

**Traumhafte Doppelhaushälfte mit Top-Ausstattung: Ein Zuhause zum Wohlfühlen – mit direktem Zugang in den Wald! SELTENE GELEGENHEIT!**



**Objektnummer: 299534**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Harterwaldsiedlung
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8523 Frauental an der Laßnitz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	150,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	324.800,00 €
Provisionsangabe:	

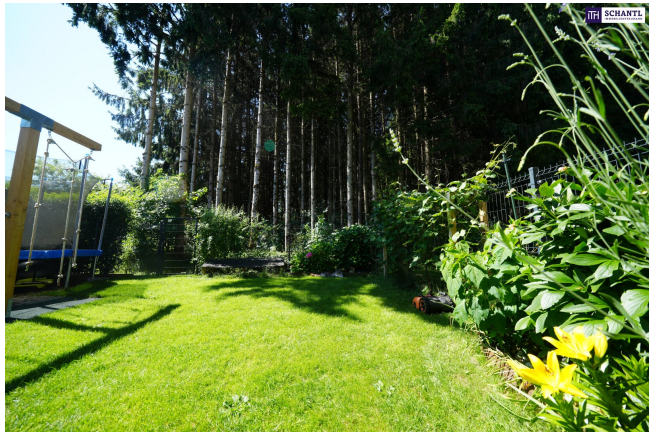
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

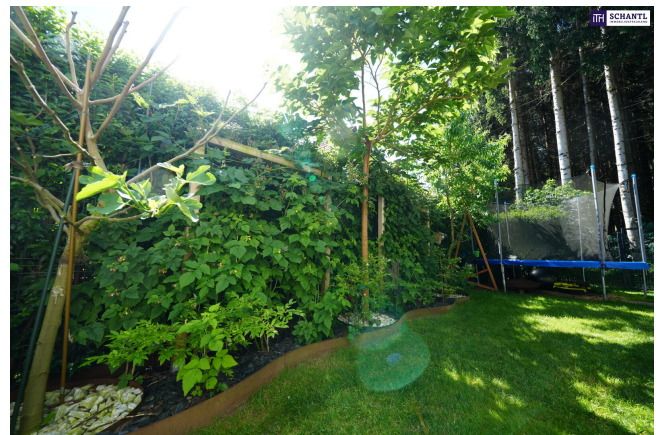
## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











**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

**QUALITÄTSSIEGEL**  
Qualitätssiegel

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)









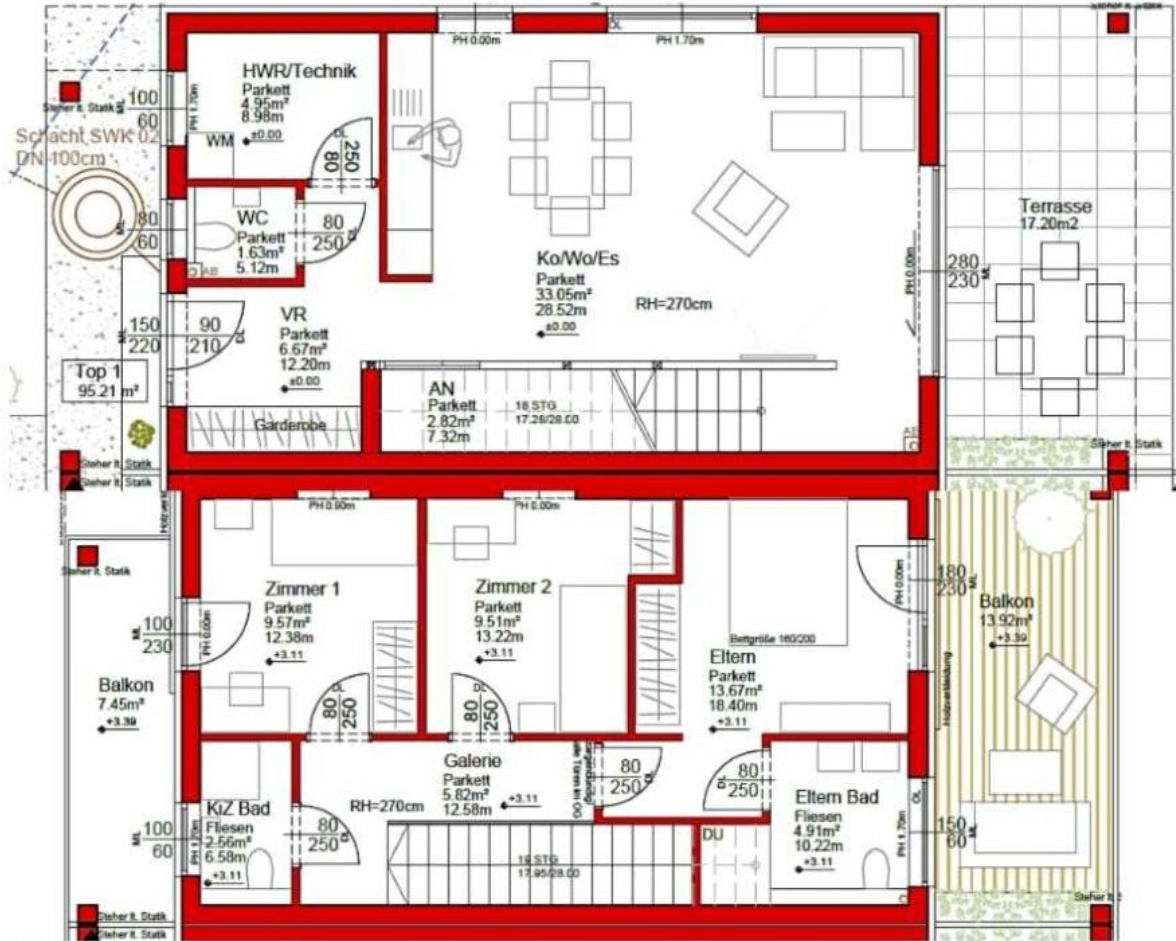






## VII. Grundriss

(Wir weisen darauf hin, dass die Bodenbeläge vom Plan abweichen können.)



**Obergeschoss**

## Objektbeschreibung

### **Traumhafte Doppelhaushälfte mit Top-Ausstattung: Ein Zuhause zum Wohlfühlen – mit direktem Zugang in den Wald! SELTENE GELEGENHEIT!**

Es gibt Immobilien, die nicht nur durch Zahlen, Ausstattung und Lage überzeugen – sondern durch ein besonderes Gefühl. Diese im Jahr **2018 erbaute Doppelhaushälfte in Frauental an der Laßnitz** vereint genau das: modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und einen Garten, der direkt an den Wald grenzt.

Hier genießen Sie Ruhe, Sonne, Privatsphäre und Natur – und das in einem Zuhause, das perfekt für Paare, Familien, Hundebesitzer und all jene geeignet ist, die nach einem intensiven Alltag einen echten Rückzugsort suchen.

Der südseitig ausgerichtete Garten samt Terrasse bietet nicht nur viel Sonne, sondern auch einen herrlichen Blick ins Grüne. Besonders außergewöhnlich: Durch ein Gartentor gelangen Sie direkt in den angrenzenden Wald – ideal für Spaziergänge, Erholung, Kinder, Hunde oder einfach für Menschen, die das Besondere suchen.

### **5 Highlights dieser besonderen Doppelhaushälfte**

#### **1. Direkter Waldblick & Zugang in die Natur**

Der Garten grenzt direkt an den Wald. Über ein Gartentor können Sie unmittelbar ins Grüne spazieren – ein echtes Privileg für Naturliebhaber, Hundebesitzer und alle, die Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür schätzen.

#### **2. Südseitiger Garten mit Terrasse und Sonne**

Garten und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet und bieten dadurch eine besonders angenehme Sonnenlage. Trotz direkter Waldrandnähe bleibt der Garten hell und freundlich – eine seltene und besonders wertvolle Kombination.

#### **3. Moderne Bauweise aus dem Jahr 2018**

Das Haus wurde erst 2018 erbaut und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß, gepflegt und modern. Die Verbindung aus neuwertigem Wohngefühl, hochwertiger Technik und solider Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

#### 4. Hochwertige Ausstattung mit Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung

Beheizt wird das Haus über eine moderne Luftwärmepumpe. Im gesamten Haus ist eine angenehme Fußbodenheizung verlegt. Hochwertiger Parkettboden, Fliesenböden sowie mehrfach verglaste Fenster und Türen unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

#### 5. Durchdachte Raumaufteilung für hohe Lebensqualität

Die Raumaufteilung ist absolut sinnvoll geplant: drei separate Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei Badezimmer, ein großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich, praktische Abstellflächen und ein eigenes Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und ein sehr angenehmes Wohngefühl.

#### 10 Fakten auf einen Blick

2. **Kaufpreis:** € 324.800,-
4. **Wohnfläche:** ca. 95,21 m<sup>2</sup>
6. **Zimmer:** 4 Zimmer, davon 3 separate Schlafzimmer
8. **Badezimmer:** 2 Badezimmer mit Dusche und WC
10. **WCs:** insgesamt 3 WCs, davon eines separat im Erdgeschoss
12. **Garten:** ca. 150 m<sup>2</sup>, südseitig ausgerichtet mit direktem Waldblick
14. **Terrasse:** ca. 17 m<sup>2</sup>, ebenfalls südseitig ausgerichtet
16. **Balkone:** 2 Balkone mit insgesamt ca. 14 m<sup>2</sup> – ein Balkon südseitig, ein Balkon nordseitig
18. **Heizung:** moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus
20. **Parcken:** Carport plus zusätzlicher freier Stellplatz direkt daneben – beide im Kaufpreis

inkludiert

## **Wohnen mit Komfort, Ruhe und Naturanschluss**

Bereits beim Betreten des Hauses wird klar: Hier wurde auf eine praktische und zugleich wohnliche Gestaltung geachtet. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit moderner Wohnküche und direktem Zugang auf die Terrasse sowie in den Garten. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses – offen, hell, kommunikativ und ideal für gemeinsames Wohnen, Kochen und Entspannen.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen wunderbaren Platz für Frühstück in der Sonne, gemütliche Grillabende oder ruhige Stunden mit Blick ins Grüne. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen, Garteln oder für den Poolbereich.

## **Perfekte Raumaufteilung für Familie, Paar oder Homeoffice**

Im Obergeschoss befinden sich drei separate Schlafzimmer. Das Master Bedroom verfügt über ein eigenes Badezimmer mit WC und Dusche. Ein weiteres Badezimmer mit WC und Dusche befindet sich am Gang und steht somit ideal den beiden weiteren Schlafzimmern zur Verfügung.

Diese Aufteilung bietet ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre – ganz gleich, ob Sie als Familie einziehen, Gästezimmer und Kinderzimmer benötigen oder einen ruhigen Homeoffice-Bereich schaffen möchten.

Im Erdgeschoss stehen zusätzlich ein Gäste-WC, ein praktischer Stauraum unter der Stiege sowie ein kleiner Technik- beziehungsweise Abstellraum mit Waschmaschinenanschlüssen zur Verfügung. Dadurch ist auch im Alltag für ausreichend Stauraum und Funktionalität gesorgt.

## **Hochwertige Ausstattung und moderne Technik**

Das Haus überzeugt mit einer sehr guten Ausstattung: hochwertiger Parkettboden, geschmackvolle Fliesenböden, mehrfach verglaste Fenster und Türen sowie eine moderne Luftwärmepumpe schaffen ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnambiente.

Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein besonders komfortables Wohngefühl. In Kombination mit dem Baujahr 2018 ergibt sich ein modernes Zuhause, das sowohl optisch als auch technisch überzeugt.

Ergänzend gibt es eine separate Ausstattungsliste mit Elementen, die teilweise abzulösen beziehungsweise optional erhältlich sind. Dadurch besteht die Möglichkeit, bestimmte

bestehende Ausstattungsbestandteile nach Vereinbarung zu übernehmen.

## **Praktische Nebenflächen und Parkmöglichkeiten**

Zum Haus gehört ein Carport mit einer kleinen zusätzlichen Hütte, die als Abstellraum beziehungsweise kellerähnliche Ersatzfläche genutzt werden kann. Hier finden Fahrräder, Gartengeräte, Reifen oder andere Dinge des täglichen Bedarfs bequem Platz.

Zusätzlich befindet sich im Garten eine kleine Gartenhütte, in der aktuell eine Werkstatt eingerichtet ist. Die Werkstatt selbst wird nicht mitverkauft, die Hütte bleibt jedoch bestehen und bietet weiterhin wertvolle zusätzliche Nutzfläche.

Neben dem Carport steht ein weiterer freier Stellplatz direkt daneben zur Verfügung. Somit können zwei Fahrzeuge bequem direkt beim Haus geparkt werden. Sowohl das Carport als auch der zusätzliche Stellplatz sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

## **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.**

***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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.250m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.250m

Kindergarten <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <2.500m

Post <1.750m

Polizei <3.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap