

**Update! - Großes Grundstück mit Süd-Ost-Ausrichtung. -  
25 Min. vor Graz. - Unverbaubarer Ausblick!**



**Objektnummer: 794**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8412 Allerheiligen bei Wildon
<b>Gesamtfläche:</b>	1.829,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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









## Objektbeschreibung

Dieses Wohn-Baugrundstück liegt in naturnaher und erhöhter Wohnlage in Allerheiligen bei Wildon. Die Süd-Ausrichtung bietet ganztägig Sonne und einen Ausblick ins Grüne.

Allerheiligen bietet einige regionale Infrastruktur, darüber hinaus befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten im naheliegenden Wildon. Für alles weitere bietet sich die rund 25 Minuten entfernte Landeshauptstadt Graz an.

### ***Die Vorteile dieses Grundstücks auf einen Blick:***

- Naturnahe Wohnlage in Allerheiligen bei Wildon.
- 5 Min. nach Wildon, 25 Min. nach Graz.
- Erhöhte Aussichtslage mit Blick ins Grüne.
- Süd-Ost-Ausrichtung mit vielen Sonnenstunden.
- Großzügiges Grundstück, insgesamt über 1.800 m<sup>2</sup>.
- Bebauungsdichte bis zu 0,4.
- Grundstück voll erschlossen.

### **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von 1.829 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Durch die Ausrichtung nach Süd-Osten mit leichter Hanglage bietet sich ein unverbaubarer Ausblick mit vielen Sonnenstunden.

Davon ist ein Anteil von rund 520 m<sup>2</sup> als Bauland "Wohnen Allgemein (WA)" gewidmet. Die

Bebauung ist mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,4 zulässig.

Das restliche Grundstück im Ausmaß von rund 1.309 m<sup>2</sup> ist Freiland.

Durch die vorliegende Widmung ist eine Bebauung mit bis zu ca. 208 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zulässig.

Dies entspricht bis zu ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Altbestand mit schätzungsweise 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen.

Der Bestand kann abgebrochen werden oder eventuell im Rahmen einer Kernsanierung mit Zubau Verwendung finden.

Das Grundstück ist voll erschlossen, alle wesentlichen Anschlüsse an das öffentliche Netz sind gegeben.

Die Zufahrt ist von einer öffentlichen Straße gegeben.

## **IHR TRAUMHAUS.**

Zusammen mit einem erfahrenen Partner aus unserem Netzwerk bieten wir Ihnen ihr hochwertiges Wunsch-Haus zum leistbaren Preis!

Diverse Haustypen und Formen sind möglich, auf Wunsch können auch individuelle Planungen vorgenommen werden.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <5.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap