

## **Top 2/ Gartenwohnung - Oberer Bahnweg "Wo Leben Stil hat"**



**Objektnummer: 2096/56**

**Eine Immobilie von Immostern Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberer Bahnweg 14a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8523 Frauental an der Laßnitz
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,22 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	270,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69

## Ihr Ansprechpartner



### Renate Hengsberger

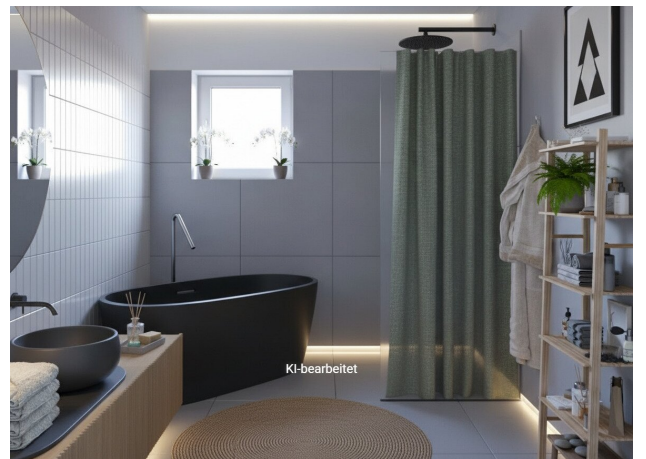
Immostern Service GmbH Consulting Tower  
Consulting Tower, Bahnhofstrasse 38/3  
8530 Deutschlandsberg

H +43 660 22 49 490

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



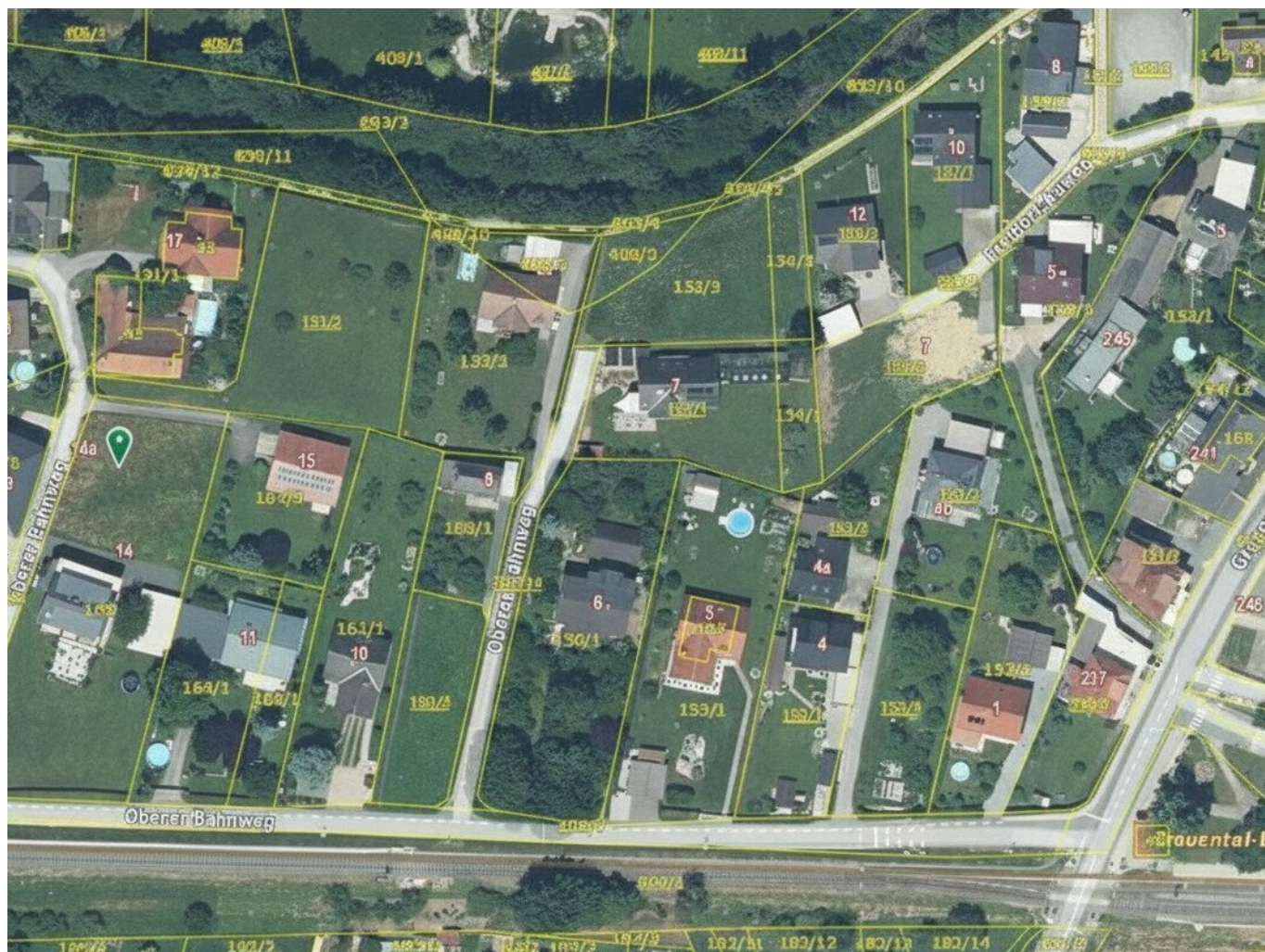














## Objektbeschreibung

Das Projekt überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ziegelmassivbauweise und höchsten Wohnkomfort. Es umfasst zwei großzügige Gartenwohnungen im Erdgeschoss sowie eine exklusive Penthouse Wohnung mit weitläufiger Dachterrasse im Obergeschoss. Die massive Ziegelbauweise sorgt für hervorragende Energieeffizienz, ein angenehmes Raumklima und maximale Privatsphäre.

Besonderes Augenmerk legte der Architekt auf eine offene und durchdachte Raumgestaltung, die lichtdurchflutete Wohnräume schafft und ein Gefühl von Weite und Behaglichkeit vermittelt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen mitzugestalten.

Das Projekt vereint eine ruhige, grüne Umgebung mit einer zugleich zentralen Lage in Frauental. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese ideale Kombination aus Stadtnähe und Natur macht das Projekt zu einem Wohnort mit besonderer Lebensqualität.

2 Wohneinheiten sind noch verfügbar.

### Nur mehr zwei Wohnungen frei!

## Objektbeschreibung

Modern gestaltete **Gartenwohnung „Top 2“** in ruhiger und doch verkehrsgünstiger Lage der Gemeinde Frauental. Diese attraktive Wohnung bietet Ihnen helles Wohnen mit eigenem Gartenanteil – ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Freizeit und Freizeitwert schätzen.

### Highlights auf einen Blick

- **Wohnungstyp:** Gartenwohnung Top 2
- **Lage:** Gemeinde Frauental an der Laßnitz
- **Eigener Garten:** Ja, mit Terrasse
- **Stellplätze:** 2 Autoabstellplätze (Freiplätze), Carports auf Wunsch
- **Kindergarten & Volksschule:** In wenigen Minuten fußläufig erreichbar



- **Freibad:** Sommerlicher Badespaß in direkter Nähe
- **Bahnhofnähe:** Optimaler Anschluss für Pendler
- **Spazier- & Radweg:** Direkt an der idyllischen Laßnitz
- **Kinderspielplatz:** In der näheren Umgebung
- **Zustand:** Erstbezug /Ende 2026

## Raumaufteilung

- Offene Küche / Essbereich /Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche /Badewanne möglich
- Separates WC
- Vorraum / Abstellraum

## Ausstattung

- Eigener Garten mit Terrasse
- Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett / Fliesen)
- Fußbodenheizung /Luftwärmepumpe
- Kunststoff Fenster mit 3fach Isolierverglasung
- Photovoltaikanlage für die Warmwasseraufbereitung
- 2 Stellplätze direkt beim Gebäude

## Lage & Umfeld

Die Gartenwohnung befindet sich in einer familienfreundlichen und gut angebundenen Wohnlage von **Frauental an der Laßnitz**.

Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien mit Kindern. Das **Freibad** lädt in den Sommermonaten zum Erholen ein. Für Pendler ist der **Bahnhof in unmittelbarer Nähe**, wodurch das öffentliche Verkehrsnetz optimal genutzt werden kann.

Die Lage besticht durch die Nähe zur Natur: Direkt an der Laßnitz verläuft ein schöner **Spazier- und Radweg**, der zu Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt. Spielplätze und grüne Erholungszonen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <2.375m

Klinik <2.800m

Krankenhaus <2.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.150m

Kindergarten <3.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.350m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.850m

### **Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <2.050m

Post <275m

Polizei <2.800m



**Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap