

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

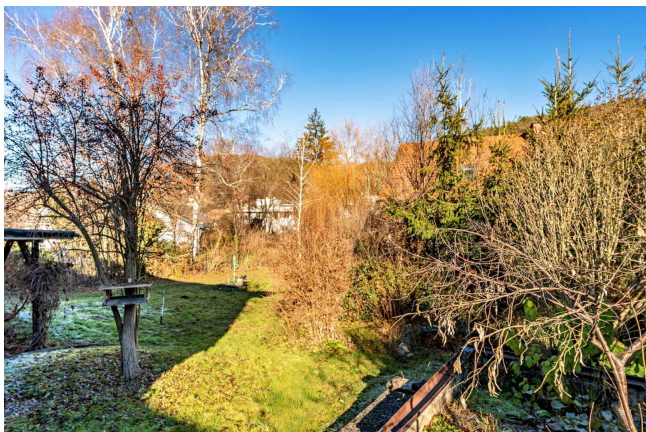
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Wo der Wert
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

Julian Englich







Objektbeschreibung

Dieses **1.157 m² 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 m²** 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 m²**, 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