

Exklusives Einfamilienhaus nahe Graz – Nachhaltiger Luxus in idyllischer Lage!



Objektnummer: 296619

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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 Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

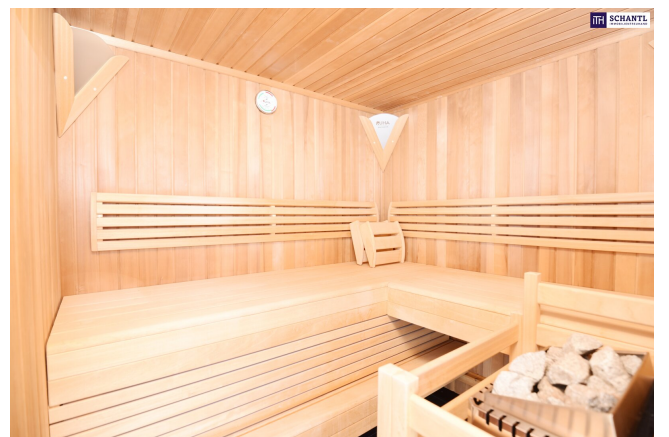
T
H
G
V

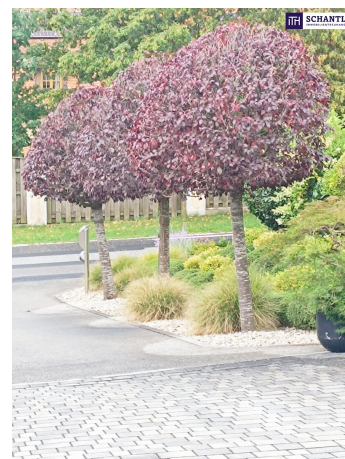


















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

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

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
IMMOBILIEN TREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
VERMÖGENS TREUHAND

schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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.

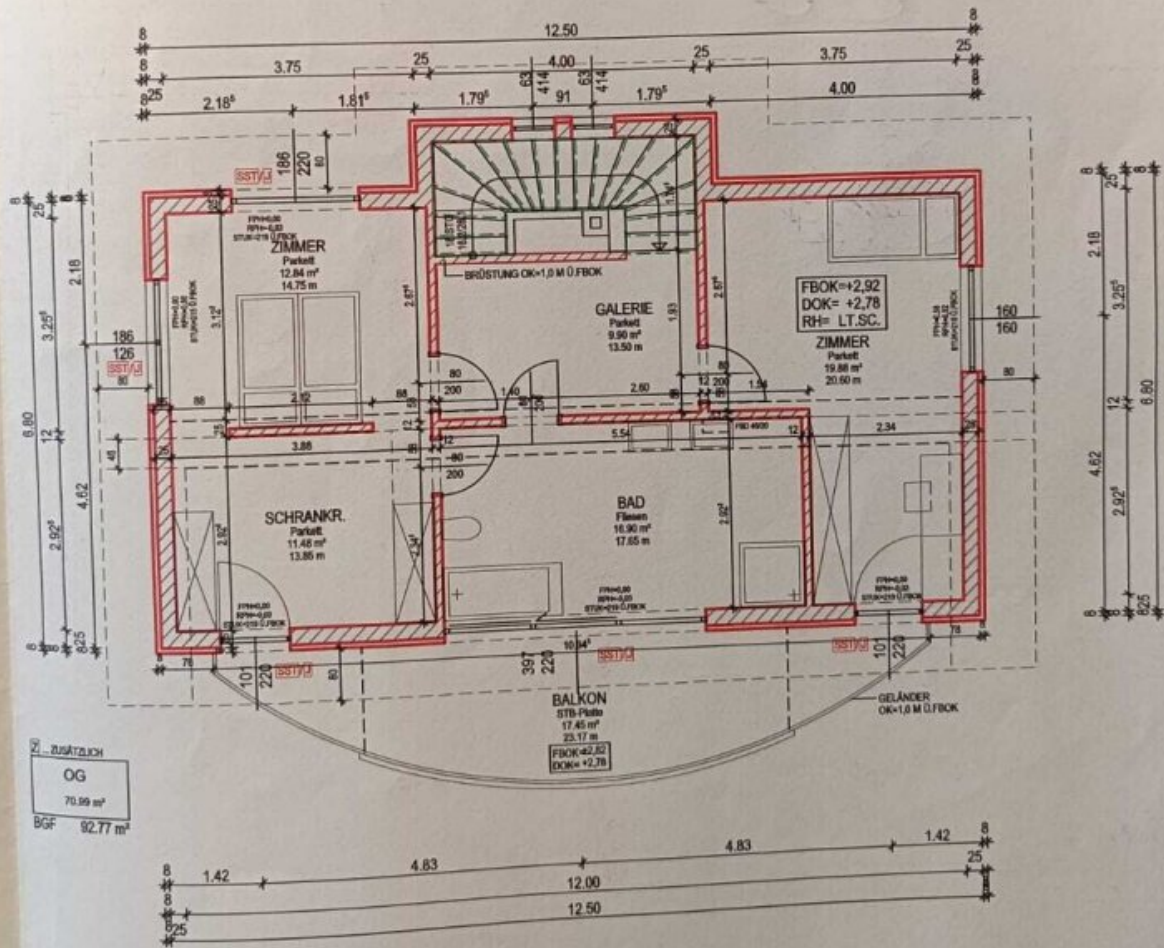
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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

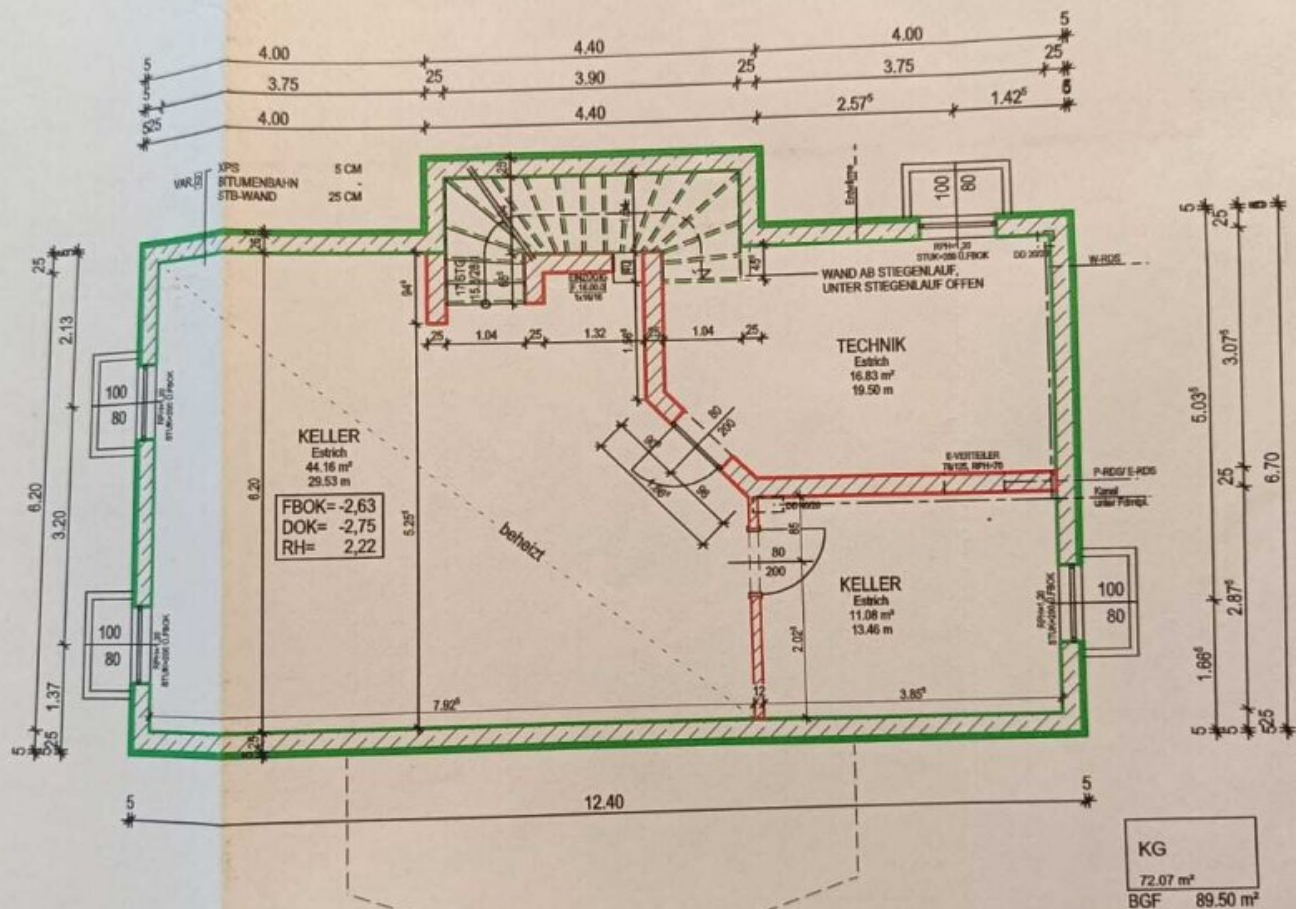
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Erdgeschoss

Ansicht Nord West



Obergeschoss



Kellergeschoss



Ansicht Nord Ost

FUSSBODENAUFBAUTEN

DACHGESCHOSS

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

ERDGESCHOSS

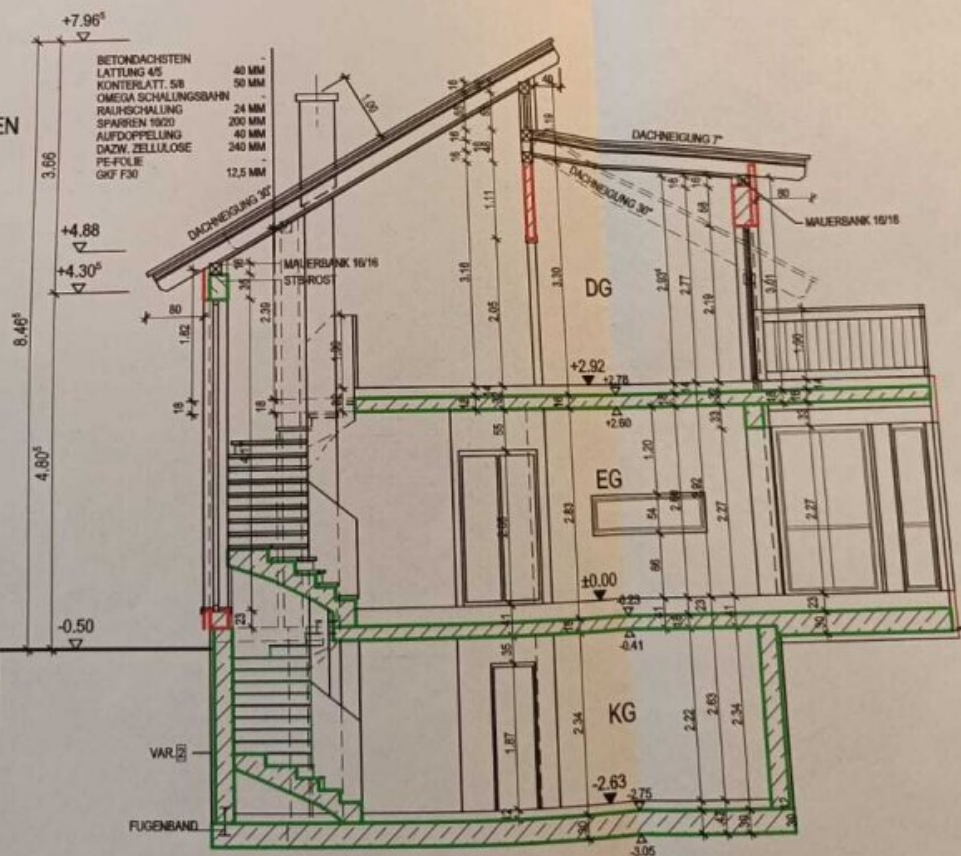
PARKETT	15 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
EPS-T 34/30	30 MM
2x EPS-W20	100 MM
SPULTT GEB.	25 MM
STB-DECKE	180 MM

KELLERGESCHOSS

KERAMIK	10 MM
ZEMENTESTRICH	60 MM
PE-FOLIE	-
STYRODUR	50 MM
FUNDAMENTPLATTE	300 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

ndament it. Statik

t Nord Ost

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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