

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



**Objektnummer: 294655**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

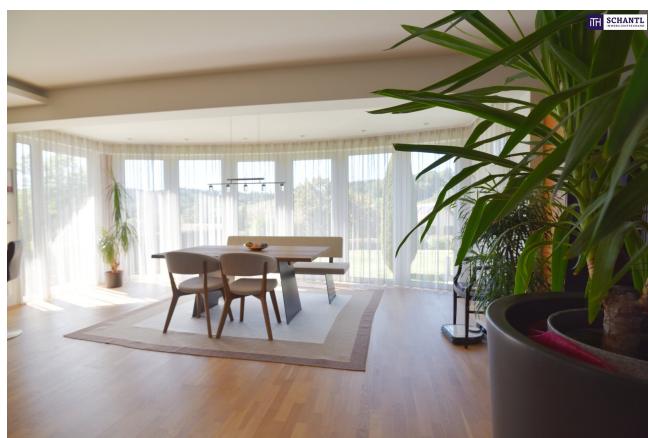
## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

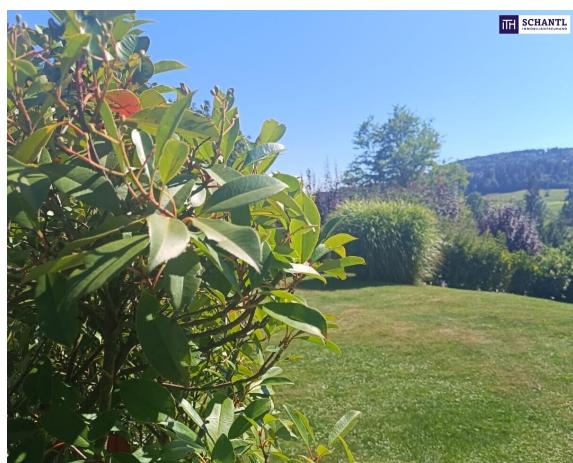
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz











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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



Find My Home.at  
QUALITÄTSMÄKLER

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
- Betriebunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

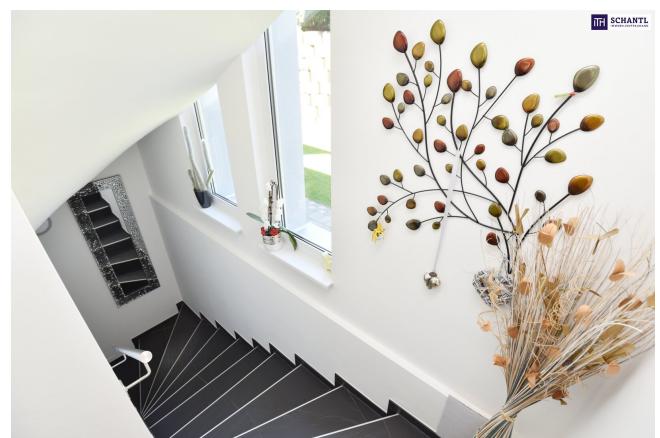
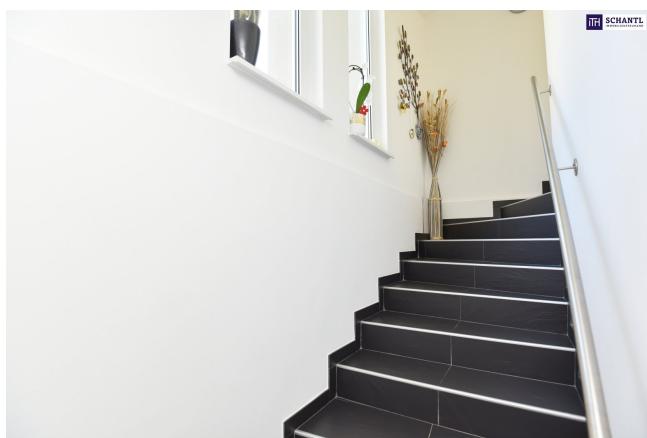
### **FINANZIERUNG**

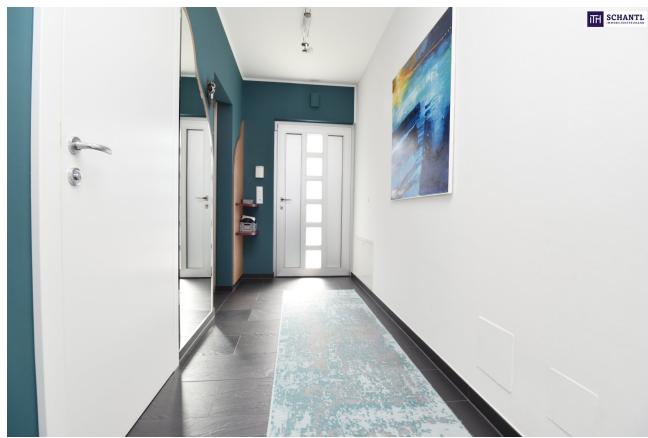
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderberatung
- 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@schantl-ith.at

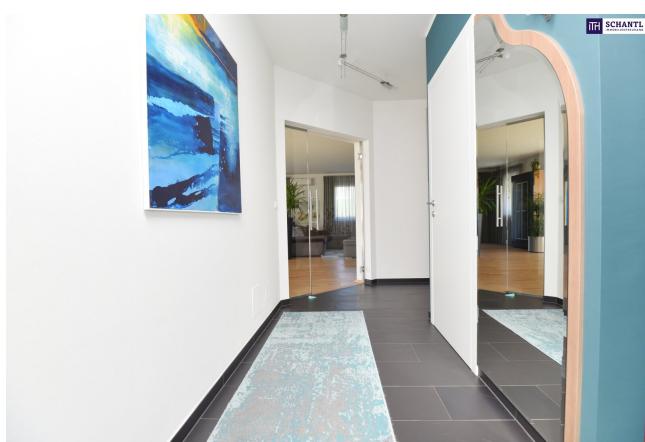
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@sfi-invest.com | office@schantl-ith.at



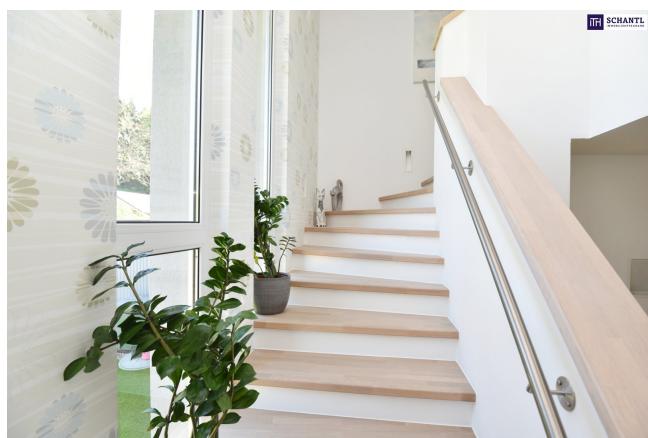


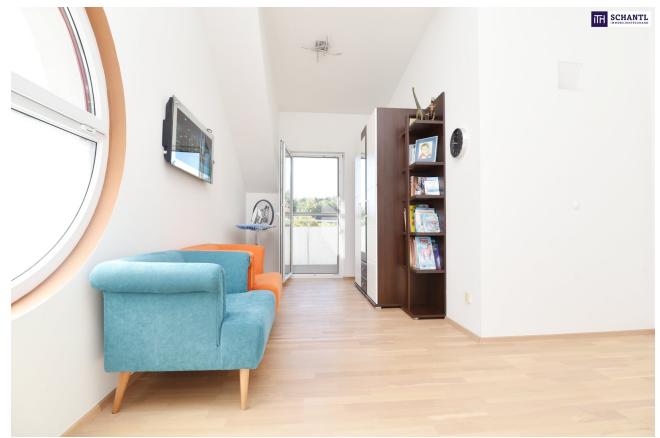


ITH SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND









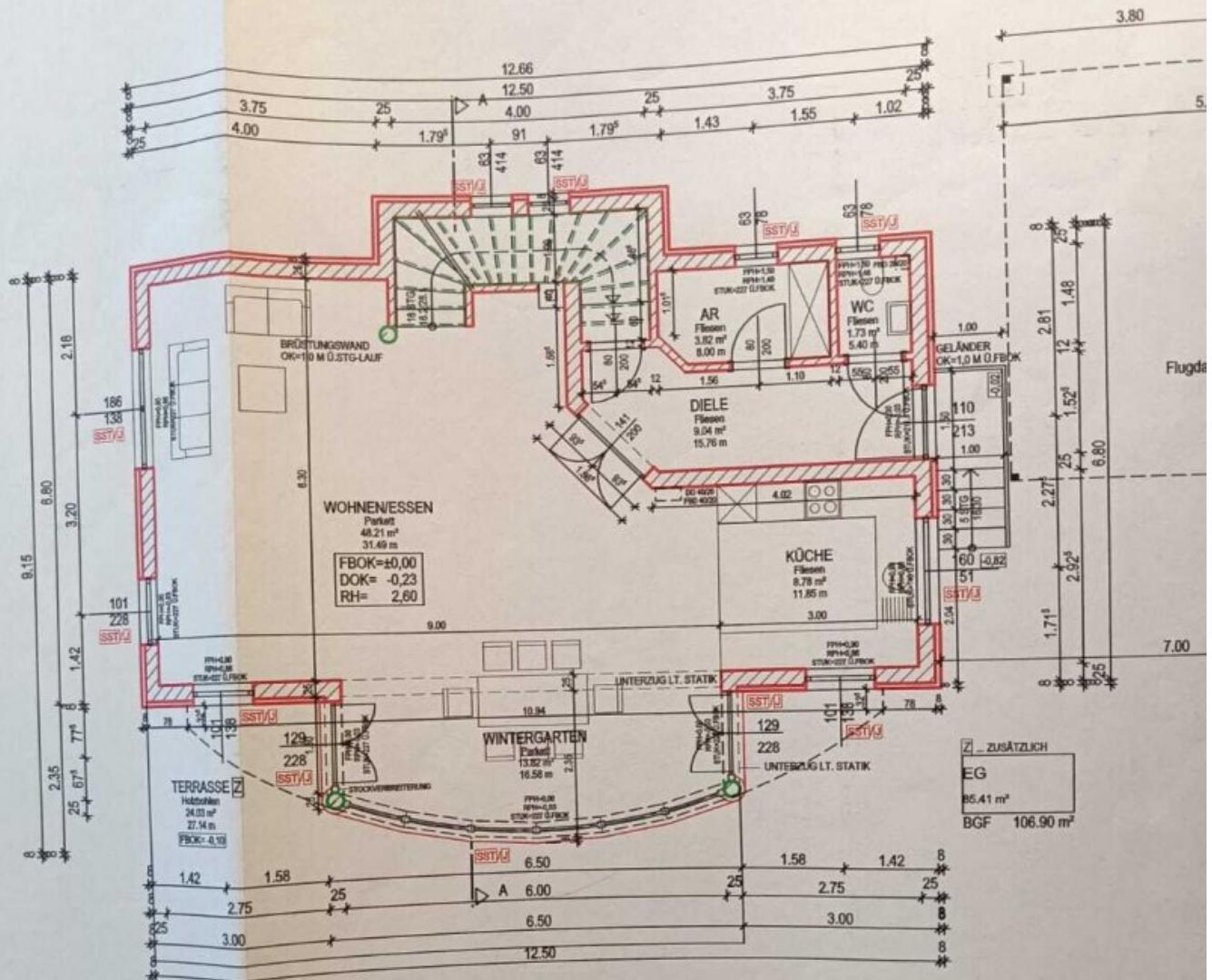




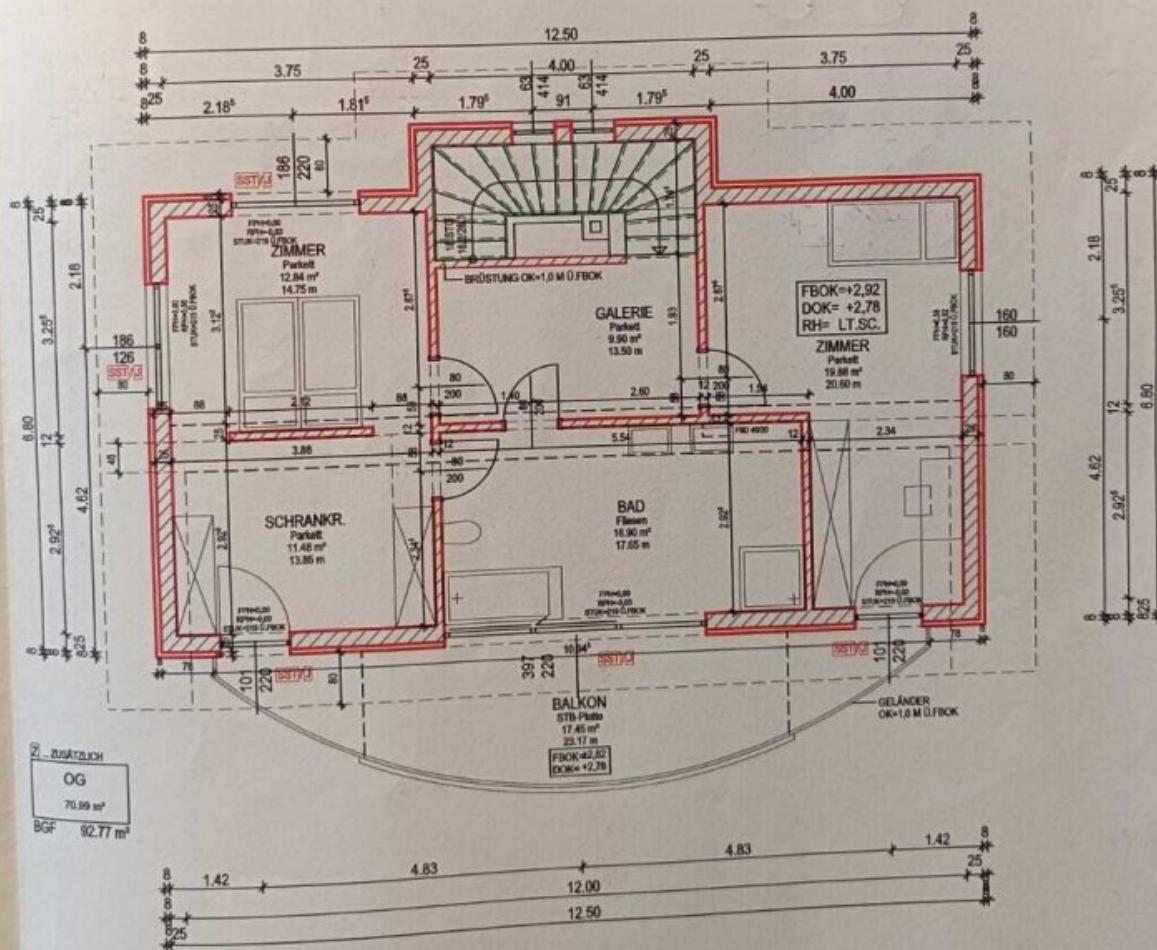




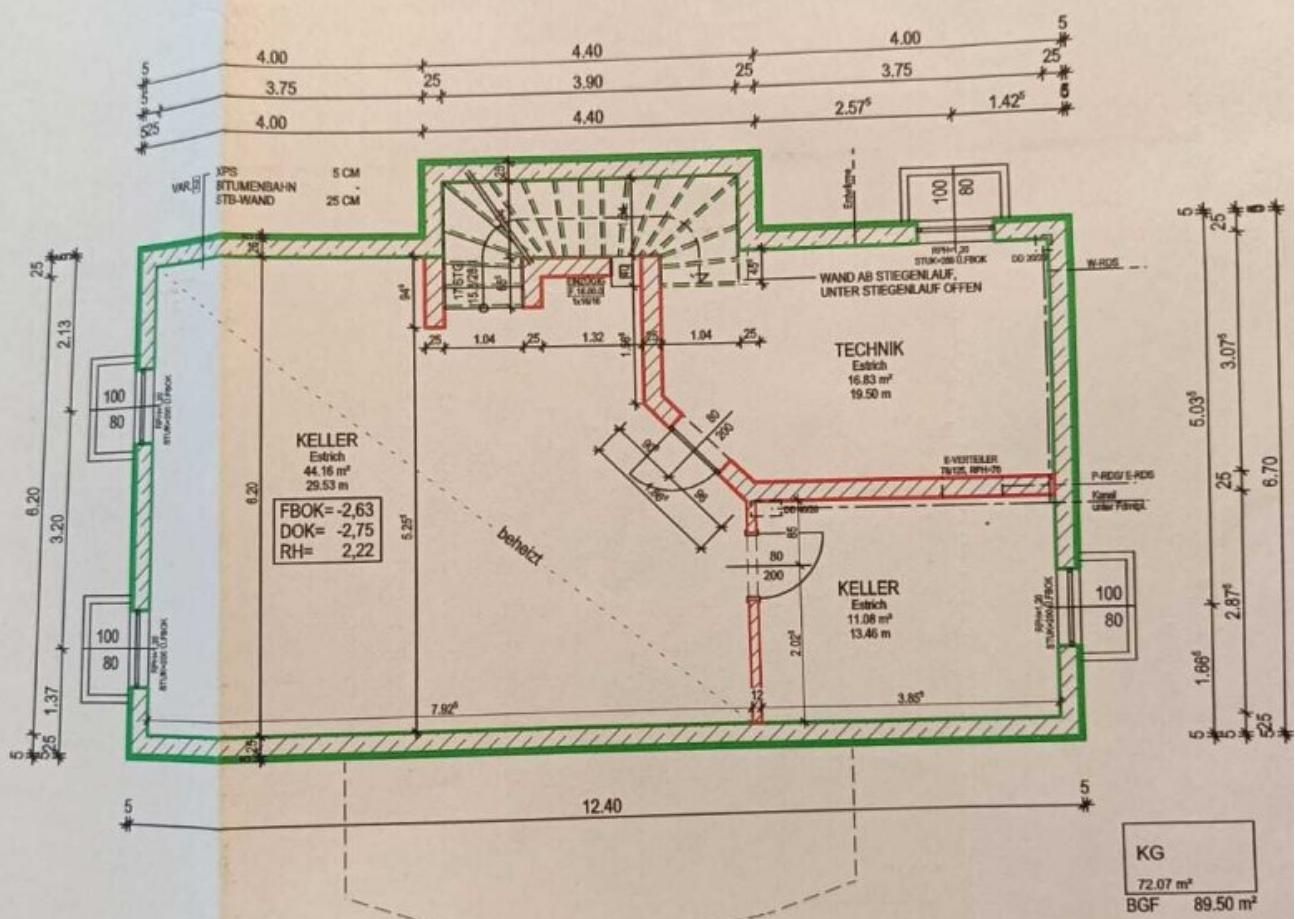




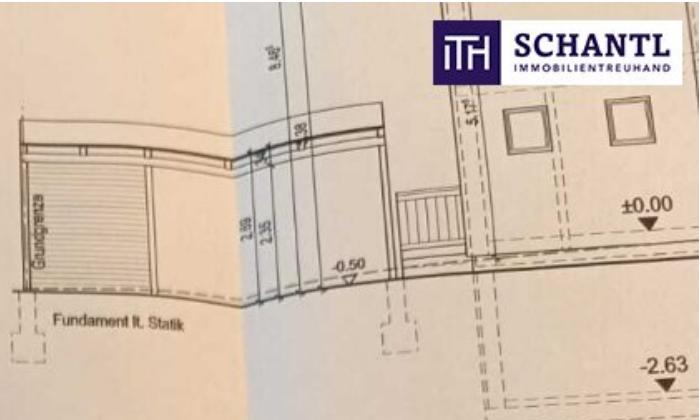
## Ansicht Nord West



## Obergeschoss



## Kellergeschoß



Ansicht Nord Ost

**FUSSBODENAUFBAUTEN**

**DACHGESCHOSS**

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

**ERDGESCHOSS**

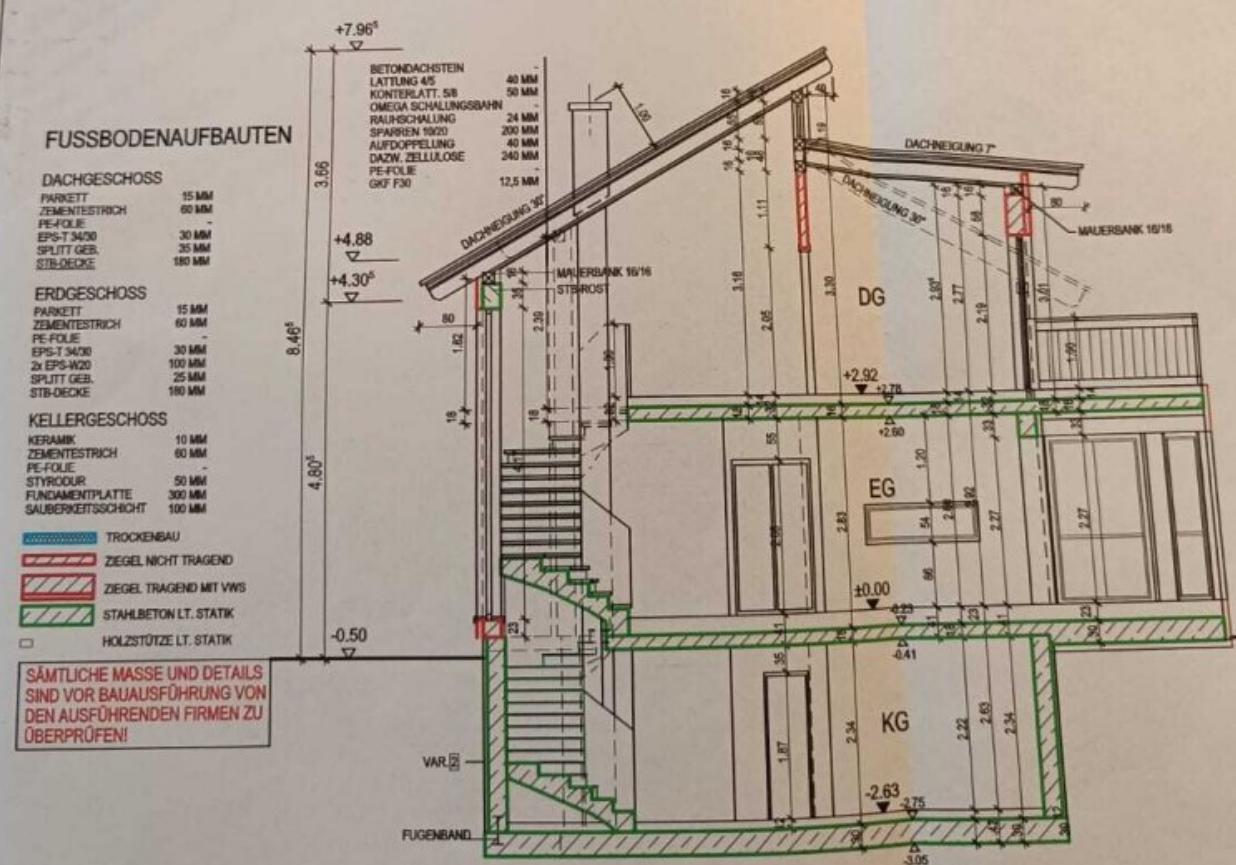
PARKETT	15 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
EPS-T 34/30	30 MM
2x EPS-W20	100 MM
SPLITT GEB.	25 MM
STB-DECKE	180 MM

**KELLERGESCHOSS**

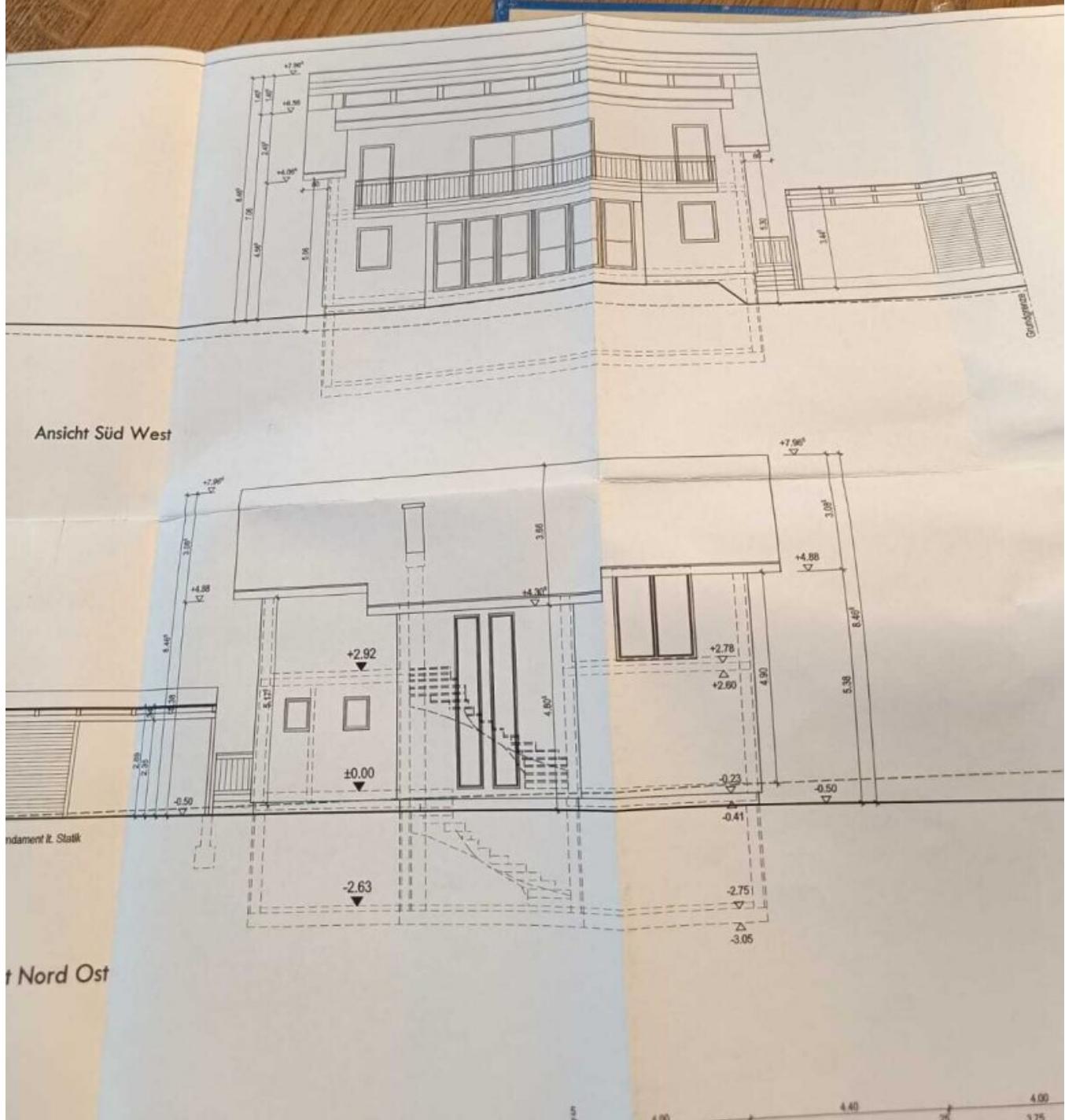
KERAMIK	10 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
STYROUR	50 MM
FUNDAMENTPLATTE	300 MM
SAUBERKEITSSCHICHT	100 MM

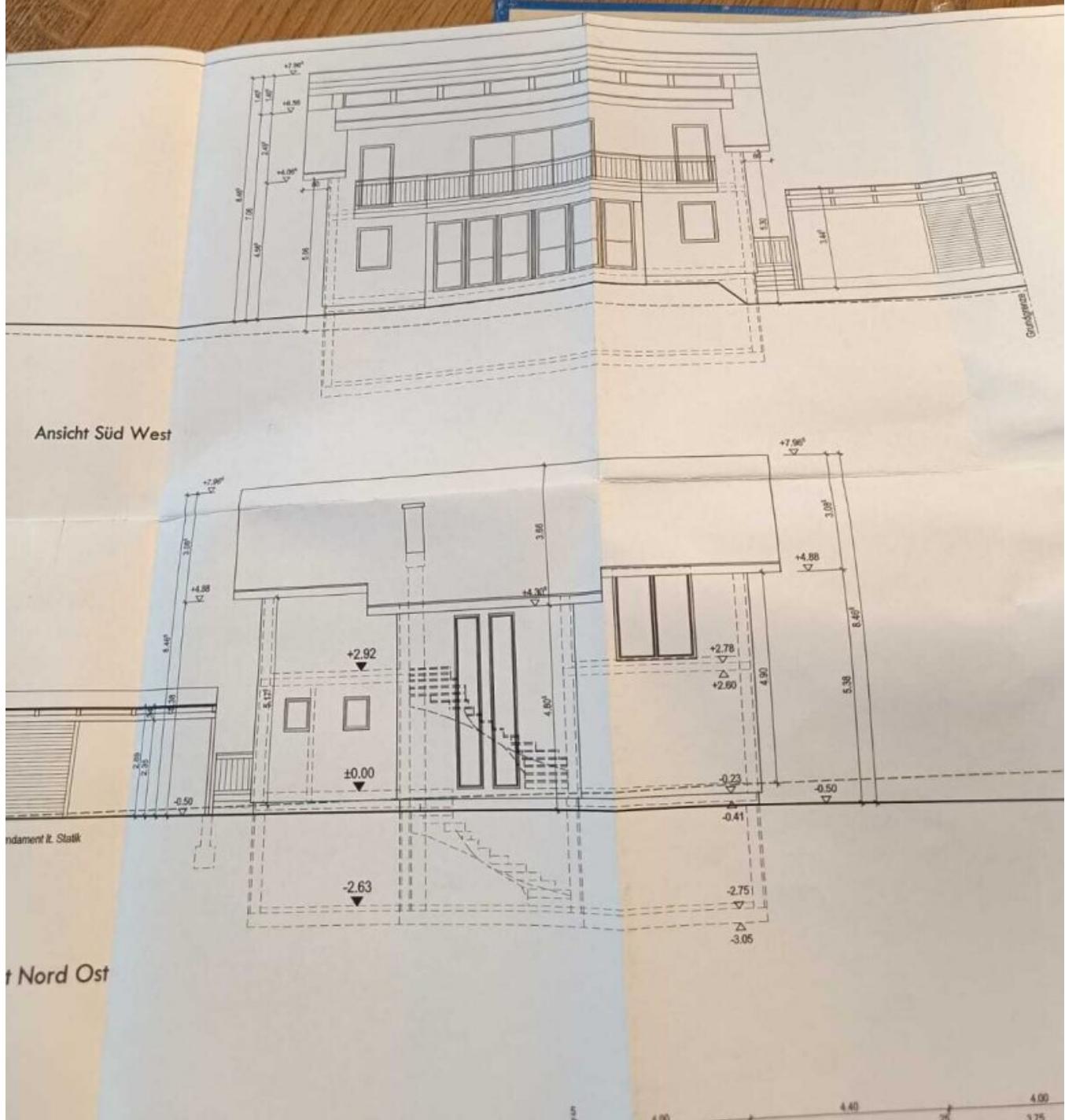
- TROCKENBAU
- ZIEGEL NICHT TRAGEND
- ZIEGEL TRAGEND MIT VWS
- STAHLBETON LT. STATIK
- HOLZSTÖTZE LT. STATIK

SÄMMLICHE 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

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
QUALITÄT<sup>®</sup> MAKLER



Qualitätssiegel

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.

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



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- 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

# 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 m<sup>2</sup> 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. 18m<sup>2</sup>
- 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 48,21m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse 24,03m<sup>2</sup>
- Garten 981m<sup>2</sup> mit Whirlpool

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

- im UG: das Kellerabteil 11,08m<sup>2</sup> mit Fenster
- UG/Keller: ges. Fläche 72,07m<sup>2</sup>
- EG: ges. Fläche 85,41m<sup>2</sup>
- OG: ges. Fläche 70,99m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 200m<sup>2</sup>

## 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 zukunftssicheren 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](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.

## **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