CO<sub>2</sub>-Emissionen, ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz, geringe Betriebskosten, Sie profitieren von extrem niedrigen Heizkosten, die Energie aus dem Erdreich ist kostenlos, und die Wärmepumpe arbeitet hocheffizient**
- elektrische Panzer-Rollos überall vorhanden
- idyllische ruhige Lage in Reiteregg, umgeben von Natur und Weinbergen
- perfekte Anbindung an Graz und die steirische Weinstraße
- ideal für Genießer, Wohnen in einer der schönsten Weinregionen Österreichs
- eine sehr bekannte Buschenschänke und ein Restaurant sind zu Fuß mit nur wenigen Schritten erreichbar

#### **FACTS:**

- Kaution: € 5.770,91

- Nutzfläche: 124 m<sup>2</sup>
- Heizkosten /Warmwasser **SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME!**

**Gesamtmiete brutto: ca. € 1.923,64**

(exklusive Strom und Heizung (Erdwärme))

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

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <7.000m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <9.250m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap