

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



Objektnummer: 294534

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * 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









ITH 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
Infrastrukturbereich
Top Fotos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ire 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 SF FINANCIAL INVEST

schantl-ith.at | 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.*

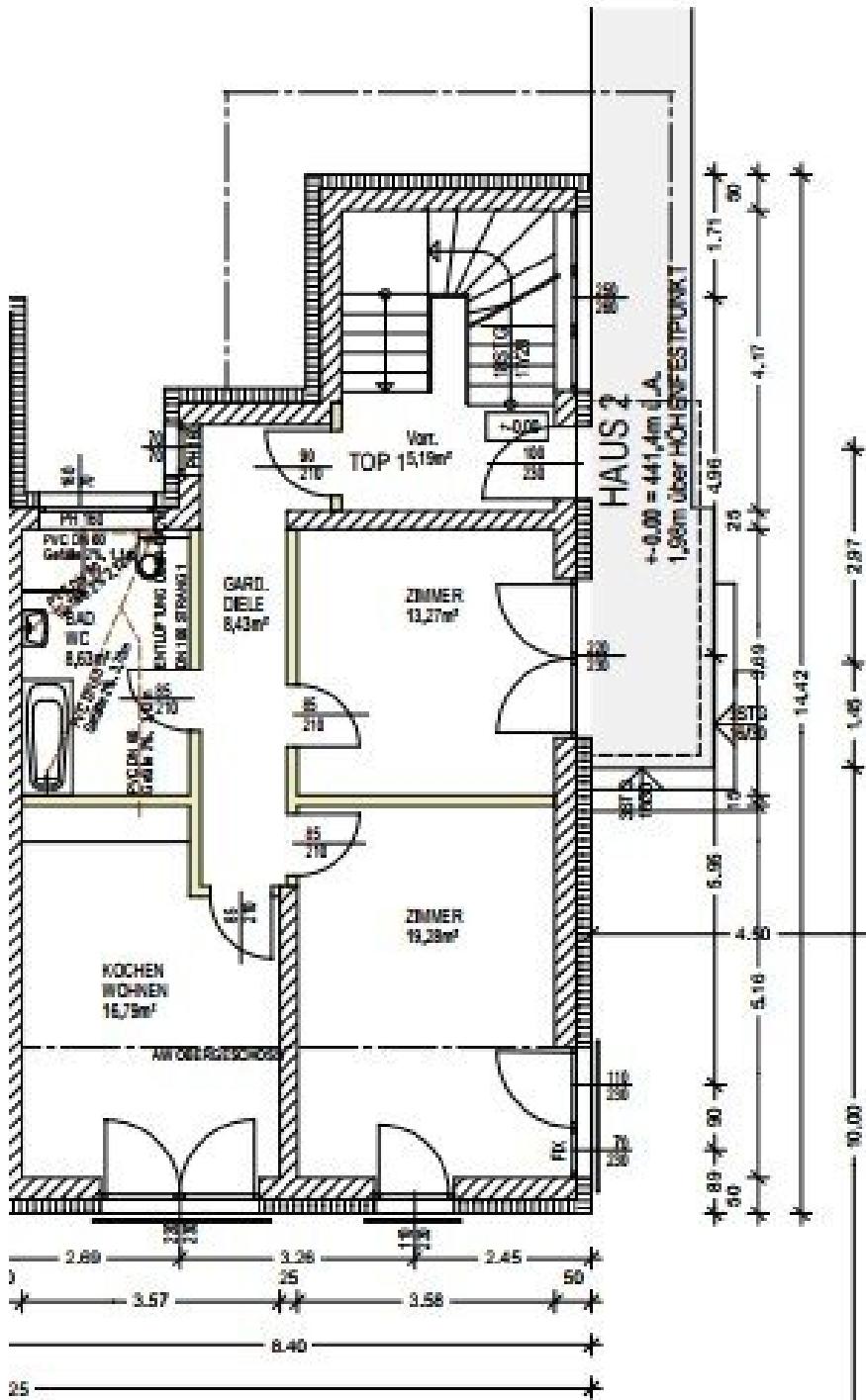
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote
(min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien
(Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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

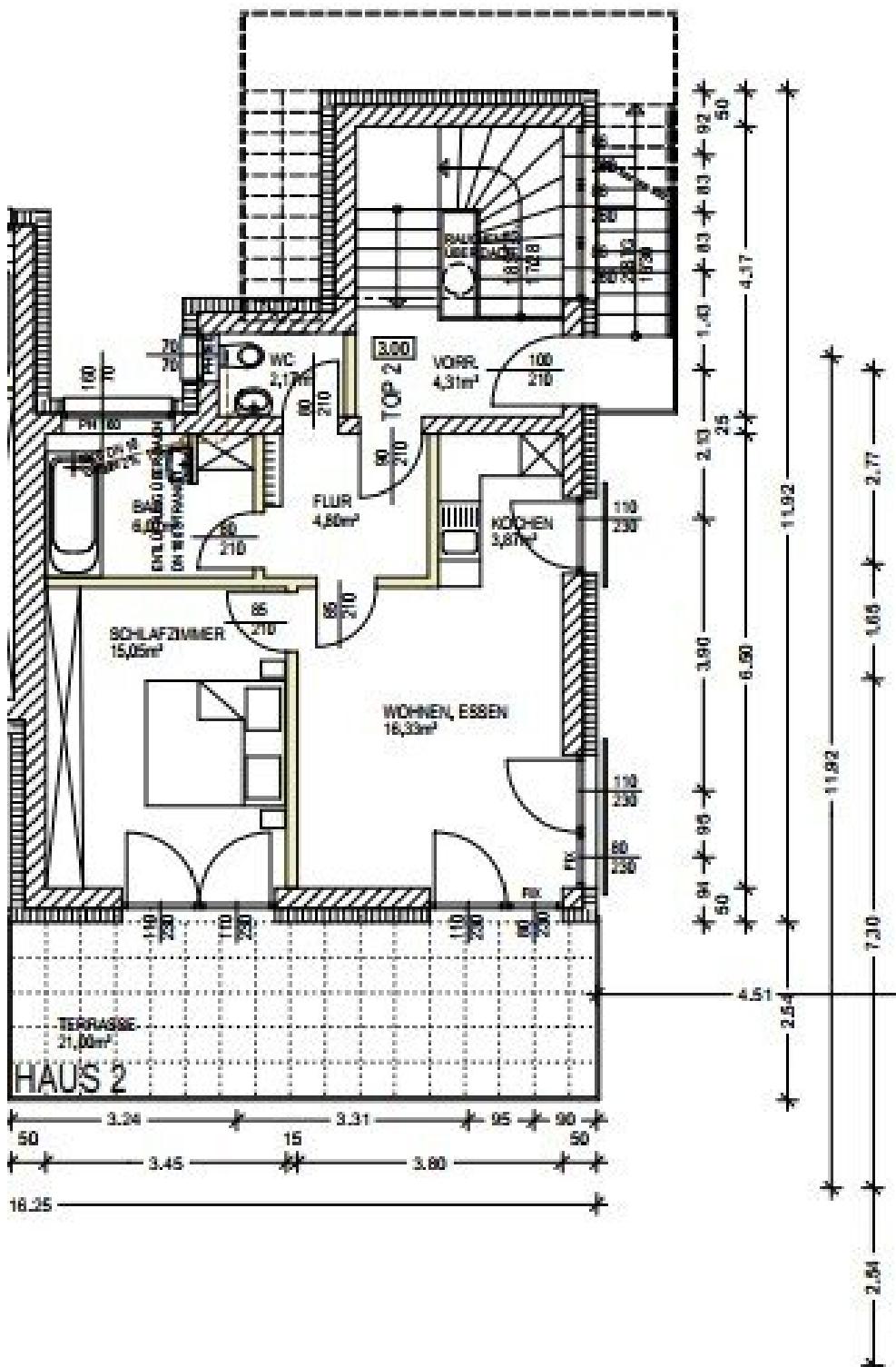
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

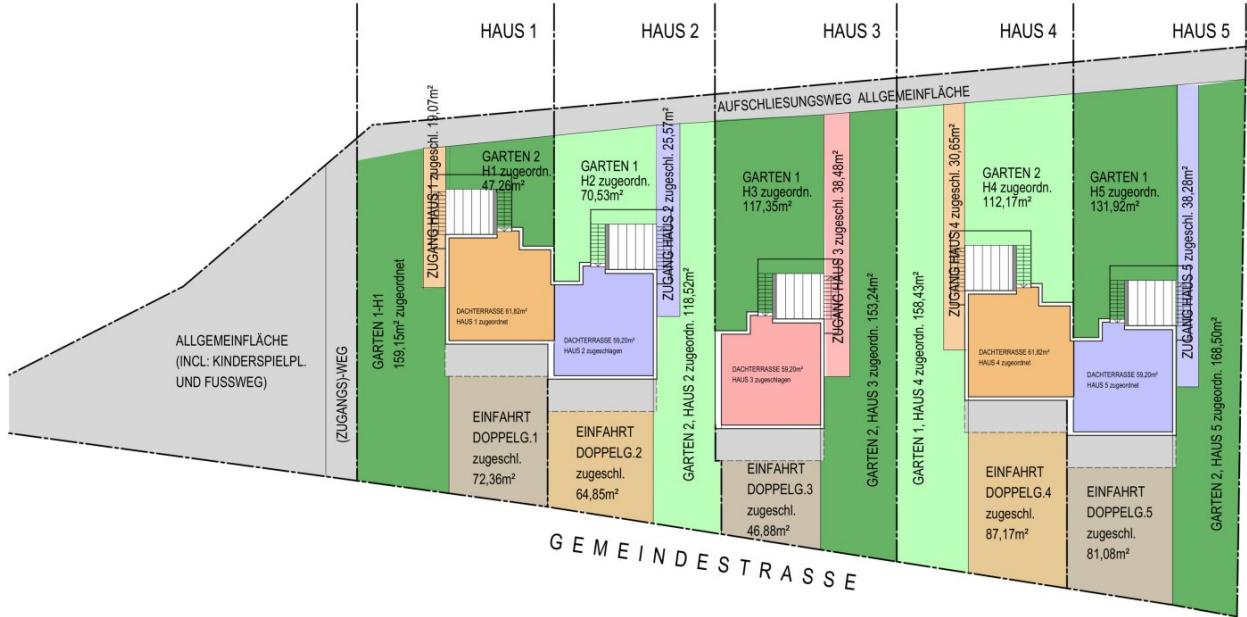
25

7.85
50
50
3.90
2.96
7.8 1.17 1.96 3.96

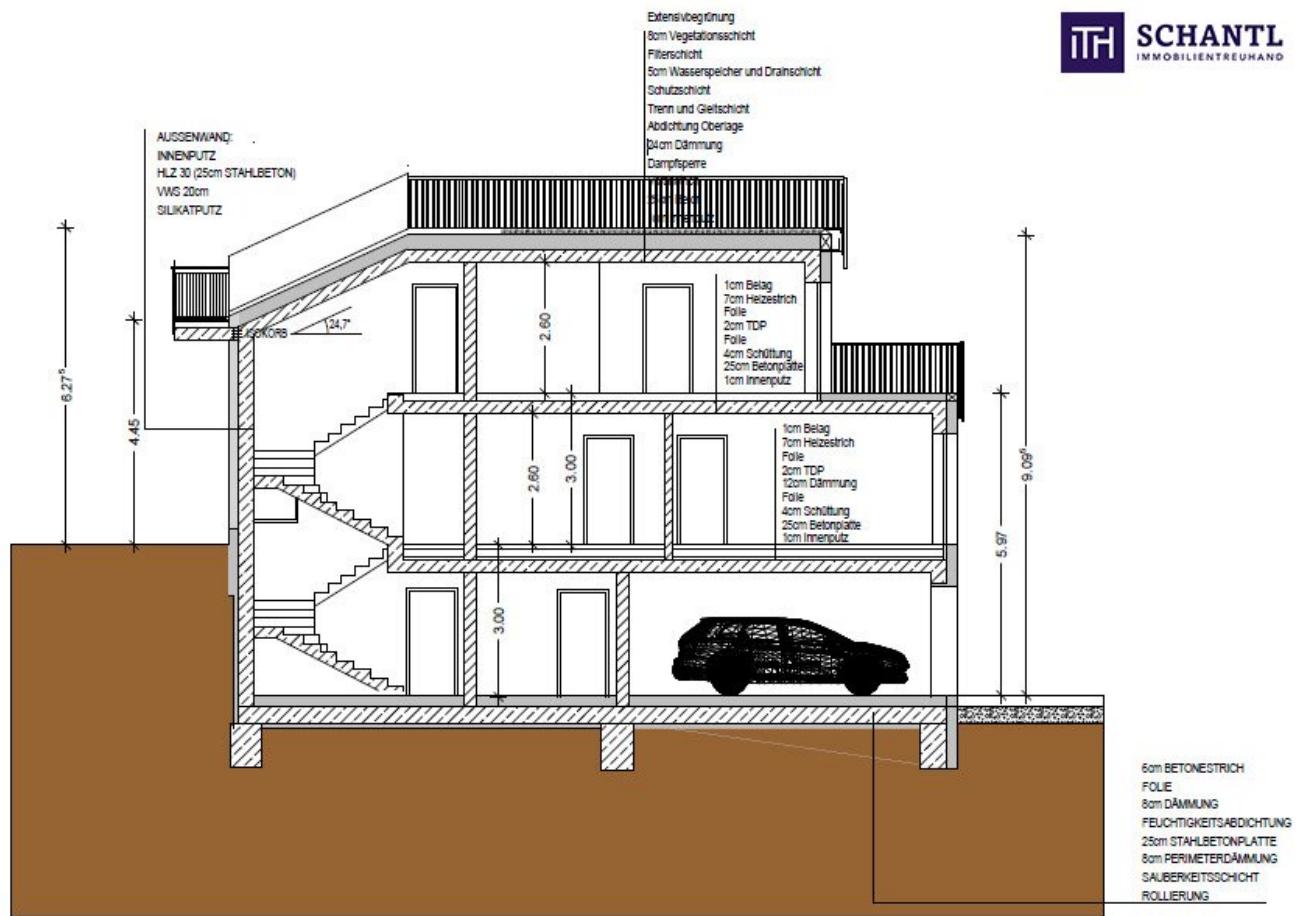


6.05 —————
— $\frac{1}{2}$ ————— 3.89 ————— $\frac{1}{2}$ —————





AUSSENANLAGEN M 1:250

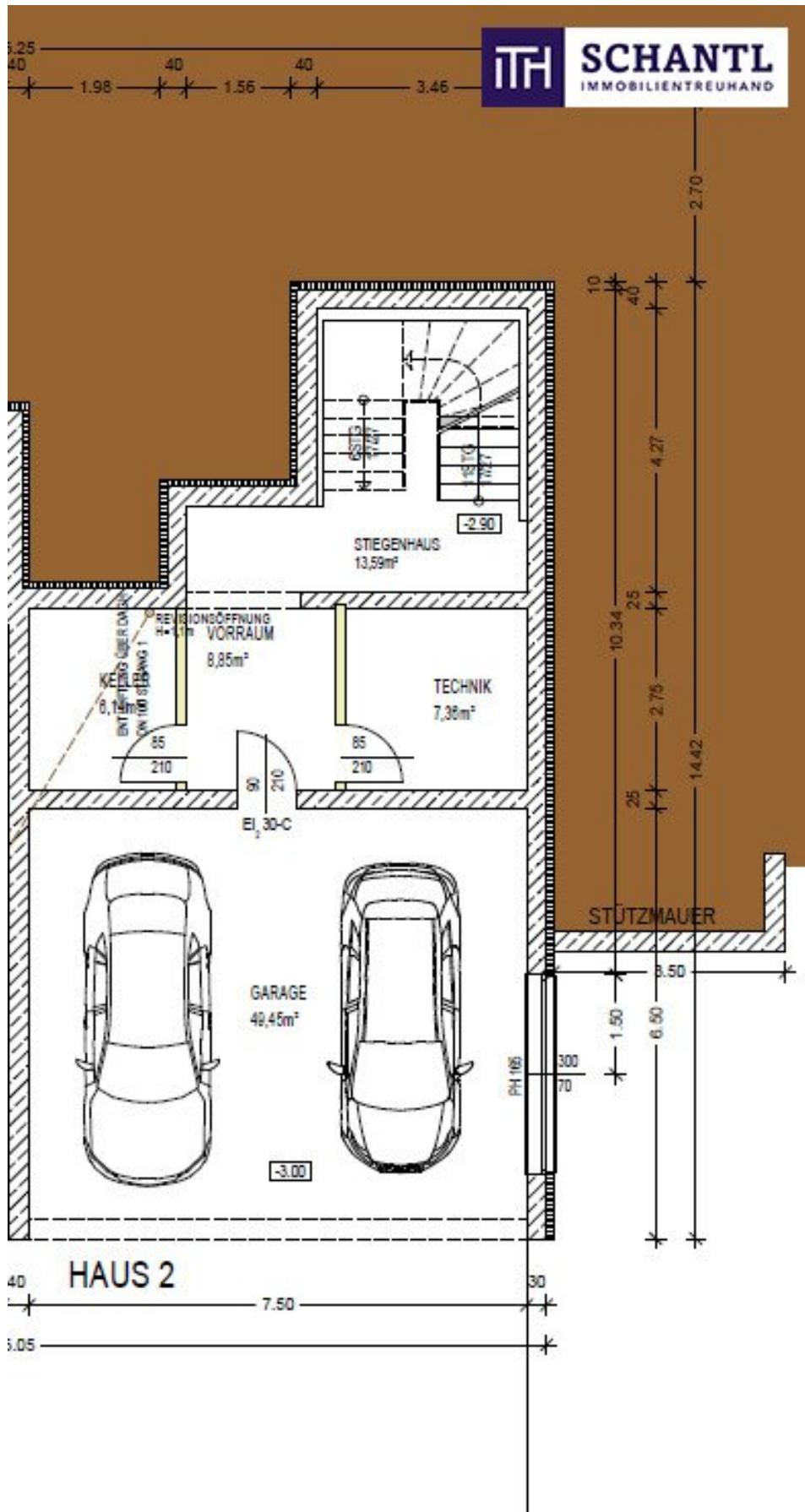


SCHNITT A-A

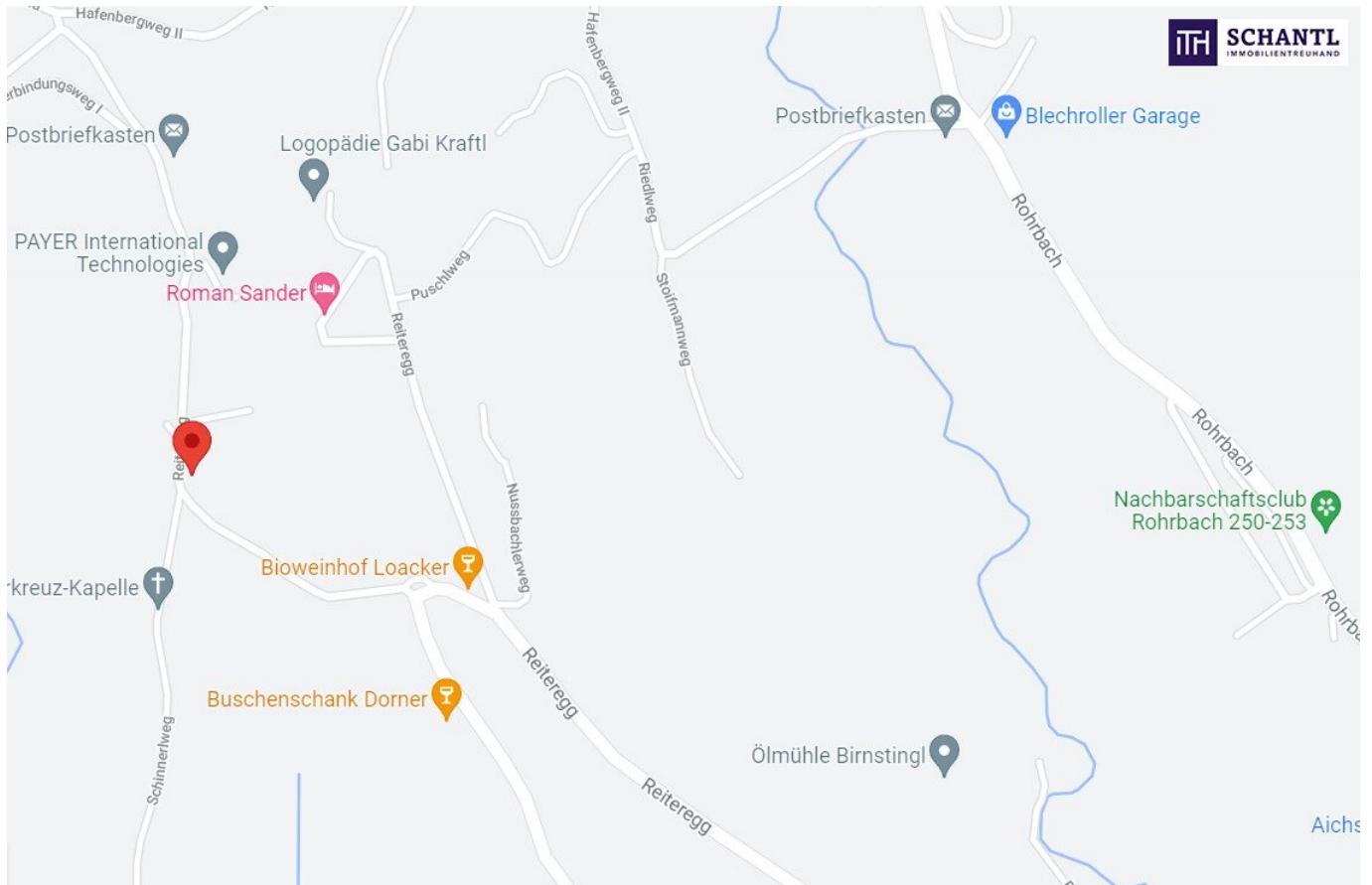
Bauwert:

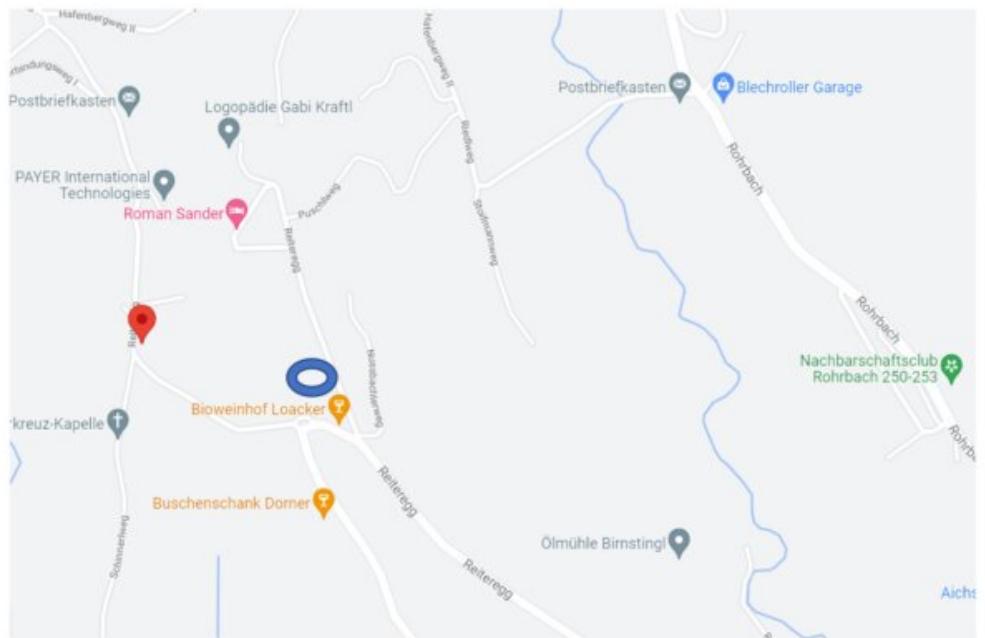












Objektbeschreibung

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 m² 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 124m²
- ges. Gartenflächen von 112,17m² & 158,43m²
- 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. 8,5m²,

mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC

- im **OG** befindet sich der gigantisch große Wohn/Essbereich mit einer ca. 20m² 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 50m²
- im **UG** befindet sich ein Abstellraum mit 6,14m², der Stromkastenzähler, der Vorraum mit 8,85m², der Technikraum mit 7,36m² und das Treppenhaus mit 13,59m²

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!**)

Gesamt miete 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 in Kooperation mit 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.