

## **Top-Investment für Anleger: Zwei Grundstücke am Grazer Stadtrand**



Unbebautes Grundstückteil Oberseite

**Objektnummer: 1606\_16551**

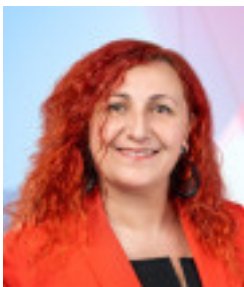
**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Gemischt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Kaufpreis:</b>	974.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



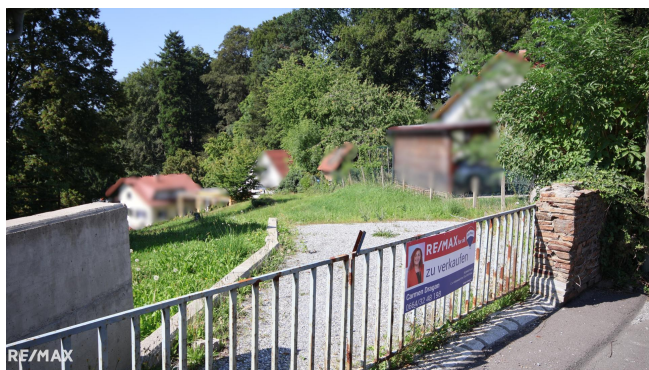
### **Carmen Dragan**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 32 48 198

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









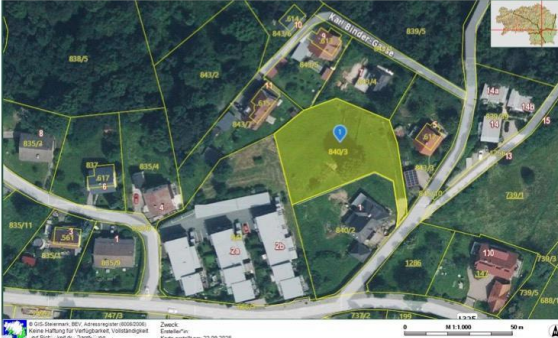












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende Grundstücke am Grazer Stadtrand mit insgesamt 3.287 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – eine seltene Gelegenheit für Investoren, die flexible Nutzungskonzepte und hohes Wertsteigerungspotenzial suchen.

Das Paket vereint ein Grundstück mit Altbestand (1.307 m<sup>2</sup>) und ein unbebautes Grundstück (1.980 m<sup>2</sup>) – ideal für sofortige Nutzung, Neubauprojekte oder Neubau und Wertsteigerung durch Ausbau und Erweiterung.

### Objektübersicht:

Grundstück 1 mit Altbestand

Fläche: ca. 1.307 m<sup>2</sup>

Bebauung: Ein-/Zweifamilienhaus, ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Zwei Wohneinheiten

Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Mehrere Heizungsarten: Öl, Holz, Solar, Wärmepumpe

Garage, Carport & Nebenflächen

Grundstück 2 – Unbebaut

Fläche: ca. 1.980 m<sup>2</sup>

Hanglage

### Gemeinsame Merkmale beider Grundstücke

Widmung: WR – Reines Wohngebiet

Baudichte: 0,2–0,4

Hanglage mit doppelseitiger Zufahrt (eine der beiden Zufahrten erfolgt über eine eigene Privatstraße)

Sonnige Ausrichtung und herrlicher Weitblick

### Investmentvorteile

Hohe Flexibilität: Sofortige Nutzung des Bestandsobjekts (inklusive vorhandener Anschlüsse) oder exklusive Neubauprojekte möglich.

Attraktive Lage: Ruhige, grüne Wohngegend in unmittelbarer Stadtnähe zu Graz.

Starke Nachfrage: Kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser gefragten Region.

### Lage & Infrastruktur

Nur ca. 300 m von der Waltendorfer Hauptstraße entfernt

Gute Verkehrsanbindung, in unmittelbarer Nähe liegt eine Bushaltestelle mit Verbindung nach Graz

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichbar

Ruhige Wohngegend am Stadtrand von Graz. Für mehrere Informationen bezüglich Lage siehe beiliegende Lage-Exposé



**Besonderheiten / Highlights**

Doppelgrundstück: Altbestand + Neubaupotenzial

Gesamtfläche: 3.287 m<sup>2</sup>

Herrlicher Weitblick & sonnige Hanglage

Ideal für Anleger, Projektentwickler oder Eigennutzer

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis:

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann. Die Preisannahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Abgebers.

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)