

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektnummer: 286454

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bachweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Garten:	722,00 m²
Keller:	45,00 m²
Kaufpreis:	488.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436642540410







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

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

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











Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

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

802 m² in traumhafter Ruhelage mit Altbestand 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 m² 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

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