

8043 Graz | Grundstück | Objektnummer: 1508/72

Grundstück in Graz: Am Föhrengrund/Nähe Gasthaus Stoffbauer, ruhige Lage, gute Luft & traumhafter Weitblick, inkl. Baubewilligung



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 974 m²

Nutzungsart: Wohnen



Preisinformationen

Kaufpreis: 379.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Beschreibung

Lage

Mitten im Grünen... Mit guter Luft... Einen wunderbaren Weitblick haben...

Verwirklichen Sie hier Ihr Traumhaus!

Mariagrün ist einer der gefragtesten Wohnbezirke von Graz. Besonders an Mariagrün ist, dass egal ob es um ein umfangreiches Kulturprogramm, Sport oder einfach Erholung in einer intakten Umgebung geht, all das wird in unmittelbarer Nähe geboten. Die Nähe zum Grazer Stadtzentrum ist weiter der Attraktivität und Begehrtheit dieses wunderschönen Grundstücks zuträglich.

Trotz der ruhigen Lage ist eine Infrastruktur gegeben. So sind Nahversorger, Ärzte, Apotheken, sowie Bildungseinrichtungen einfach zu erreichen. Mit dem Auto kann man die Grazer Innenstadt in 10-15 Minuten erreichen. Besonders eignet sich die Gegend für Naturbegeisterte und Sportler, welche gerne im Ruhigen mit guter Luft und einem wunderbaren Weitblick leben.

Beschreibung

Solche Grundstücke sind rar – entscheiden Sie sich jetzt für Lebensqualität, Lage und Sicherheit.

In einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz – an der Grenze zwischen Mariagrün und Andritz – befindet sich dieses außergewöhnlich schöne Baugrundstück mit einer Fläche von rund 974 m². Die Hanglage eröffnet einen beeindruckenden, freien Weitblick auf den Schöckl und in Richtung Rannach. Dank der optimalen Ausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne – selbst in den Wintermonaten.

Das Grundstück liegt ruhig und geschützt in einer Sackstraße, eingebettet in eine reine Einfamilienhausgegend. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Waldflächen und hochwertiger Wohnbebauung. Die Frischluftzufuhr vom Schöckl sorgt für ein angenehmes, gesundes Wohnklima – ein idealer Ort für Menschen, die Ruhe, Qualität und Lebensraum im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Die bereits vorliegende, aufrechte Baugenehmigung ermöglicht die sofortige Bebauung mit einem exklusiven, dreigeschossigen Einfamilienhaus inklusive Pool und zwei Pkw-Stellplätzen. Die Bebauungsdichte beträgt 0,3. Alle Anschlüsse wie Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze. Eine umweltfreundliche Beheizung ist über Luft-Wärmepumpe oder Tiefenbohrung für Erdwärme möglich.

Die Lage überzeugt nicht nur landschaftlich, sondern auch infrastrukturell: In wenigen Autominuten erreicht man Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie das Stadtzentrum von Graz. Die Volksschule und der Kindergarten „Knallerbse“ befinden sich in unmittelbarer Nähe, für ältere Kinder steht eine Schulbusverbindung zur Verfügung. Auch das beliebte Gasthaus Stoffbauer ist bequem erreichbar und lädt zu Spaziergängen und kulinarischem

Genuss ein.

Dieses Grundstück vereint eine außergewöhnliche Lage mit hoher Wohnqualität und Entwicklungspotenzial. Es eignet sich sowohl für den Bau eines persönlichen Traumhauses als auch als wertstabile Investition in eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt.

- **Wunderbarer Weitblick! Blick auf Gleinalm und Schöckl!**
- Ca. 974 m² Grundstücksfläche
- Ca. 10-15 Fahrminuten ins Zentrum von Graz
- Nordwesthang
- Sackstraßenlage
- Solche Grundstücke sind rar!
- **Kaufpreis: € 379.000,-- inkl. Baubewilligung**
- **Baubewilligung für ein Einfamilienhaus ist bereits vorhanden!!!!**
- **Frischlufschneise Schöckl**
- Sofort bauen können!
- Nähe Gasthaus Stoffbauer
- **Nur Einfamilienhäuser**
- Genießen Sie die Ruhe!
- Nahversorger erreichbar
- Schule, Allgemeinmedizinerin sowie Apotheke in unmittelbarer Umgebung
- **Dichte: 0,3**
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit Frau Petra Nemezc unter [0664/1560931](tel:06641560931).

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

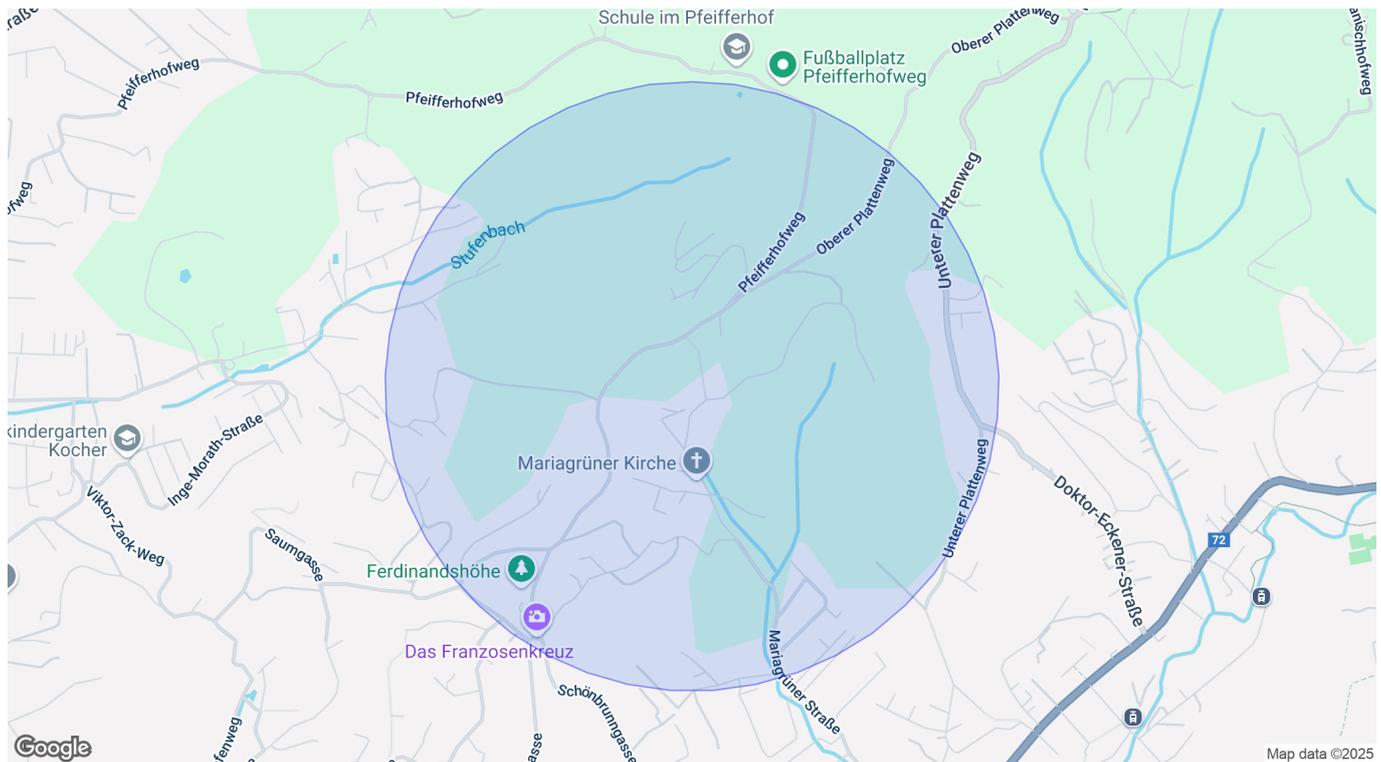
Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage

8043 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	4.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	3.500 m
Autobahnanschluss	6.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	2.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap