

**TOP-LAGE IN PETERSBERGEN: BEGEHRT & GRÜN - IHR  
TRAUMGRUND ZUM ENTSPANNEN! Natur- und Stadtnähe  
im traumhaften St. Peter!**



**Objektnummer: 285818**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bachweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Garten:	722,00 m <sup>2</sup>
Keller:	45,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	488.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436642540410







**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
  - Immobilienbeteiligungen
  - Vorsorgewohnung
  - Investmentfonds
  - Bauherrenmodelle
  - Unternehmensbeteiligungen
  - Edelmetalle
  - Technische Metalle
  - uvm.
- Kreditversicherungen
  - Eigenheim & Haushalt
  - Betriebsunterbrechung
  - Kranken- / Gesundenvers.
  - Unfallversicherungen
  - Sachversicherungen inkl. KFZ
  - Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
  - Berufsunfähigkeitsvers.
  - uvm.
- Förderungsberatung
  - Klassische Finanzierungen
  - Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
  - Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
  - Immobilienleasing
  - Privatfinanzierungen
  - Umschuldungen
  - uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### ? RUHELAGE: Grundstück in Bestlage: Bachweg 15, 8042 Graz

**802 m<sup>2</sup> in traumhafter Ruhelage im Herzen von St. Peter**

### ? Exklusive Lage in St. Peter

In einer der **gefragtesten Wohnlagen von Graz**, im charmanten Bezirk **St. Peter**, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Grundstück mit **802 m<sup>2</sup> Fläche**. Der **Bachweg** gilt als echte Rarität: eine ruhige, sonnige Seitenstraße mit exklusivem Wohncharakter, umgeben von viel Grün – und dennoch mit perfekter Anbindung an das städtische Leben. Hier treffen **Naturnähe, Privatsphäre und Infrastruktur** aufeinander und schaffen ein ideales Umfeld für anspruchsvolles Wohnen.

### ? Altbestand mit Potenzial

Auf dem Grundstück befindet sich ein **älteres Bestandshaus**, das entweder **aufwendig kernsaniert** oder **abgetragen und durch einen modernen Neubau ersetzt** werden kann. Der großzügige Grundriss eröffnet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten – sei es eine elegante Stadtvilla, ein großzügiges Familienhaus oder ein stilvoller Bungalow. **Verwirklichen Sie Ihre architektonische Vision an einem Ort, der Zukunft hat.**

### ? Technische Highlights & Infrastruktur

- **Heizung:** Strom – ideal für Umstellung auf moderne Systeme wie Luftwärmepumpe oder Photovoltaik
- **Internet:** **Glasfaser** bereits in der Straße – Highspeed für Homeoffice & Entertainment
- **Versorgung:** Wasser, Kanal, Strom vorhanden
- **Umgebung:** Schulen, Nahversorger, Öffis, Sportanlagen und Erholungsräume in direkter Nähe
- **Verkehr:** Zentrale Lage mit schneller Anbindung an die Innenstadt und den Autobahnzubringer

### ? Warum dieses Grundstück einzigartig ist

Weil es **Ruhe ohne Abgeschlossenheit** bietet.

Weil es in einem **gewachsenen, hochwertigen Wohnviertel** liegt.

Weil Sie hier **gestalten statt nur bewohnen** können.

Und weil **Gelegenheiten wie diese** in St. Peter zur absoluten Ausnahme gehören.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <750m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap