

**Fantastisches DOPPELHAUS mitten im Weinparadies - mit  
DOPPELGARAGE, GARTEN, TERRASSE &  
DACHTERRASSE! Ab März 2026!**



**Objektnummer: 294534**

**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:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
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











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

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

[www.schantl-ith.at](https://www.schantl-ith.at)

Ihre Träume -  
unser Fokus!

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

**SFI FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

**Vertrauen, das sich lohnt!**

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

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

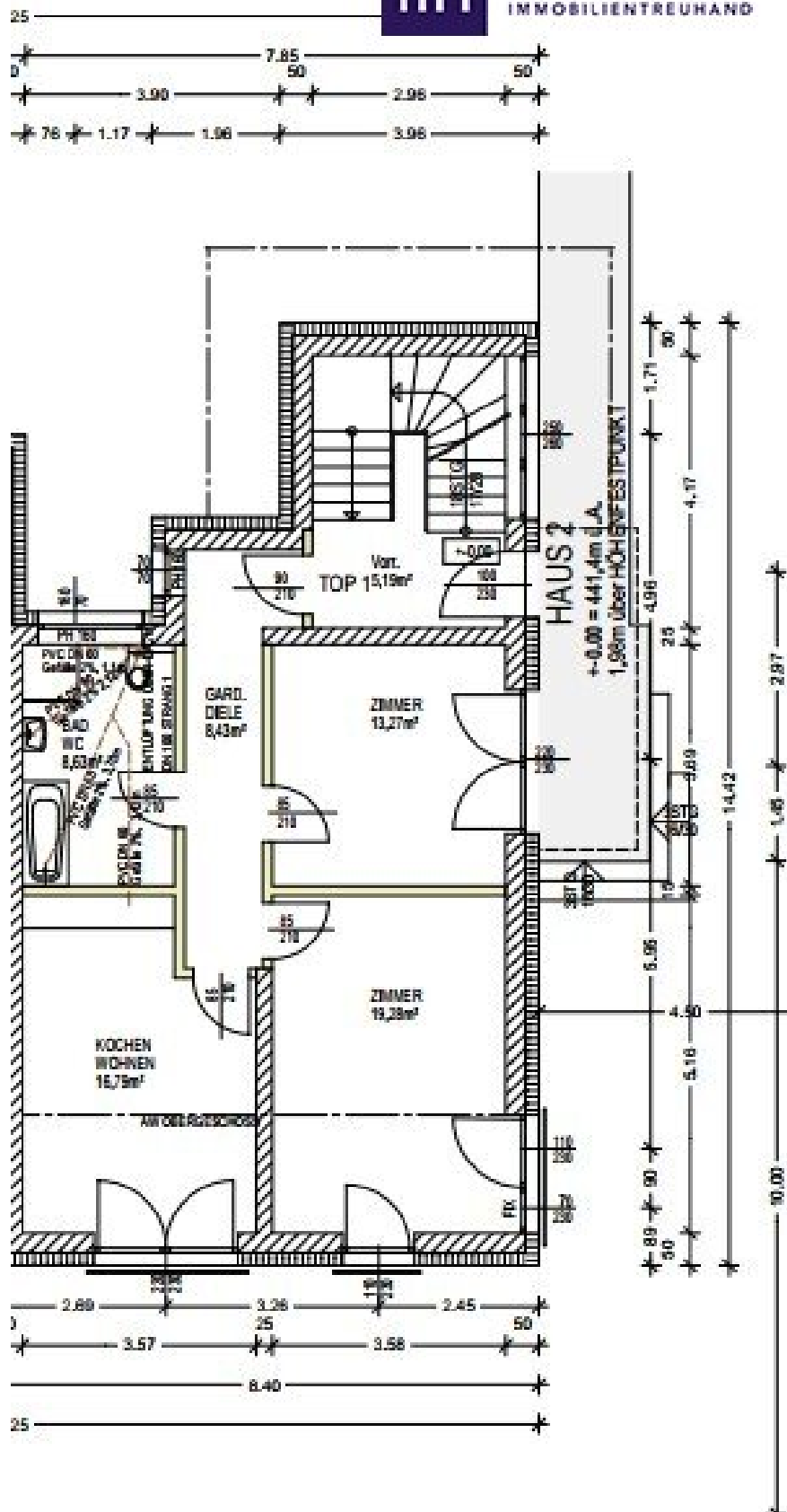
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- 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

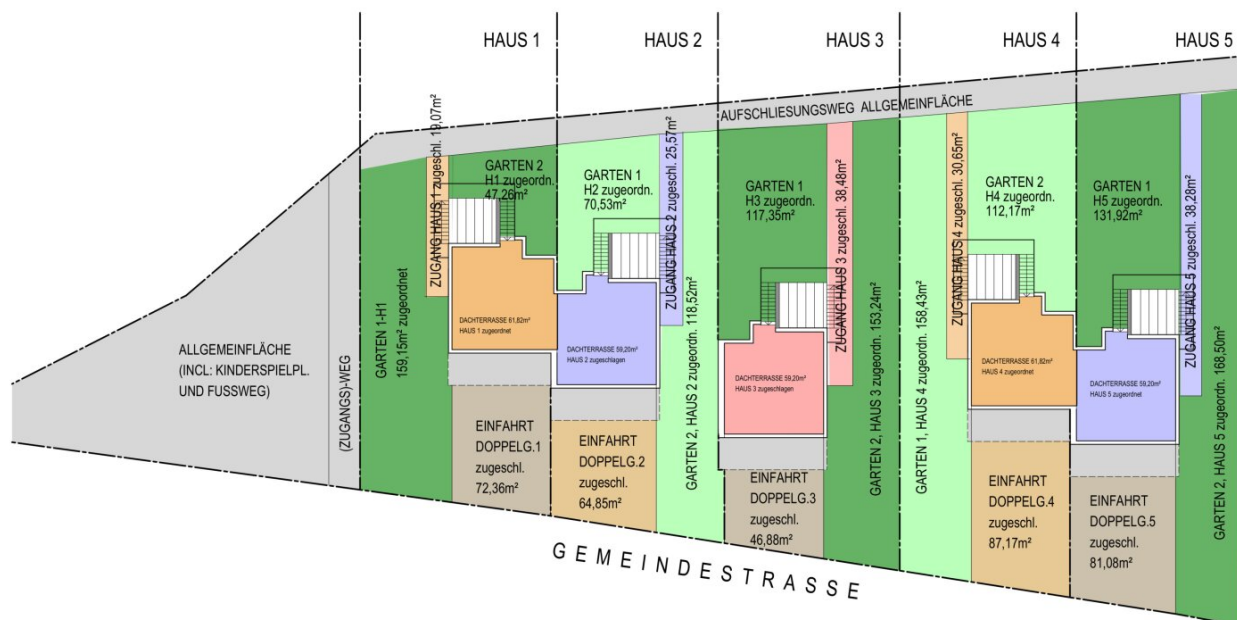
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at



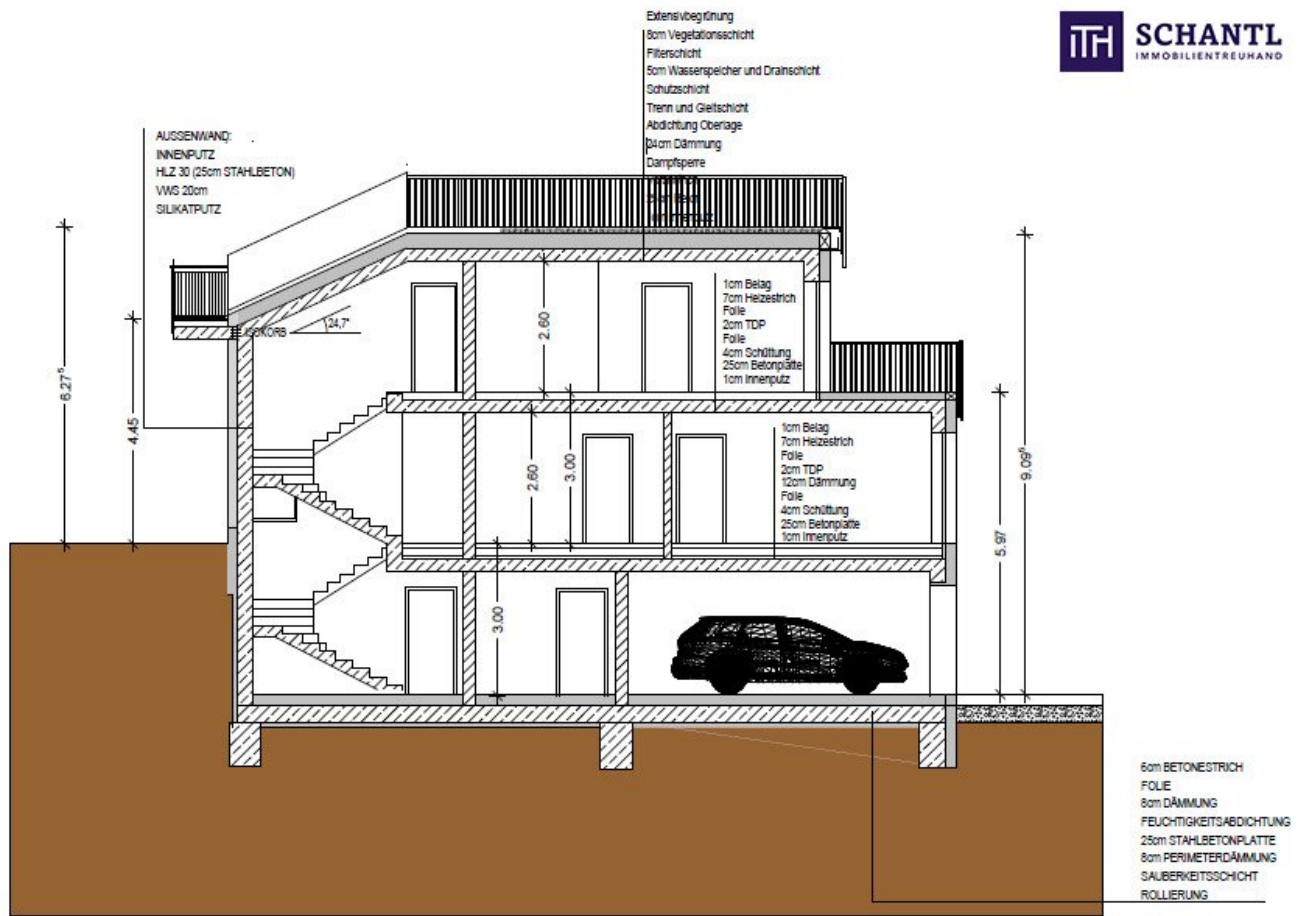




PARIFIZIERUNGSPLAN KG. 63273 ST. BARTHOLOMÄ, GST. 1201/2



AUSSENANLAGEN M 1:250



**Bauwert:**



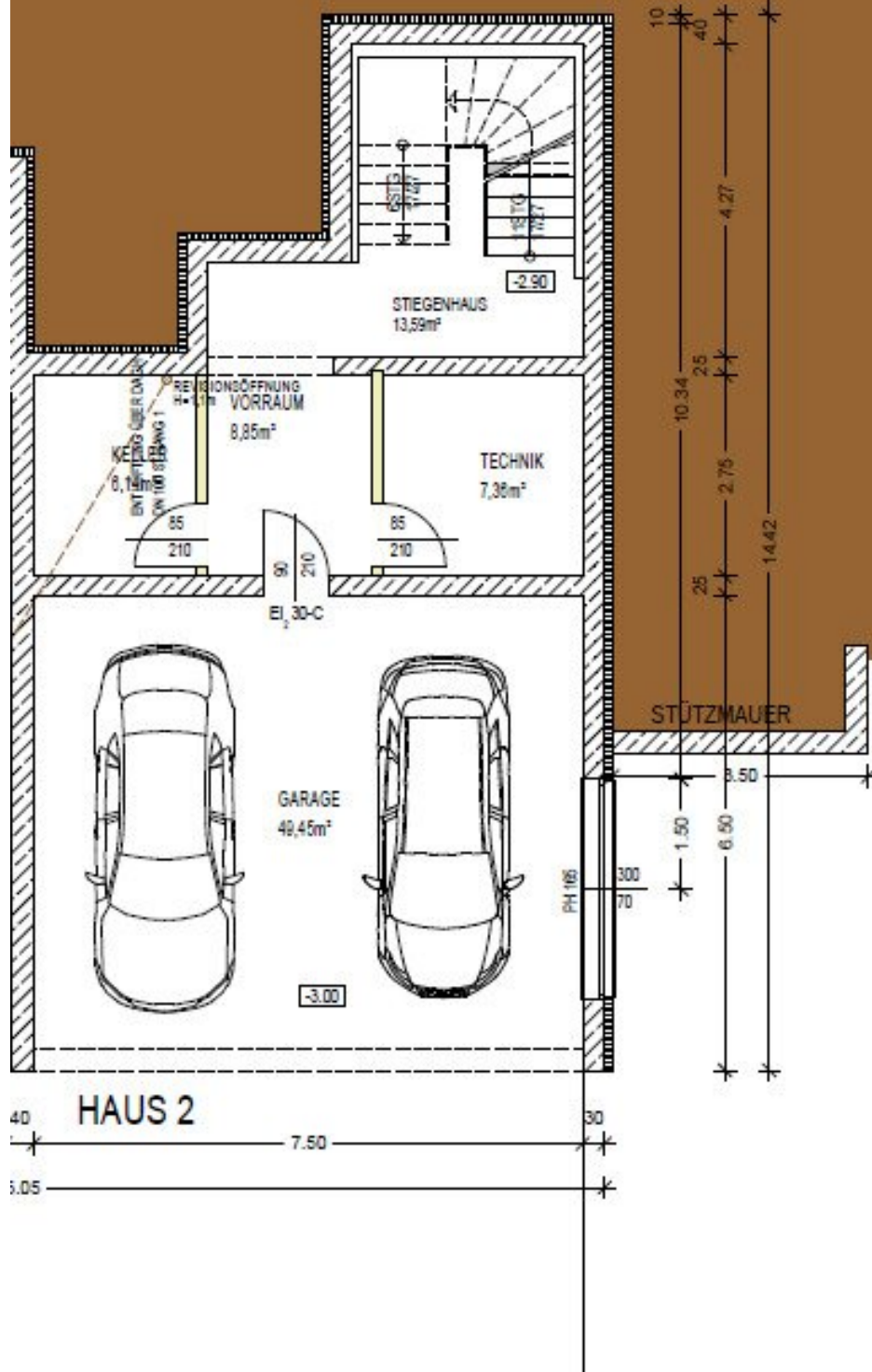


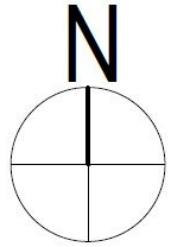


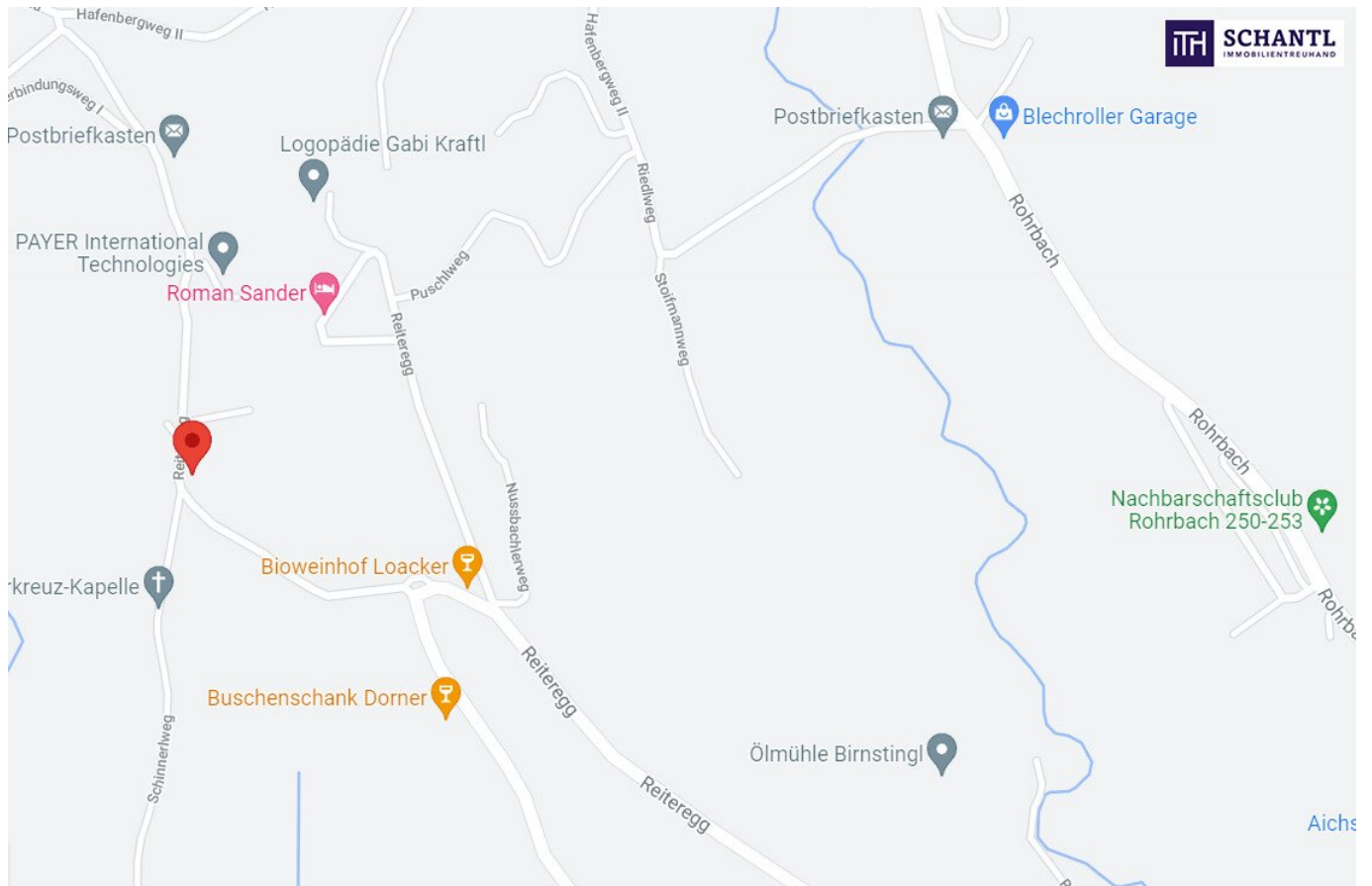
3.25  
40  
1.98 40 1.56 40 3.46

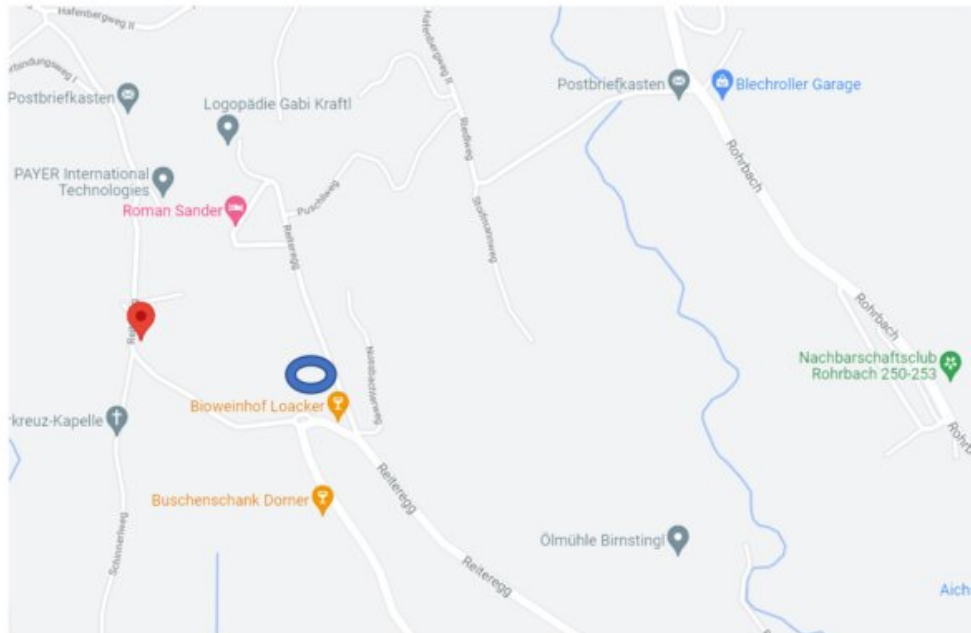


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND











## Objektbeschreibung

### **Fantastisches DOPPELHAUS mitten im Weinparadies - 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 € 590.000,00 zu kaufen, oder das Haus mittels Optionskauf zu erwerben ( je nach Anzahlung, verringert sich die monatliche Miete)**

#### **FACTS:**

- Kaution: € 5.682,60
- Nutzfläche: 124 m²
- Heizkosten /Warmwasser bereits im Mietpreis inkludiert! (**SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME**)!

**Gesamtmiete brutto: ca. € 1.894,20**

(exklusive Strom)

### **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!**

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