Großzügiges Grundstück mit Altbestand in Ruhelage von Raaba-Grambach – ideal für Sanierung, Erweiterung oder gänzlicher Neubau



Objektnummer: 8365/297

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Keller: Heizwärmebedarf:

Tieizwai iiiebedaii.

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

15.084,00 € inkl. 20% USt.

Höhenstraße 81

Haus - Einfamilienhaus

Österreich 8074 Raaba

1958

109,80 m²

56,00 m²

G 319,00 kWh / m² * a

G 3,25

419.000,00 €

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.



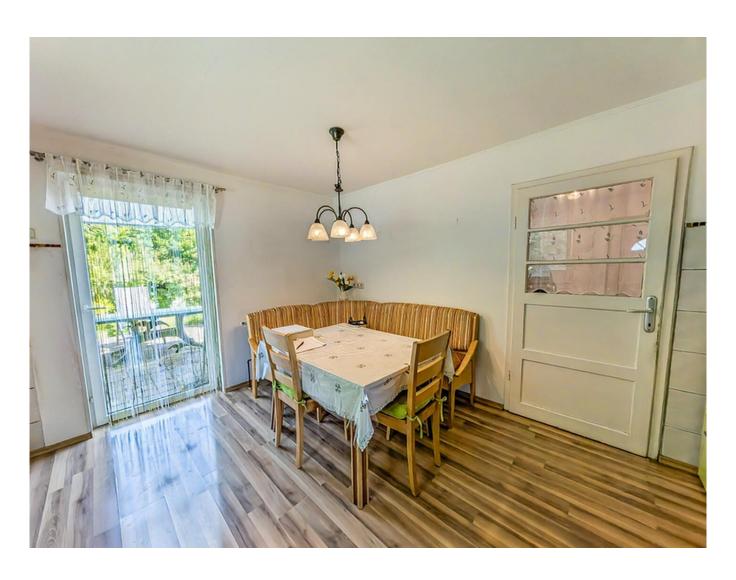
























































Objektbeschreibung

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!

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