

**Exklusives Villengrundstück in Toplage Rosenberg – 1.900
m² für anspruchsvolle Wohnkonzepte**



Objektnummer: 5408/432

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	34,00 €
Infos zu Preis:	

BK und HK sind Näherungswerte, da das Haus länger nicht bewohnt war.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

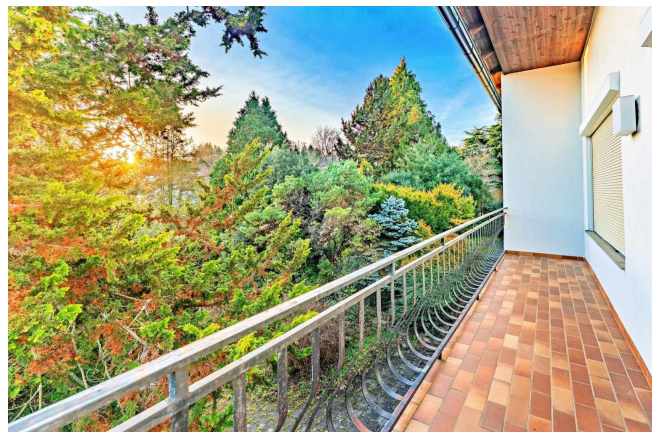
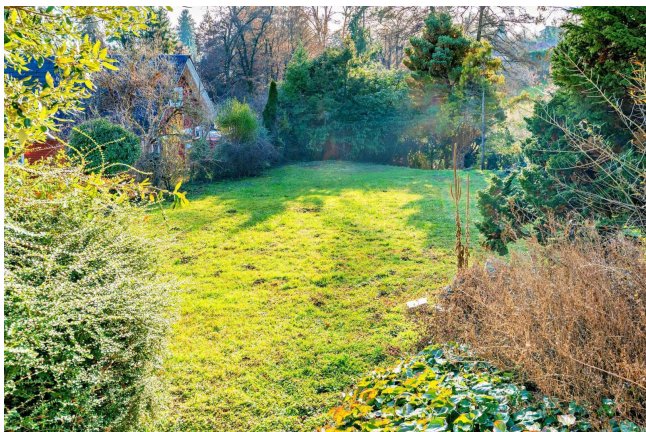




Wo der Wert
zu Hause ist.

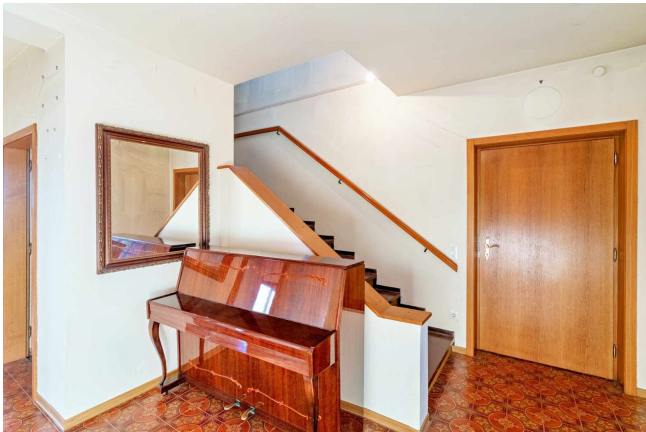
 0676 / 31 36 555

Julian Englisch

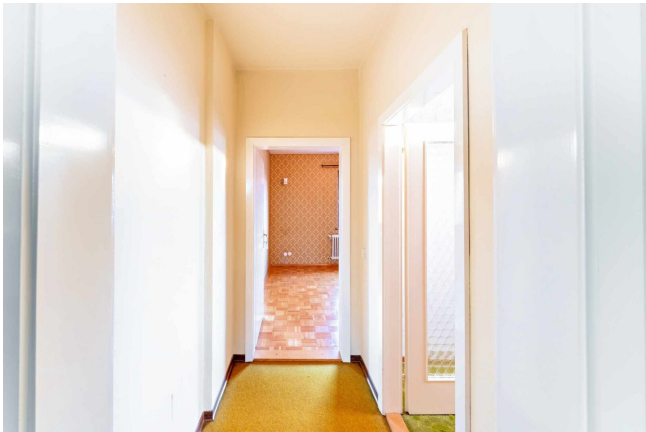
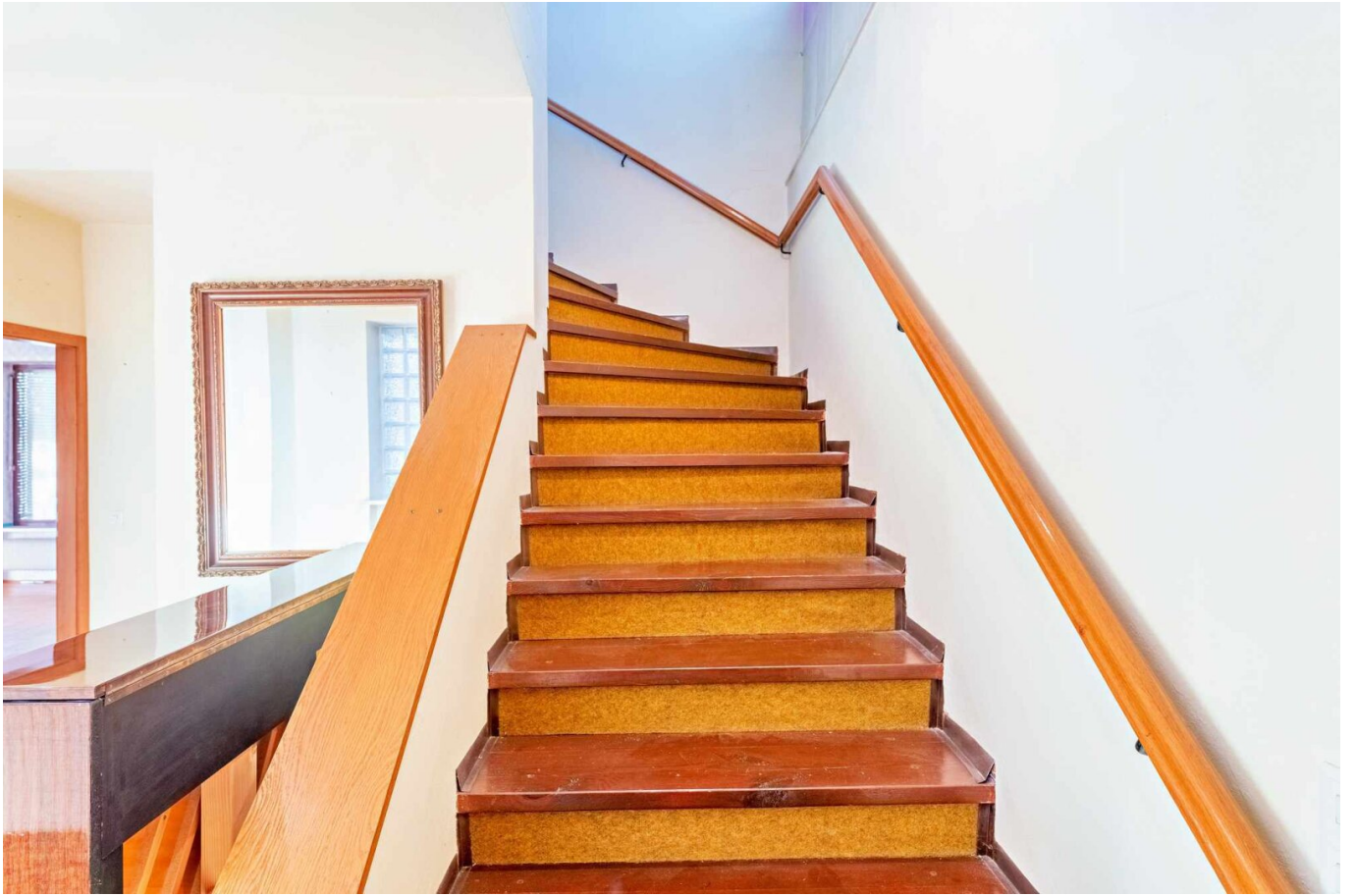






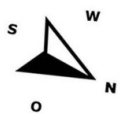




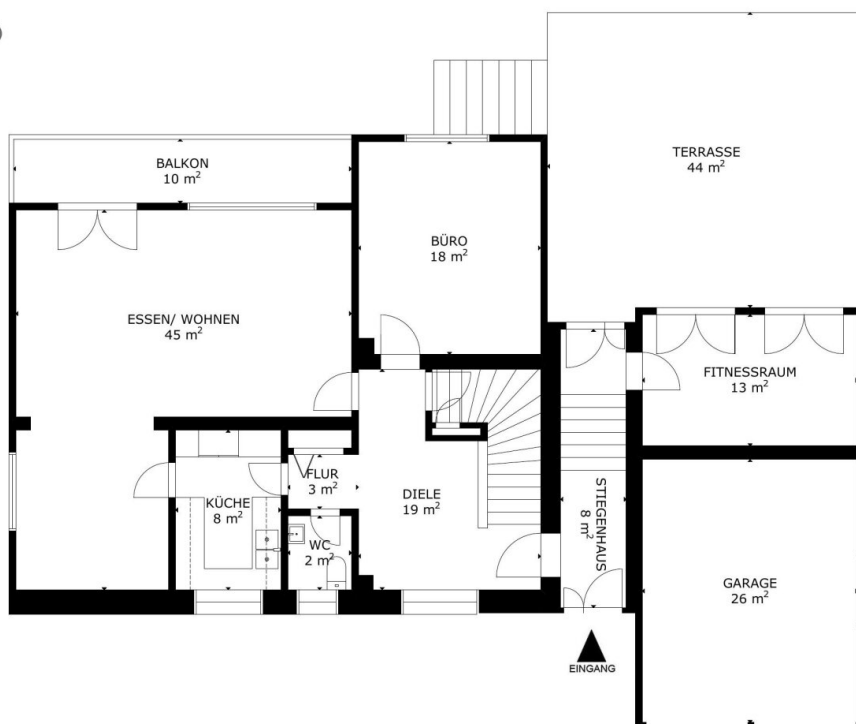




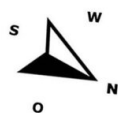
Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



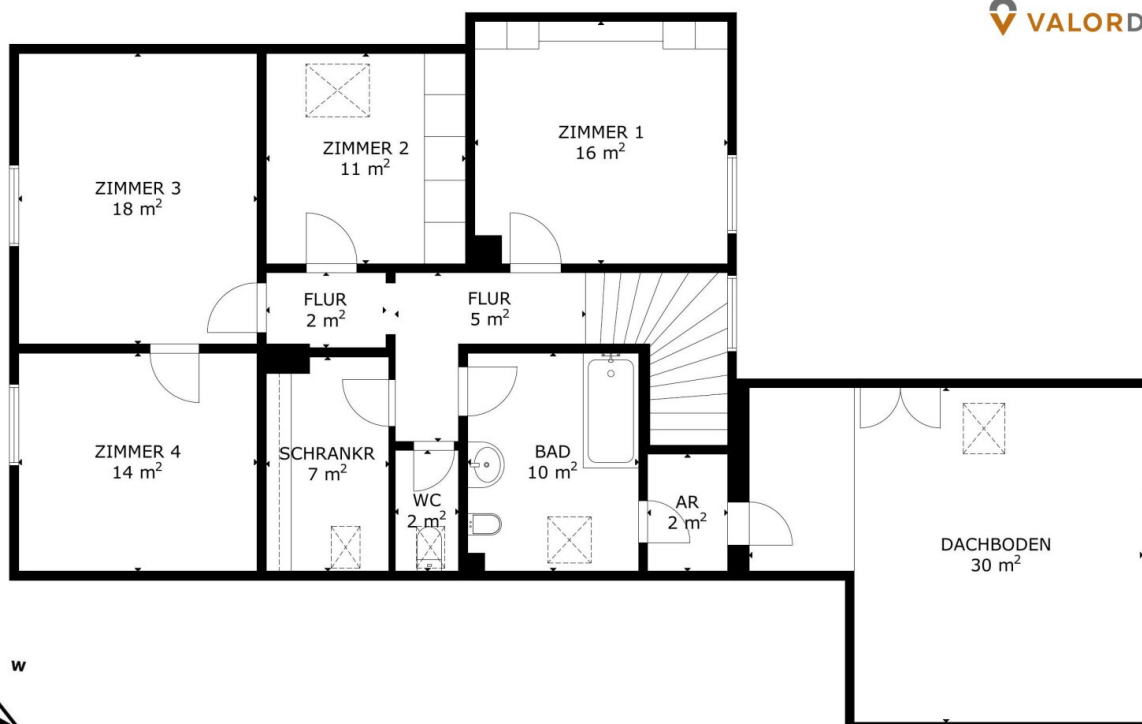
ERDGESCHOSS



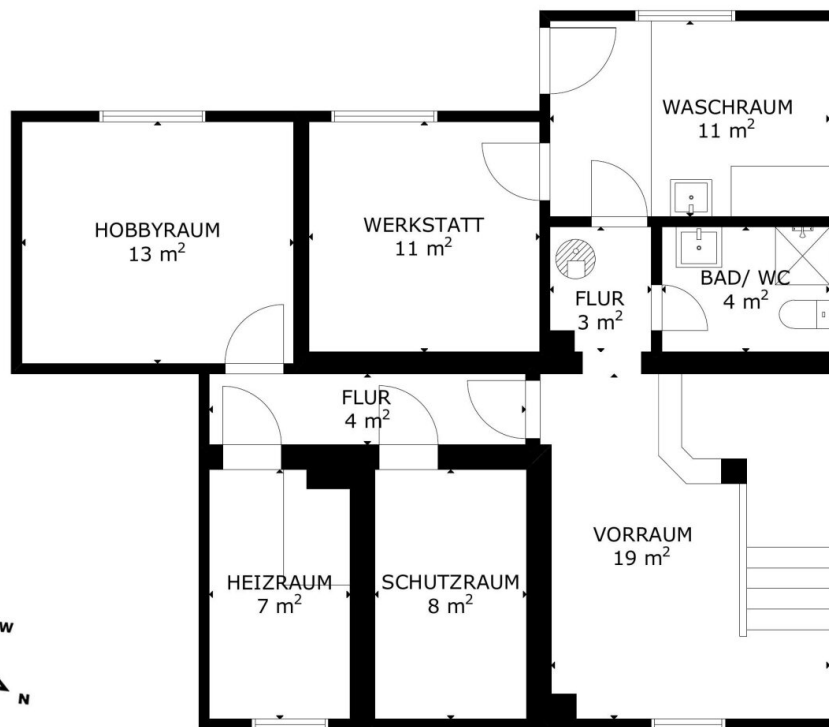
Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



1.OBERGESCHOSS



Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten** und **exklusivsten Wohnlagen** von Graz gelangt dieses **außergewöhnliche Baugrundstück zum Verkauf**. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung einer **großzügigen Villa** oder eines **architektonisch anspruchsvollen Wohnrefugiums** für höchste Ansprüche.

Das laut Grundbuch rund **1.938 m² große Grundstück** ist als **WR – Wohnen Rein** gewidmet und weist eine **Bebauungsdichte von 0,2–0,3** auf. Dadurch eröffnet sich ein attraktives Entwicklungspotenzial mit einer möglichen **Bruttogeschossfläche von ca. 390 bis 580 m²** – ein seltener Spielraum in dieser Lage.

Die **leichte Hanglage mit Südwest-Ausrichtung** sorgt für hervorragende Lichtverhältnisse, ganztägige Sonne und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Der Blick ins Grüne unterstreicht den exklusiven Rückzugscharakter der Liegenschaft.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren in renovierungsbedürftigem Zustand. Der bestehende Altbestand kann entweder modernisiert oder im Zuge einer Neubebauung ersetzt werden – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Positiv hervorzuheben sind bereits getätigte Investitionen wie die **Dacherneuerung inklusive Wärmedämmung (2015)** sowie die **Glasfaseranbindung bis auf das Grundstück**.

Dieses Grundstück richtet sich an Käufer, die keine Kompromisse eingehen möchten und einen Ort suchen, an dem sich architektonische Qualität, Lage und Privatsphäre auf **höchstem Niveau** vereinen.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne **detaillierte Unterlagen, Kataster- und Widmungspläne, Luftaufnahmen** sowie einen **virtuellen Rundgang durch den Altbestand** zur Verfügung.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap