

## **KLIMATISIERT: Sonniges Einfamilienhaus mit Doppelcarport und E-Ladestation**



**Objektnummer: 8374/188**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8523 Frauental an der Laßnitz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Möbelablöse €15.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Riccardo Perin**





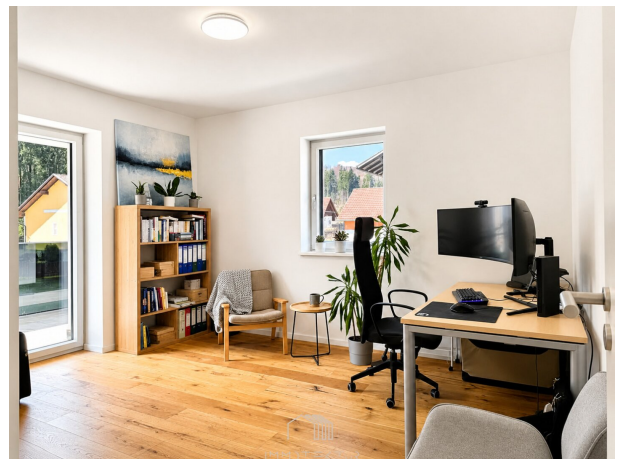






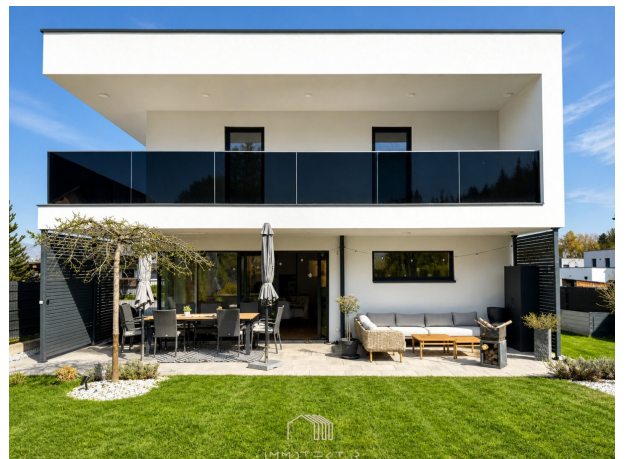


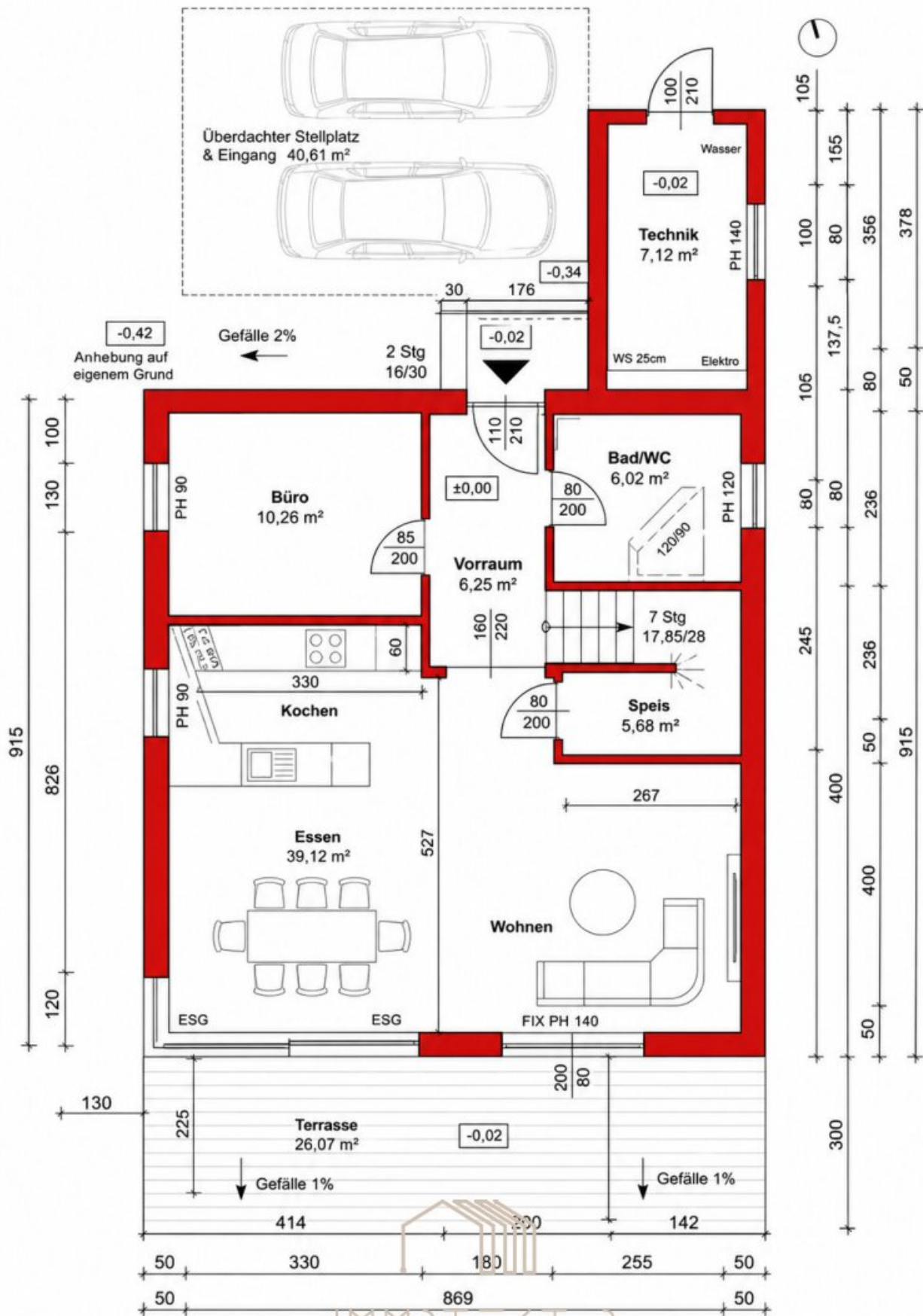




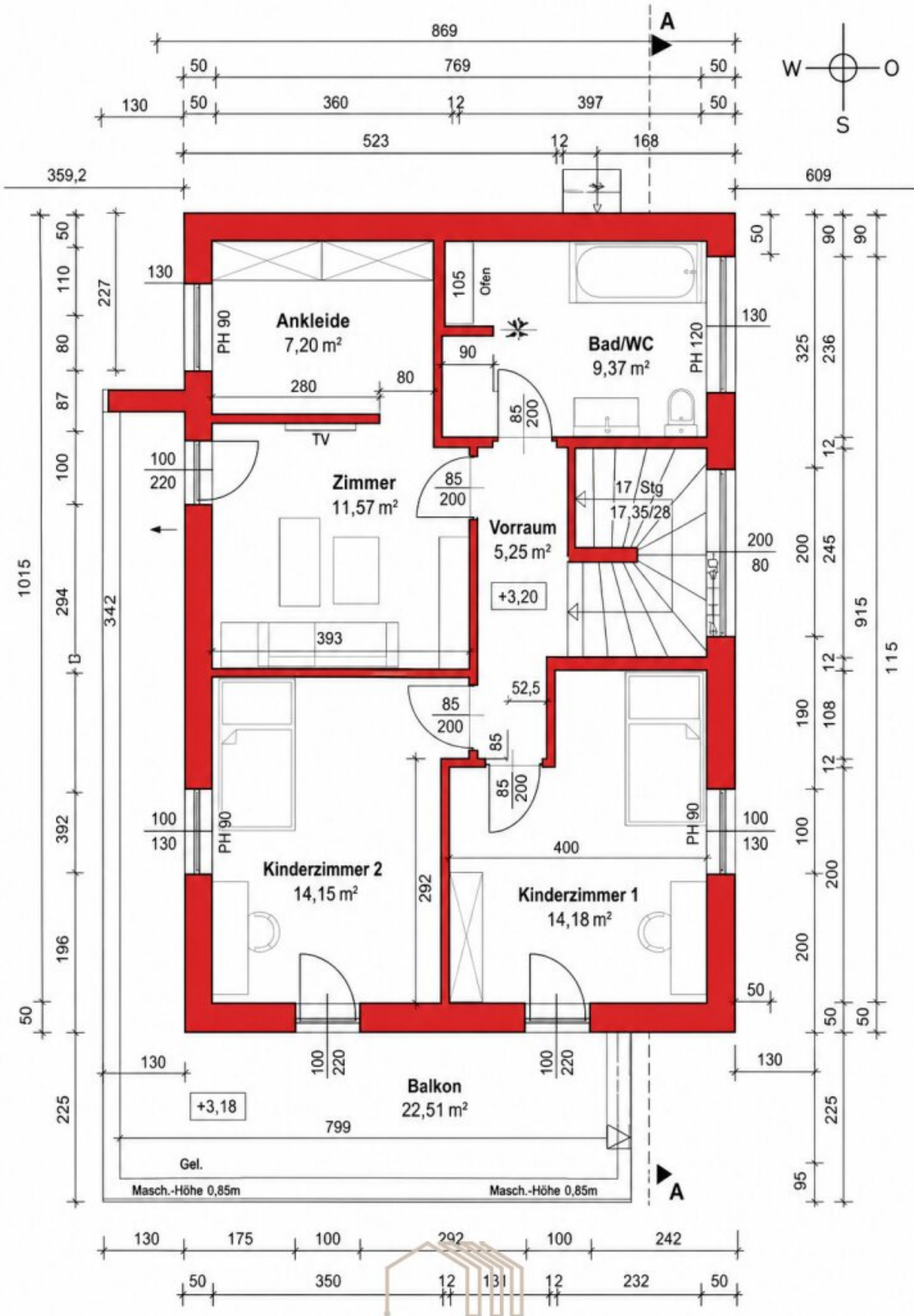








IMMORTEKTUR



## Objektbeschreibung

### ? Ein Zuhause, das Herzen öffnet – in Frauental an der Laßnitz

Es gibt Orte, an denen der Alltag leichter wird, an denen Kinder unbeschwert lachen, Paare aufatmen und Familien das Gefühl haben: *Hier beginnt unser Leben neu*. Frauental an der Laßnitz ist genau so ein Ort – warm, sicher, naturverbunden und voller Lebensqualität.

Stellen Sie sich vor, wie die Morgensonne über die sanften Hügel fällt, wie Sie die Terrassentür öffnen und der Tag Sie freundlich begrüßt. Wie Ihre Kinder auf sicheren Wegen zur Schule gehen, wie Sie am Nachmittag durch die Natur spazieren oder am Wochenende im Aqua Fun Freibad lachen, während die Sonne glitzert. Hier fühlt sich das Leben nicht nach Müssen an – sondern nach Können.

Frauental ist eine Gemeinde, die Familien stärkt, Gemeinschaft lebt und Raum für WohnTräume bietet. Kindergarten und Volksschule sind nur Minuten entfernt, weiterführende Schulen im nahen Deutschlandsberg. Nahversorger, Bäckerei, Apotheke, Ärzte – alles da, alles nah. Und für die Seele: Radwege, Wanderwege, Tennis, Golf, Kultur im Schloss Frauenthal. Ein Ort, der nicht nur praktisch ist – sondern gut tut.

Und mittendrin steht ein Haus, das mehr ist als vier Wände:

### ?? Ein Haus, das „Willkommen daheim“ sagt

Dieses freistehende, sonnige Einfamilienhaus wurde 2021 mit viel Liebe zum Detail und hochwertiger Massivbauweise fertiggestellt und erstmals bezogen. Schon beim ersten Blick auf den Grundriss spürt man: Hier hat jemand nicht einfach gebaut – hier hat jemand *vorgedacht*. Für Familien. Für Paare. Für Menschen, die Raum, Licht und Qualität schätzen.

### ? Was dieses Haus so besonders macht

- **Sonniges Grundstück mit ca. 487 m<sup>2</sup>** – groß genug für Spiel, Garten, Genuss; klein genug, um pflegeleicht zu bleiben.
- **Große Südterrasse** – ein zweites Wohnzimmer im Freien, das Sie dank der

Überdachung durch beinahe alle Jahreszeiten begleitet.

- **Südwest-Balkon im Obergeschoss** – von jedem Zimmer begehbar, mit Sonnenuntergängen, die man nicht vergisst.
- **136 m<sup>2</sup> Nutzfläche** – auf zwei Etagen perfekt aufgeteilt, hell, freundlich, einladend.
- **50er Ziegel, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage** – ein Zuhause, das im Sommer kühlt, im Winter wärmt und das ganze Jahr über effizient bleibt.
- **Doppelcarport mit E-Ladestation** – bereit für die Zukunft.
- **Außenabstellraum mit Haustechnik** – praktisch, sauber, durchdacht.
- **moderate monatliche Kosten:** Betriebs-, Heiz-, sowie Hausstromkosten liegen aktuell bei ca. € 200,-/Monat. (verbrauchsabhängig) zzgl. Gemeindeabgaben ca. € 115,-/Monat
- **Möbelübernahme:** Neben der Küche, den Badmöbel bleiben auch die Schrankraummöbel, der Rasenroboter, die E-Ladestation, die Outdoor-Lounge samt Sonnenschirmen, die Waschmische und der Kühlschrank im Haus (Ablöse €15.000,-)

Diese Zahlen sind nicht nur Fakten – sie sind ein Versprechen:

Hier wohnen Sie modern, effizient und kostenschonend.

## ? Eine Raumaufteilung, die das Leben leichter macht

### Erdgeschoss

- Lichtdurchfluteter Wohn?Koch?Essbereich – der Mittelpunkt des Lebens
- Praktische Speis – ein echter Organisationsliebling

- Zusätzliches Zimmer – Büro, Gäste-, oder Spielraum...
- Großes Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten

### **Obergeschoss**

- Drei Schlafzimmer, alle mit Balkonzugang – ein seltener Luxus
- Begehrter Kleiderschrank – ein kleines Stück Alltagstraum
- Zweites Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne

Hier fühlt sich jeder Raum richtig an. Nichts ist zu viel, nichts fehlt.

### **?? Warum dieses Haus Ihr nächstes Lebenskapitel sein könnte**

Weil es ein Zuhause ist, das Wärme ausstrahlt.

Weil es ein Ort ist, an dem Kinder unbeschwert groß werden können.

Weil Paare hier Ruhe finden – und Raum für Zukunftspläne.

Weil die Gemeinde trägt, verbindet und inspiriert.

Weil die Sonne hier länger scheint, die Wege kürzer sind und das Leben leichter wirkt.

Weil man sich hier nicht nur niederlässt – sondern ankommt.

Dieses Haus ist nicht einfach ein Angebot.

Es ist eine Einladung.

Eine Einladung in ein Leben, das sich gut anfühlt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap