

**Baugrundstück mit Altbestand – Potenzial für Neubau
oder Sanierung/Erweiterung in Ruhelage in
Raaba-Grambach bei Graz!**



Luftaufnahme

Objektnummer: 8365/246

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höhenstraße 81
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8074 Raaba
Baujahr:	1958
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	G 319,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,25
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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



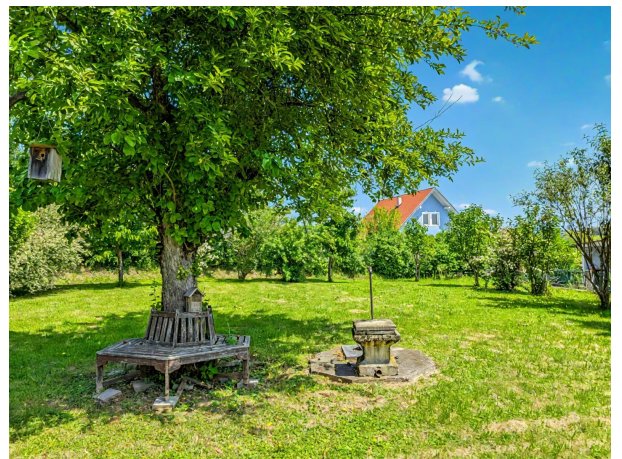








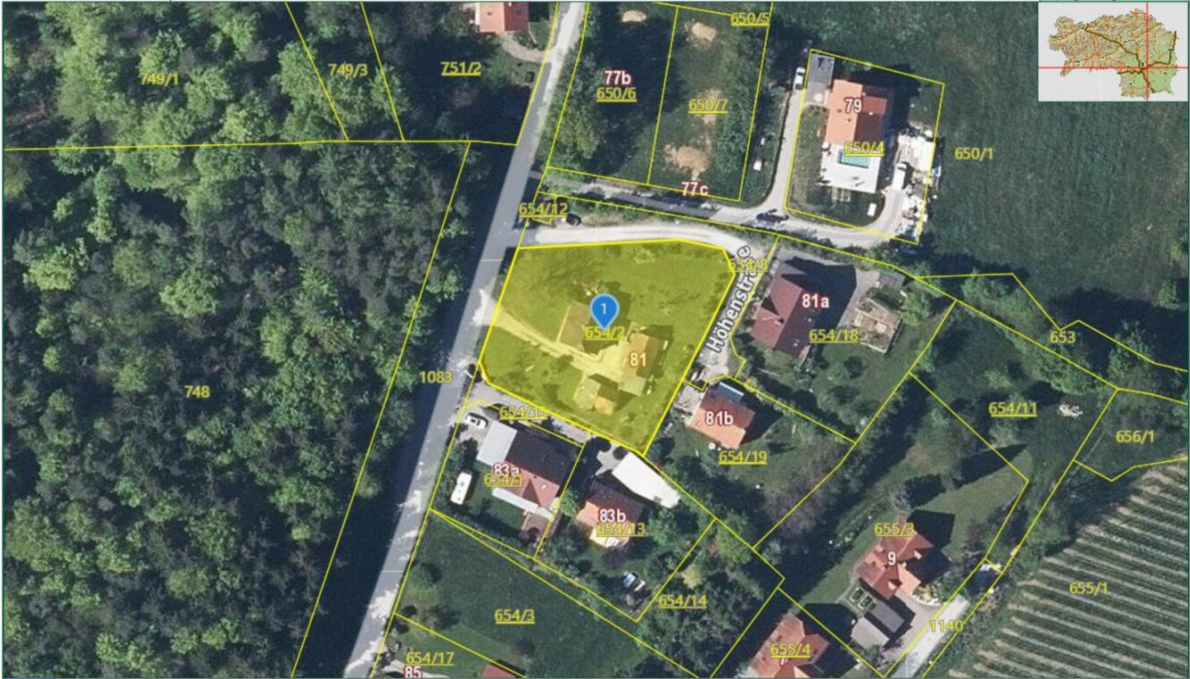














Objektbeschreibung

Exklusives Baugrundstück vor den Toren von Graz – Potenzial für individuelle Wohnträume in Raaba-Grambach!

Das hier angebotene Grundstück in der **Höhenstraße 81, 8074 Raaba**, überzeugt durch seine **außergewöhnliche Lage** in einer der begehrtesten Wohngegenden rund um Graz. Mit einer großzügigen Fläche von **1.754 m²** und einer **Baudichte von 0,2–0,3 (Wohnen Allgemein)** bietet diese Liegenschaft enormes Potenzial für anspruchsvolle Bauvorhaben – sei es als **großzügiger Neubau als Einfamilienhaus** mit viel Freiraum oder mit der Möglichkeit einer **Teilung und späteren Verwertung eines Grundstücksteils**.

Grundstück & Entwicklungspotenzial

- **Gesamtfläche: 1.754 m²**, laut Auskunft der Gemeinde Raaba-Grambach grundsätzlich **teilbar** – Mindestvoraussetzungen: **mind. 700 m² pro Parzelle** sowie **gesicherte Zufahrt**
- Eine definitive Genehmigung zur Teilung erfolgt **erst nach Vorlage eines konkreten Teilungsentwurfs**
- **Voll aufgeschlossen** (Strom, Kanal, Wasser) plus **zusätzlicher Brunnen**
- **Glasfaseranschluss von A1** kürzlich direkt an die Grundstücksgrenze verlegt – neueste Technologie sofort verfügbar
- **Weitläufigkeit mit nur zwei angrenzenden Nachbarn** – maximale Privatsphäre
- **Idealer Sonnenverlauf, verkehrsberuhigte Lage** und unverbaubarer **Weitblick** – für höchste Wohnqualität
- **Flexible Nutzung**: Von klassischer EFH-Bebauung mit Pool, großer Terrasse und Gartenkonzept bis zur Parzellierung mit möglichem Verkauf eines Grundstücksteils zur Refinanzierung

- **Bau von Doppelhaushälften möglich, Wohnanlage ausgeschlossen**

Altbestand – Bestehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden und solider Raumstruktur

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahr 1958 mit einer **Wohnfläche von ca. 110 m²**, verteilt auf zwei Ebenen. Die Immobilie bietet eine funktionale Raumaufteilung und lässt sich – je nach Bedarf – **weiter nutzen, sanieren oder durch einen Neubau ersetzen**.

Erdgeschoss (ca. 55 m²):

- Eingangsbereich
- **Badezimmer ca. 12 m²**
- **Separates WC ca. 1,8 m²**
- **Abstellraum ca. 2,5 m²**
- **Küche mit Essbereich ca. 15 m²**
- **Zimmer ca. 14,5 m²**

Obergeschoss (ca. 52 m²):

- **Großzügiger Vorraum ca. 29 m²** mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit (z. B. Büro, Spielzimmer, Bibliothek)
- **Zimmer ca. 11 m²**
- **weiteres Zimmer ca. 12 m²**

Kellergeschoss (ca. 56 m²):

- Lagerflächen und Technikbereich
- Zugang sowohl innen als auch außen

Zusätzliche Baulichkeiten:

- **Gemauertes Nebengebäude**, aktuell genutzt als **Werkstatt und Lager**
- **Überdachter Kfz-Abstellplatz**
- **Kleines Nebengebäude aus Holz**, vielseitig nutzbar (z. B. Gartengeräte)
- **Weiteres kleines gemauertes Gebäude** mit zusätzlicher Lagerfläche

Das Haus wird **leer, geräumt und besenrein übergeben**. **Fix verbaute Bestandteile** wie **Küche, Bad, WC-Anlagen** verbleiben im Objekt. **Mobiliar und sonstiges Inventar werden vollständig entfernt**, sofern keine anderweitige Vereinbarung mit der Verkäuferseite getroffen wird.

Baurechtliche Hinweise

Bei der Planung eines Neubaus sind neben der steirischen Raumordnung auch das **örtliche Leitbild** sowie das **direkte Umgebungsbild** zu berücksichtigen. Eine **frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt der Gemeinde Raaba-Grambach** wird ausdrücklich empfohlen.

Top-Lage in Raaba – Wohnen mit Stadtblick & Naturanschluss

Die Höhenstraße 81 liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Raaba, die sich durch eine **angenehme Nachbarschaft**, viel **Grünraum** und eine **familienfreundliche Umgebung** auszeichnet. Die perfekte Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **städtischer Nähe** macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Familien und all jene, die **Privatsphäre**

und **Zukunftsperspektive** suchen.

Infrastruktur im Alltag – alles schnell erreichbar:

- **Bushaltestelle** (Verbindung Richtung Graz) in ca. **350 m / 5 Gehminuten**
- **Autobahnauffahrt A2/A9 (Laßnitzhöhe oder Raaba)** in nur ca. **4 km / 5 Autominuten**
- **Bahnhof Raaba** mit S-Bahn-Anschluss nach Graz in ca. **2,5 km / 5 Autominuten**
- **Volksschule Raaba-Grambach** ca. **1,8 km** entfernt
- **Kindergarten** ca. **2 km**
- **Supermärkte (Spar, Billa)** im Umkreis von **2–3 km**
- **Naherholungsgebiet Raabtalradweg / Spazierwege** direkt in der Umgebung
- **Graz-Stadtgrenze** in unter **10 Minuten** mit dem Auto erreichbar

Diese Lage bietet also nicht nur **Ruhe und Ausblick**, sondern auch **kurze Wege für den Alltag** – ideal für Familien mit Kindern, berufstätige Pendler oder alle, die Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen.

Fazit: Grundstück mit Seltenheitswert

Diese Liegenschaft bietet Ihnen die **einmalige Möglichkeit**, ein Grundstück mit **Seltenheitswert und hohem Entwicklungspotenzial** zu erwerben. Ob zur **Verwirklichung eines imposanten Einfamilienhauses** mit großzügiger Gartenlandschaft oder als **Kapitalanlage mit Teilungsperspektive** – hier entscheiden Sie selbst, wie Sie das Beste aus dieser Lage herausholen.

??- Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.800m
Apotheke <1.700m
Klinik <5.600m
Krankenhaus <7.525m

Kinder & Schulen

Schule <1.775m
Kindergarten <1.725m
Universität <4.925m
Höhere Schule <7.175m

Nahversorgung

Supermarkt <1.800m
Bäckerei <3.650m
Einkaufszentrum <3.950m

Sonstige

Geldautomat <1.825m
Bank <1.825m
Polizei <3.125m
Post <3.125m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <5.050m
Autobahnanschluss <3.600m
Bahnhof <2.350m
Flughafen <8.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap