

## **Traumhaftes Grundstück in Grazer Bestlage mit Stadtblick**



**Objektnummer: 7772/1193**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Grundstück                               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz, 09. Bez.: Waltendorf          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 296,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,85                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 795.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Stefan Hagg

Immventure Real Estate GmbH  
Grazbachgasse  
8010 Graz

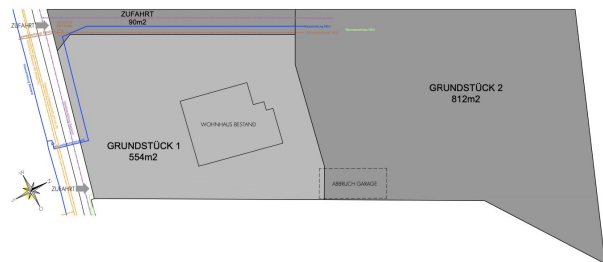
T +43 699 15915117

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

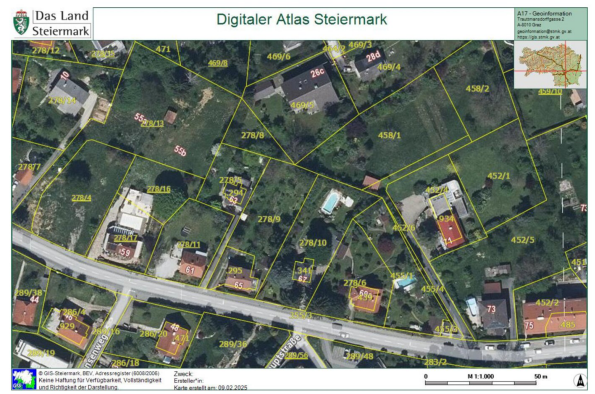
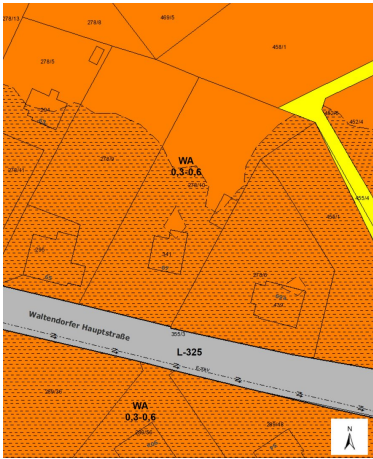




TEILUNG & DIENSTBARKEITEN:











© Magistrat Graz - Stadterneuerung | Druck: Schöfeler und Änderungen vorbehalten.  
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 4.0 Flächenzonenplan der Stadt Graz.

## Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Grundstück besteht aus einer Zufahrtsparzelle mit 88qm und einer Bauparzelle mit ca. 812qm und befindet sich an der Waltendorfer Hauptstraße in erhöhter Lage und ist nach Westen ausgerichtet.

Die Topografie ist terrassenförmig angelegt. Im beiliegenden Flächenwidmungsplan ist die Widmung mit "Wohnen Allgemein (WA)" und einer Bebauungsdichte von 0,3–0,6 ausgewiesen.

Eine Erweiterung des Grundstücks beim östlichen Nachbarn wäre grundsätzlich möglich und ist gesondert zu verhandeln.

Die besondere Konfiguration dieser attraktiven Liegenschaft, die gute Erschließung sowie der traumhafte Stadtblick machen dieses Objekt für Eigennutzer und Investoren äußerst interessant.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap