

**?? EXKLUSIV ??: Modernes Massivhaus mit Doppelcarport  
samt E-Ladestation - KLIMATISIERT**



**Objektnummer: 8374/179**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

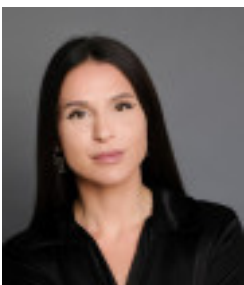
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8523 Freidorf an der Laßnitz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

1) Heiz-, Warmwasser-, und Stromkosten = rd. €200,- / Monat 2) Gemeindeabgaben rd. € 115,- / Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

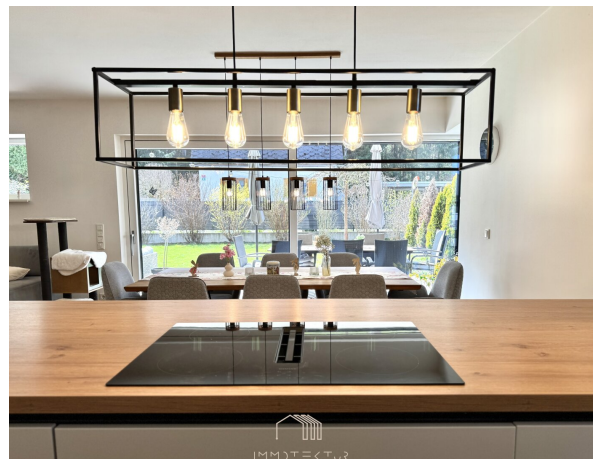


Dipl.-Ing. Anela Nuic

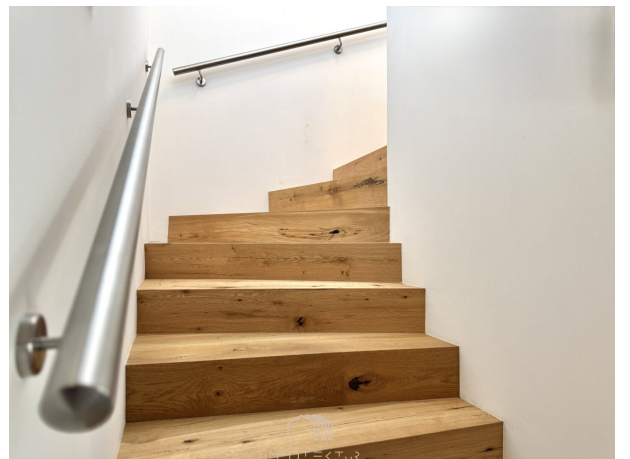








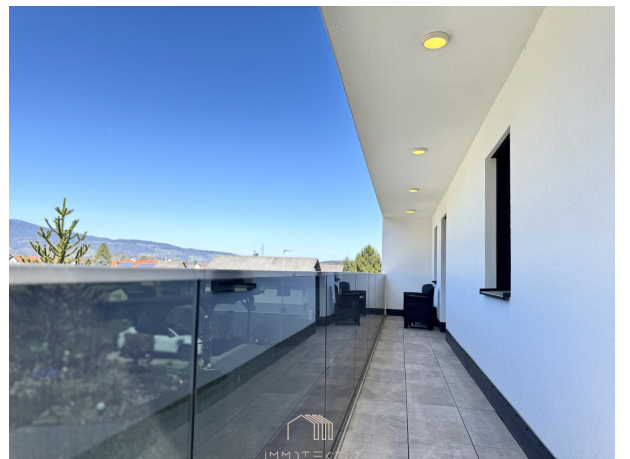


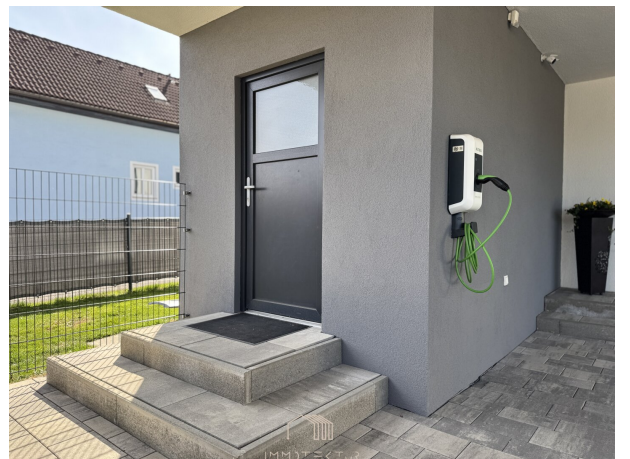








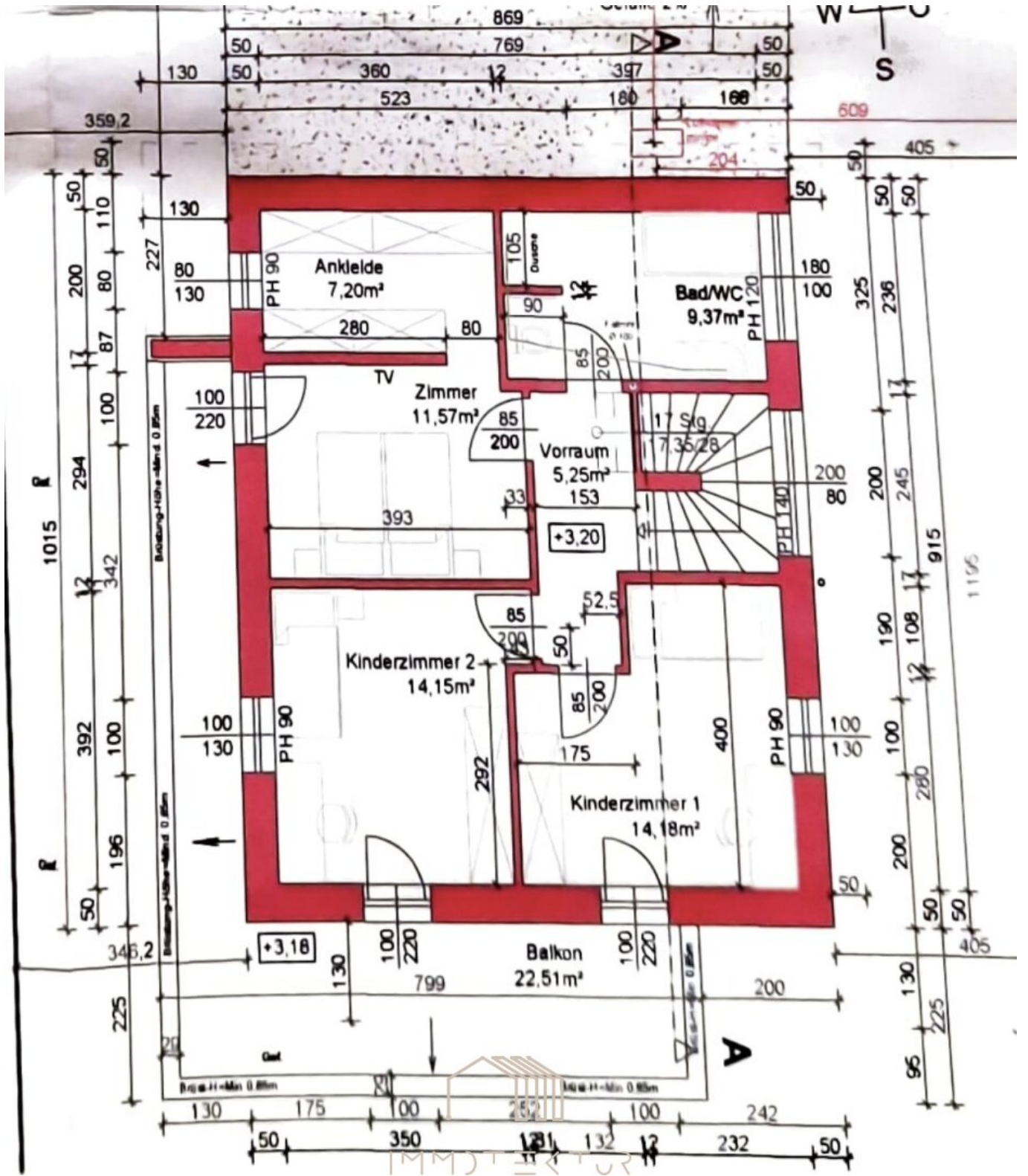






IMMOTEXTOR





## Objektbeschreibung

### ? Ihr neues Zuhause in Frauental an der Laßnitz

...ein Ort, der **ländliche Ruhe** mit **urbaner Nähe** verbindet. Ein Ort, der **Familien** willkommen heißt und **Paaren** Raum zum Aufblühen gibt. Eine **Gemeinde**, die Herzen gewinnt.

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem **Kinder** unbeschwert aufwachsen, Paare zur **Ruhe** kommen und Familien jeden Tag das Gefühl haben, am richtigen Platz zu sein. Einen Ort, an dem die Sonne großzügig über sanfte Hügel fällt, wo **Nachbarschaft** noch Gemeinschaft bedeutet und wo die **Natur** direkt vor der Haustür beginnt.

Vor allem für Familien bedeutet der Ort **Lebensqualität**: Sichere Wege, kurze Distanzen, ein Umfeld, in dem Kinder noch Kinder sein dürfen. **Kindergarten und Volksschule** sind nur wenige Minuten entfernt. Weiterführende Schulen (wie zB **BULME, Gymnasium,...**) sind im nahegelegenen Deutschlandsberg gelegen. Auch der **Alltag** gestaltet sich einfach, denn **Nahversorger, Bäckerei, Apotheke und Ärzte** haben Sie in unmittelbarer Umgebung. Ihre **Freizeit** genießen Sie hier in vollen Zügen - neben dem idyllischen **Rad- und Wanderwegen** bietet die Gemeinde ein großes Angebot an **Sportvereinen** (Tennis, Golf, Reiten), an **Kultur** (Schloss Frauental als energiereicher Kraftplatz) oder Spaß mit dem **Aqua Fun Freibad** - ein absolutes Highlight, nicht nur für Kinder!

Genau hier – in Frauental an der Laßnitz – steht dieses außergewöhnlich schöne, sonnige Einfamilienhaus.

### ?? Das Haus – ein Ort, der „Zuhause“ sagt

Dieses freistehende, nach Süden ausgerichtete Einfamilienhaus wurde **2021 in hochwertiger Massivbauweise (50er Ziegel!)** fertiggestellt und erstmals bezogen. Schon beim Blick auf den Grundriss merkt man: **Hier wurde mit Köpfchen geplant und mit Weitblick gestaltet.**

### ? Highlights des Hauses

- **Sonniges Grundstück mit ca. 487 m<sup>2</sup>** – perfekt nutzbar, pflegeleicht und ideal für Kinder, Gartenliebhaber oder gemütliche Abende.
- **Große Süd-Terrasse** – der Wohnraum fließt harmonisch nach draußen - egal ob als

Schattenplatz im Sommer oder als überdachter Raum bei Regen.

- **Südwestseitiger Balkon im Obergeschoss**, von *allen* Zimmern begehbar – ein seltener Luxus, der Sie traumhafte Sonnenuntergänge erleben lässt.
- **136 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**, perfekt aufgeteilt für Familien, Paare oder Menschen, die Raum lieben.
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Klimaanlage & 50er Ziegel** – hervorragende Energieeffizienz, angenehme Betriebskosten und kühle Sommertage.
- **Doppelcarport mit E-Ladestation** – zukunftssicher und komfortabel.
- **Außenabstellraum mit Haustechnik** – praktisch und von außen zugänglich.

## ? Raumaufteilung, die begeistert

### Erdgeschoss

- Heller **Wohn-Koch-Essbereich** mit moderner offener Küche
- **Speis** – ein Must-have für jede Familie
- **Zimmer** (Büro, Gästezimmer, Spielzimmer – alles möglich)
- **Großes Badezimmer** mit Fenster und WC
- Zugang zur Terrasse und in den Garten

### Obergeschoss

- **Zweites Badezimmer**, ebenfalls mit Fenster
- **Drei Schlafzimmer**, alle mit Balkonzugang
- **Begehrter Kleiderschrank, zugänglich vom Schlafzimmer** – ein Traum für viele

Dieses Haus erfüllt wirklich **jeden Wunsch**, den modernes Wohnen heute haben kann.

## ?? Warum dieses Haus in Frauental Ihr neues Lebenskapitel sein könnte

Weil es **Sonne, Raum, Qualität und Geborgenheit** vereint. Weil es in einer Gemeinde steht, die **Familien stärkt, Paare unterstützt und Lebensqualität großschreibt**. Weil es ein Zuhause ist, das **sofort ein Gefühl von Ankommen** schenkt. Weil es ein Ort ist, an dem man sich verliebt – in die Natur, die Ruhe, die Gemeinschaft und das Leben selbst.

**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