

**Ruhiges Baugrundstück in guter Lage mit Altbestand**



**Objektnummer: 5408/392**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 8047 Graz  
**Kaufpreis:** 549.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI (FH) Julian Englich

ValorDomo Immobilien GmbH  
Herrengasse 28  
8010 Graz

T +43 676 3136555  
H +43 676 3136555

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

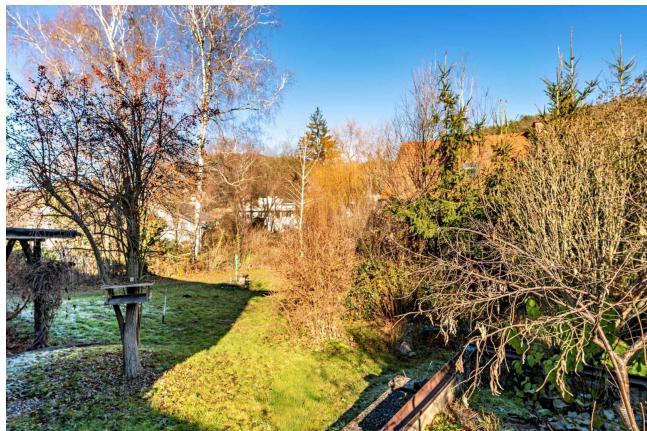


Wo der Wert  
zu Hause ist.

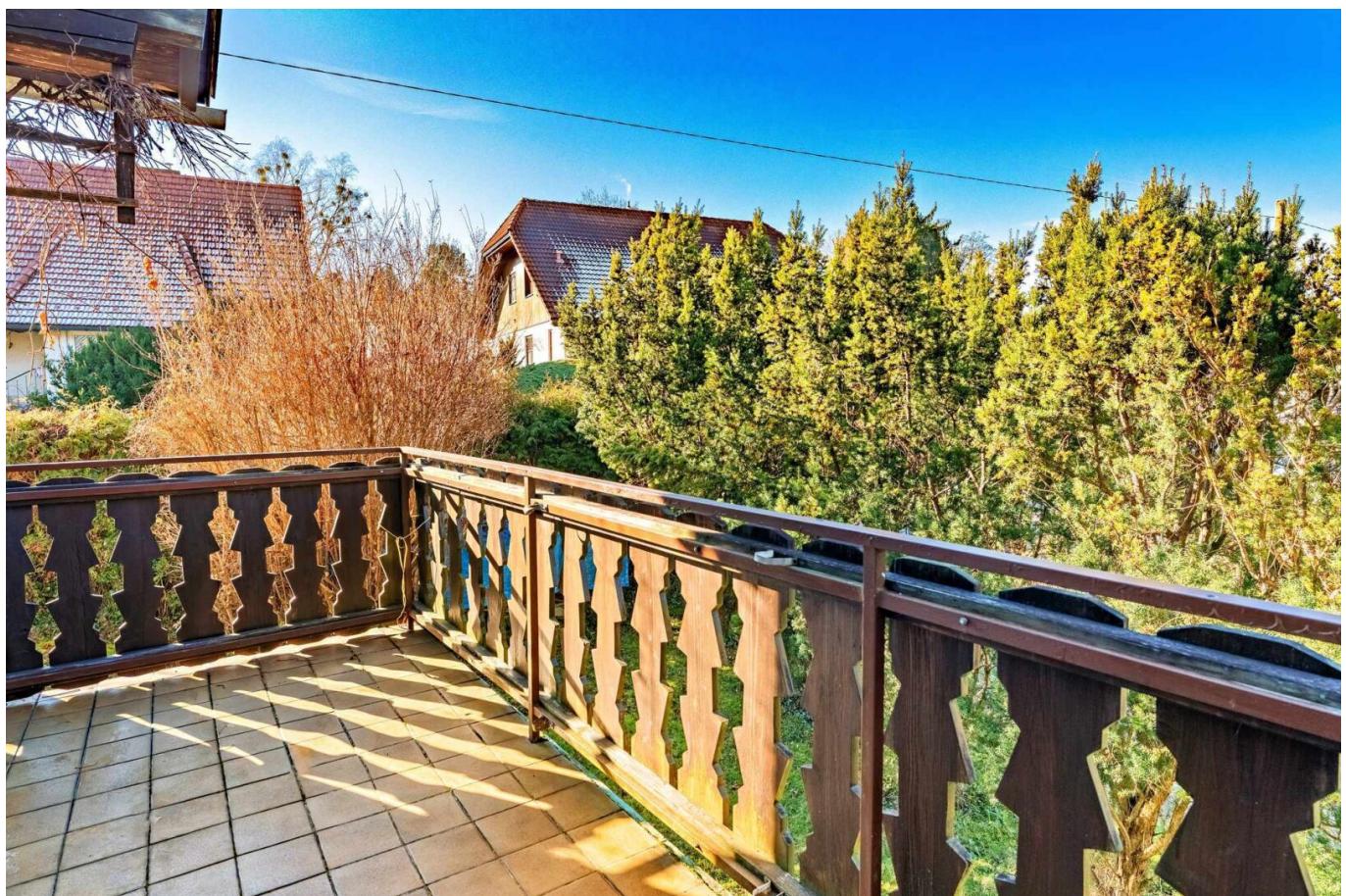


0676 / 31 36 555

Julian Englisch







# Objektbeschreibung

Dieses **1.157 m<sup>2</sup> große Baugrundstück** bietet hervorragende Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnprojekt in einer der beliebtesten Wohngegenden von Graz. Die Widmung *Wohnen Rein (WR)* mit einer Bebauungsdichte von **0,3–0,4** eröffnet vielfältige architektonische Möglichkeiten und lässt Raum für eine großzügige, moderne Einfamilienhausbebauung.

Der vorhandene Altbestand besteht aus einem Wohnhaus aus den 1970er-Jahren mit etwa **150 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, einem teilweise ausgebauten Untergeschoss sowie einer separaten Doppelgarage. Je nach Anspruch bietet sich sowohl eine umfassende Modernisierung als auch ein vollständiger Neubau an.

## Besonders attraktiv

Im Fall eines Neubaus könnte die zukünftige Bebauung etwas weiter **nördlich** auf dem Grundstück positioniert werden. Dadurch ließe sich im **Süd-West-Bereich** eine besonders hochwertige, sonnige Garten- und Terrassenfläche gewinnen – eine klare Qualitätssteigerung für künftige Bewohner und ein wesentliches Argument für individuelle Neubauplanungen.

Die umgebende Bebauung wirkt ruhig, wertig und ist von Einfamilienhäusern in angenehmer Distanz geprägt – ideal für jene, die ein ausgewogenes Verhältnis aus Privatsphäre, Platz und Wohnqualität suchen.

Im nordwestlichen Randbereich des Grundstücks verläuft ein **unbefestigter Zufahrtsweg**, der als Dienstbarkeit zugunsten des dahinterliegenden Einfamilienhauses im Grundbuch eingetragen ist. Die Servitutsfläche umfasst ca. **180 m<sup>2</sup>**, liegt jedoch ausschließlich an der Grundstücksgrenze und beeinträchtigt die Nutzbarkeit des Grundstücks nur minimal.

Wenn Sie anfragen, stellen wir Ihnen gerne weitere **detaillierte Fotos, Pläne sowie Luftaufnahmen** zur besseren **Lageeinschätzung** zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen das **Grundstück persönlich zeigen** zu dürfen.

**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://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap