



# Graz-Waltendorf: TOP-Immobilie mit richtig viel Potential!

391 m<sup>2</sup> -



## Eigenschaft [Beschreibung](#)

**Bestandsgebäude mit vielen Optionen, Tollem Erweiterungspotential & Parkmöglichkeiten!**

**Ein Bestandsgebäude - 3 Einheiten (Büro oder Wohnungen) und eine rechtskräftige Baubewilligung für eine Erweiterung im Ausmaß von rund 170 m<sup>2</sup> als getrennten Zubau - in Grazer Best Lage mit Stadtblick.**

**Das wunderschöne Grundstück, die Parkplätze und Garagen sowie die Lage in einem der gefragtesten Bezirke von Graz sind wahre Pluspunkte dieser Immobilie.**

**Für sie zusammengefasst:**

- Ca. 1.431 m<sup>2</sup> Grundstück
- **Widmung: Wohnen Allgemein,**

## Basisdaten

Objektart: **Haus**

Objekt-Nr.: **1538**

Immobilienart: **Verkauf**

Preis: **EUR 1.700.000**

Wohnfläche: **391 m<sup>2</sup>**

Aussicht: **Garten**

### **Bebauungsdichte 0,3- 0,6**

- **3 Einheiten - Nutzung als Büro oder Wohnung möglich**
- **Rechtskräftiger Baubescheid für einen Zubau von ca. 170,55 m<sup>2</sup>**
- **Garagen, Doppelgarage, 10 Autoabstellplätze im Freien**
- **Ca. 391 m<sup>2</sup> Nettanutzfläche - 3 Einheiten**
- **Zuzüglich ca. 170,55 m<sup>2</sup> baubewilligter Zubau**
- **Zuzüglich ca. 55 m<sup>2</sup> Einliegerbereich im Keller mit direktem Zugang zum Garten**
- **Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Nebengebäude**
- **Teilweise vermietet**
- **Wintergarten, Dachterrasse, Sauna ....**
- **Außenflächen - Sensationeller Stadtblick**
- **PV-Anlage am Dach**
- **Kaufpreis: € 1.700.000 ,-**
- **Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.**

### **Lage**

Perfekte Lage und Infrastruktur!

Besonders bekannt ist Waltendorf durch die vielen wunderschönen Villen und den Einfamilienhäusern. Der Bezirk gilt vor allem als besonders Lebenswert und Idyllisch. Trotz der Ruhe und der vielen Natur, welche den Bezirk besonders attraktiv für Jung und Alt machen, bietet Waltendorf eine perfekte Infrastruktur.

Nicht nur Naturliebhaber haben dank dem Ruckerlberg und der wunderschönen Gegend eine hohe und schöne Auswahl an Freizeitmöglichkeiten, sondern auch die Kulturgebeisterten. Sämtliche wunderschöne Bauwerke, wie zum Beispiel das Schloss Lustbühel, befinden sich im 9. Stadtbezirk. Auch die zwei Volksschulen Berliner Ring und die Volksschule Waltendorf haben ihren Standort in Waltendorf.

---

Anschrift

---

Längengrad: **E15° 28' 48.7"**

Breitengrad: **N47° 4' 1.1"**