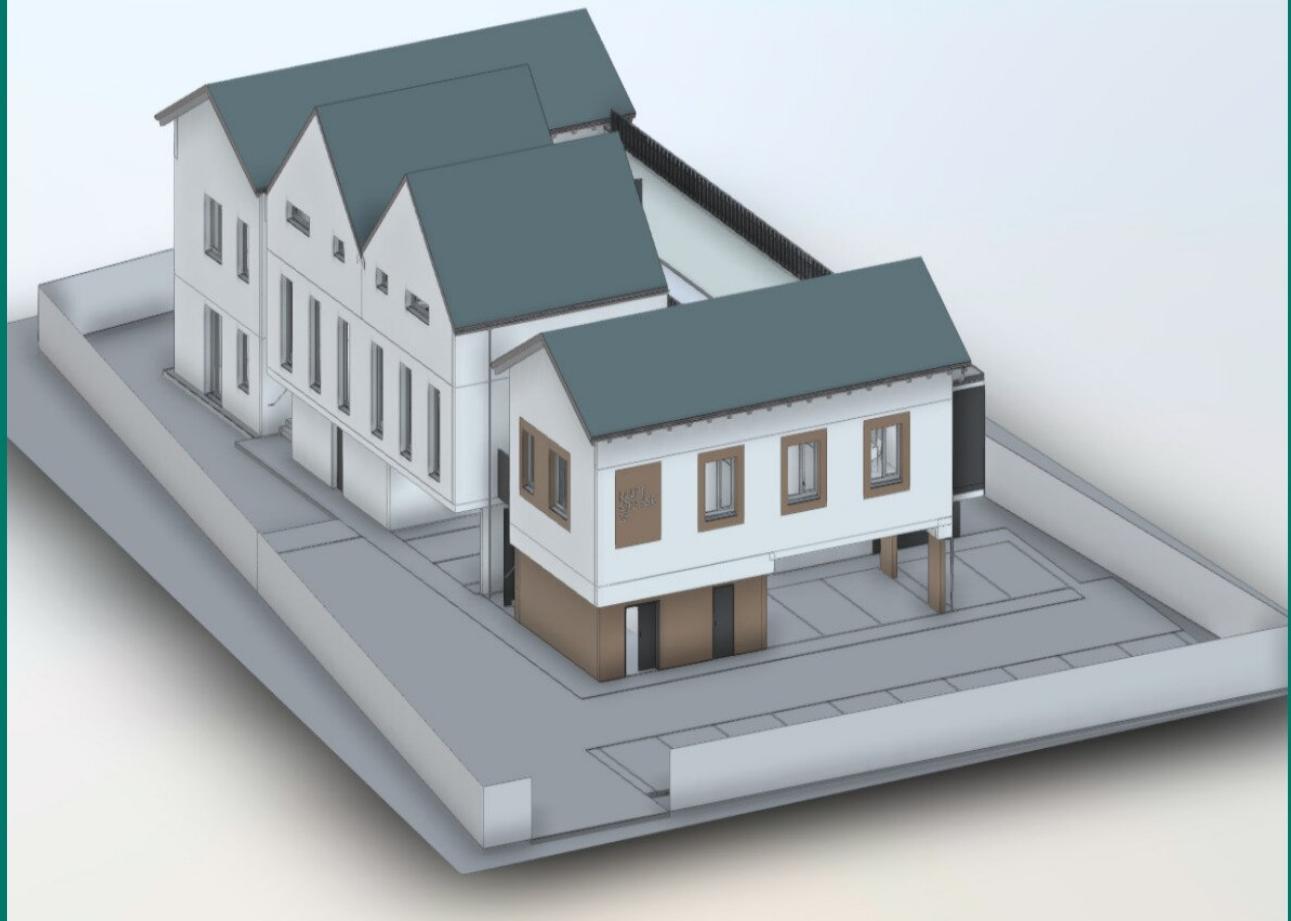


**Attraktives Entwicklungspotenzial mit Baudichte bis 1,2
auf über 1.500 m² im Zentrum von Eggersdorf bei Graz!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/186

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Hauptstraße 25

Art:

Grundstück

Land:

Österreich

PLZ/Ort:

8063 Eggersdorf bei Graz

Kaufpreis:

495.000,00 €

Provisionsangabe:

17.820,00 € inkl. 20% USt.

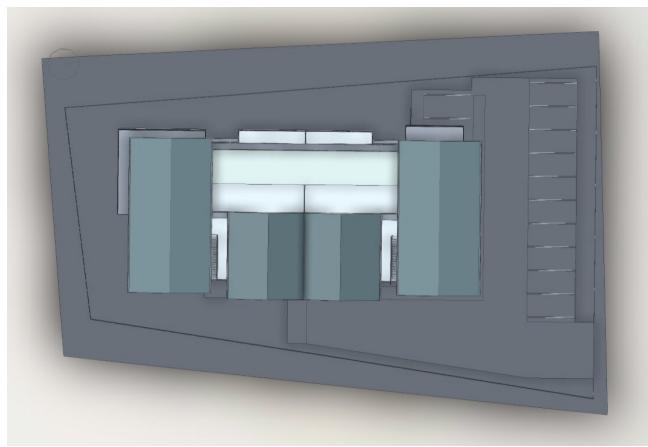
Ihr Ansprechpartner

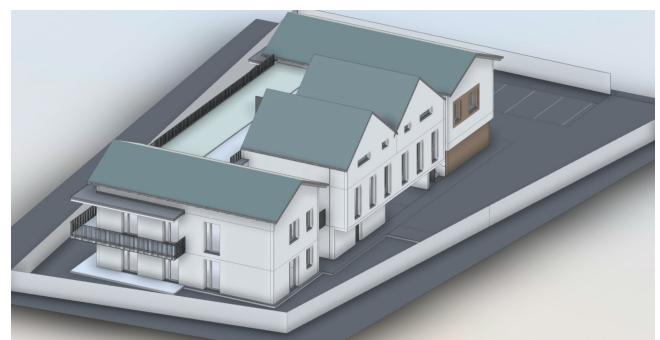
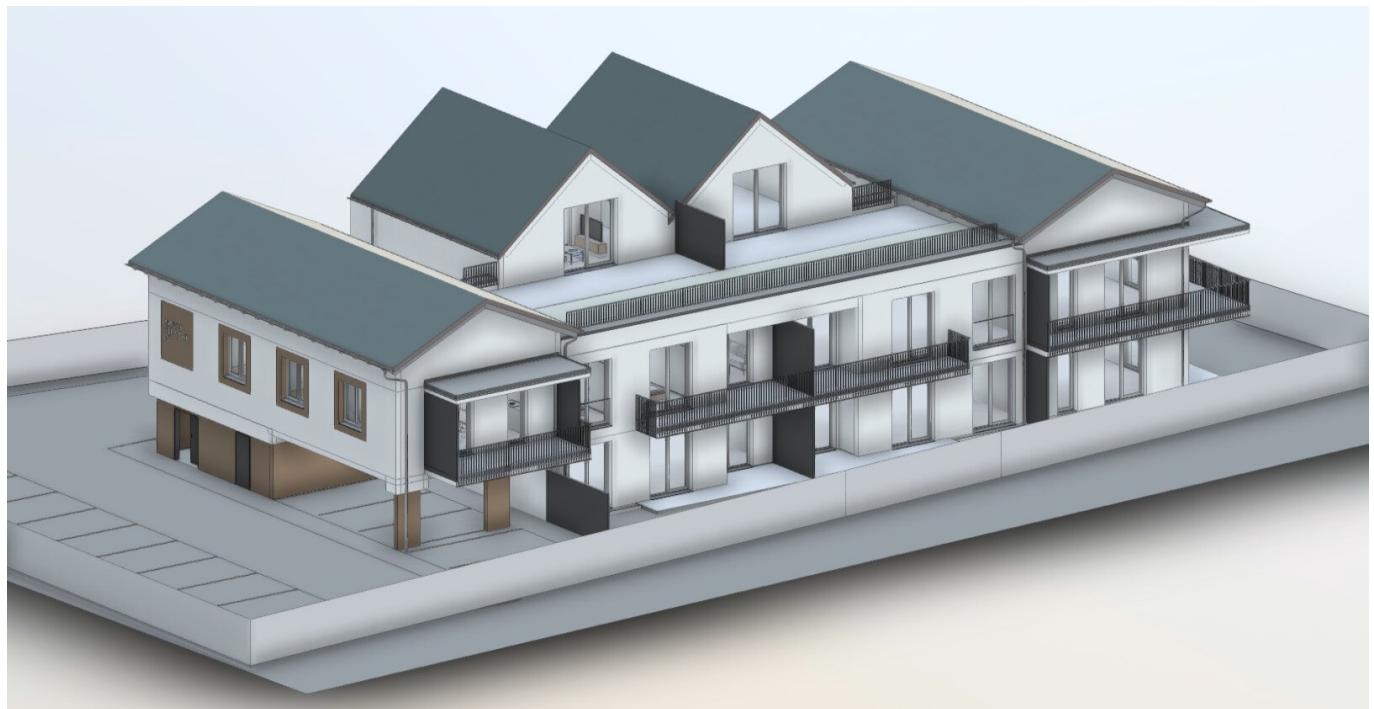
Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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



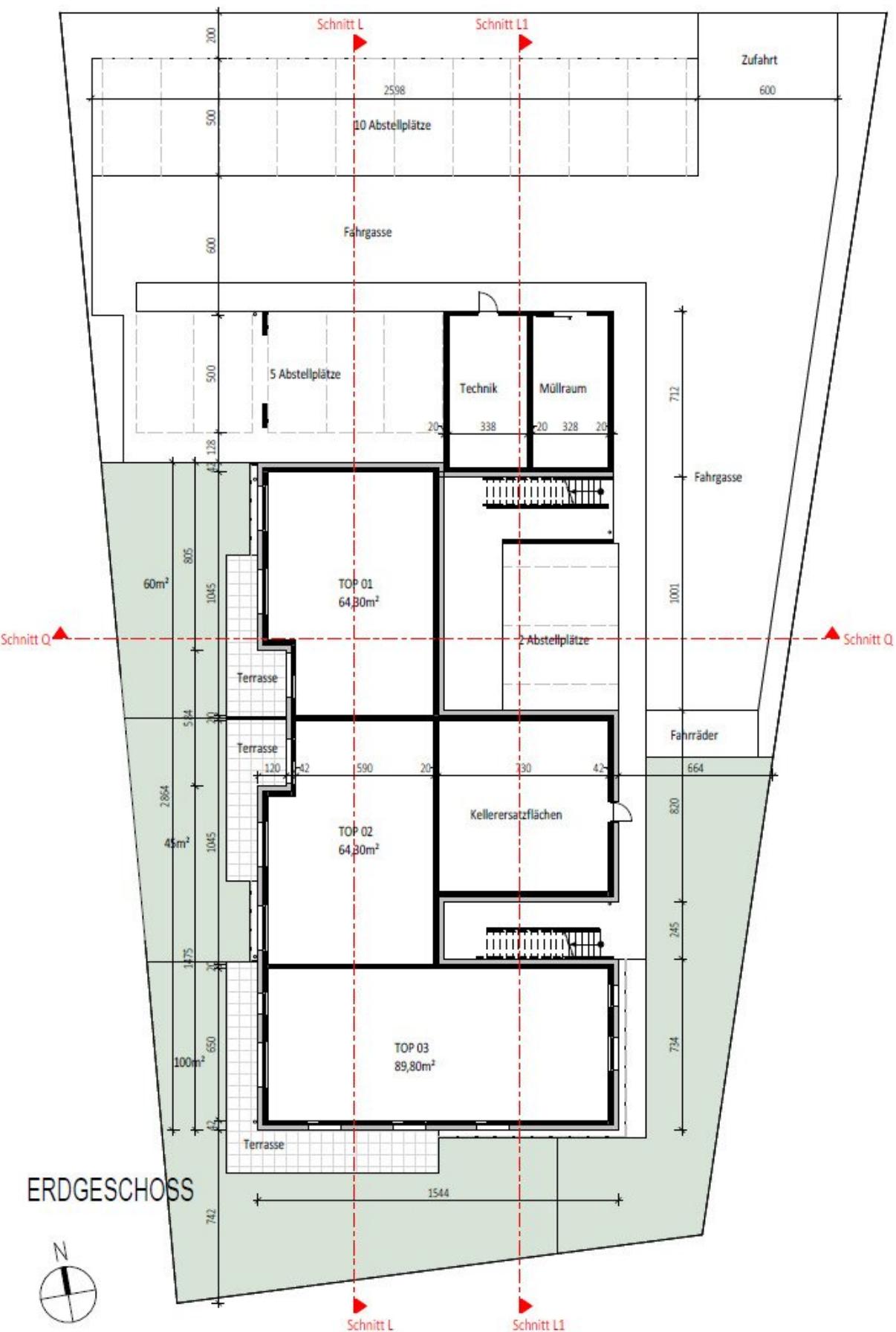


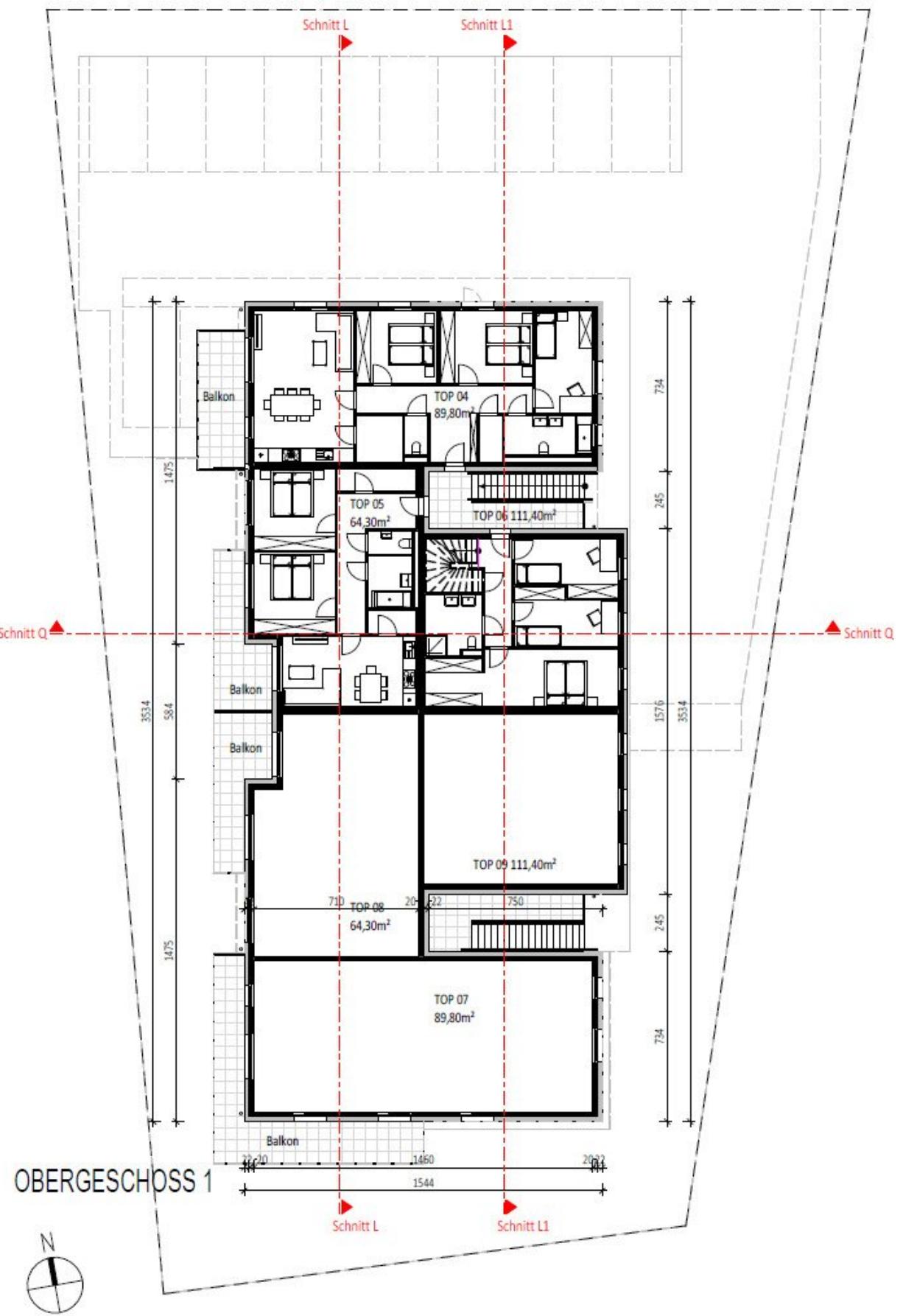


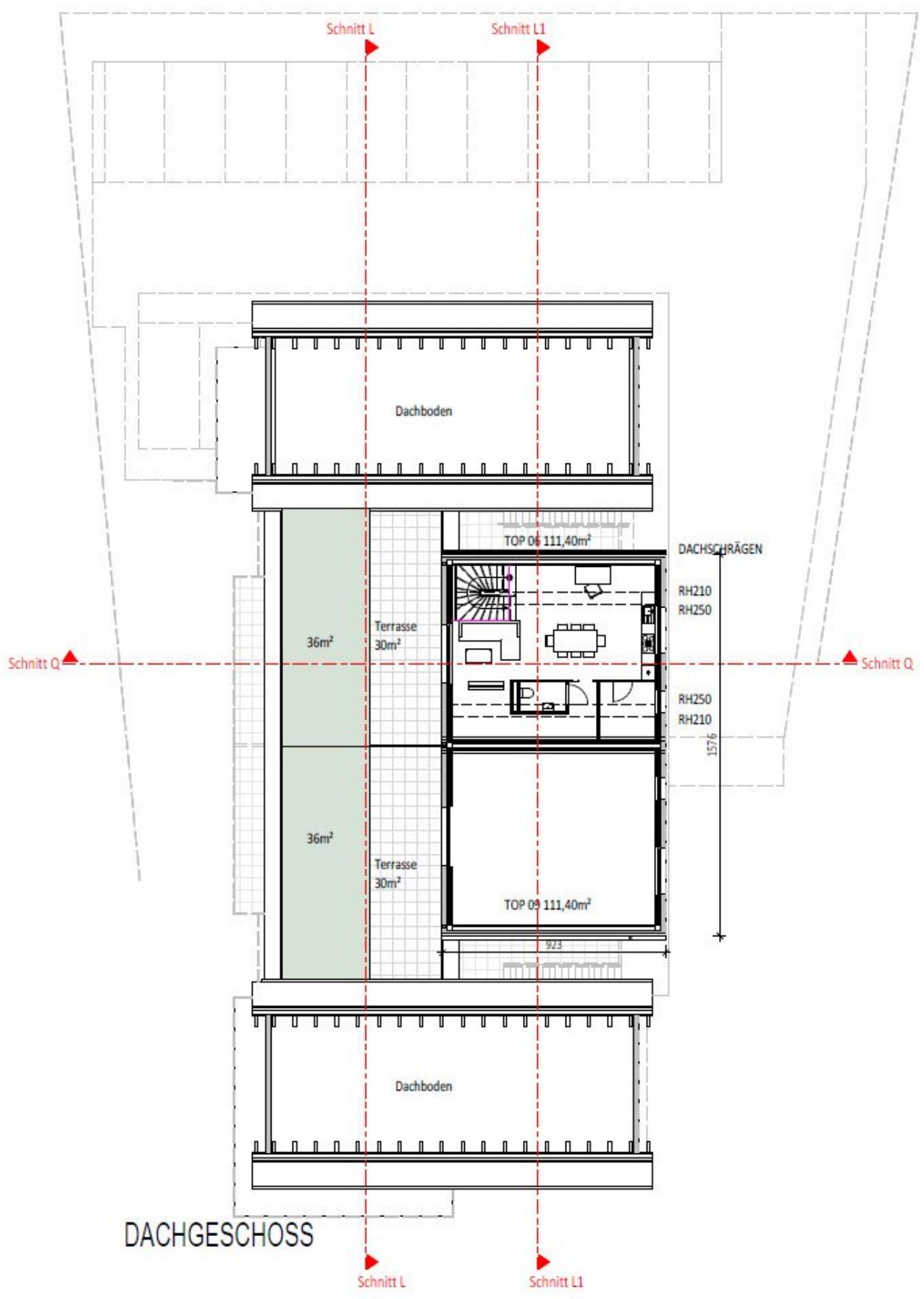


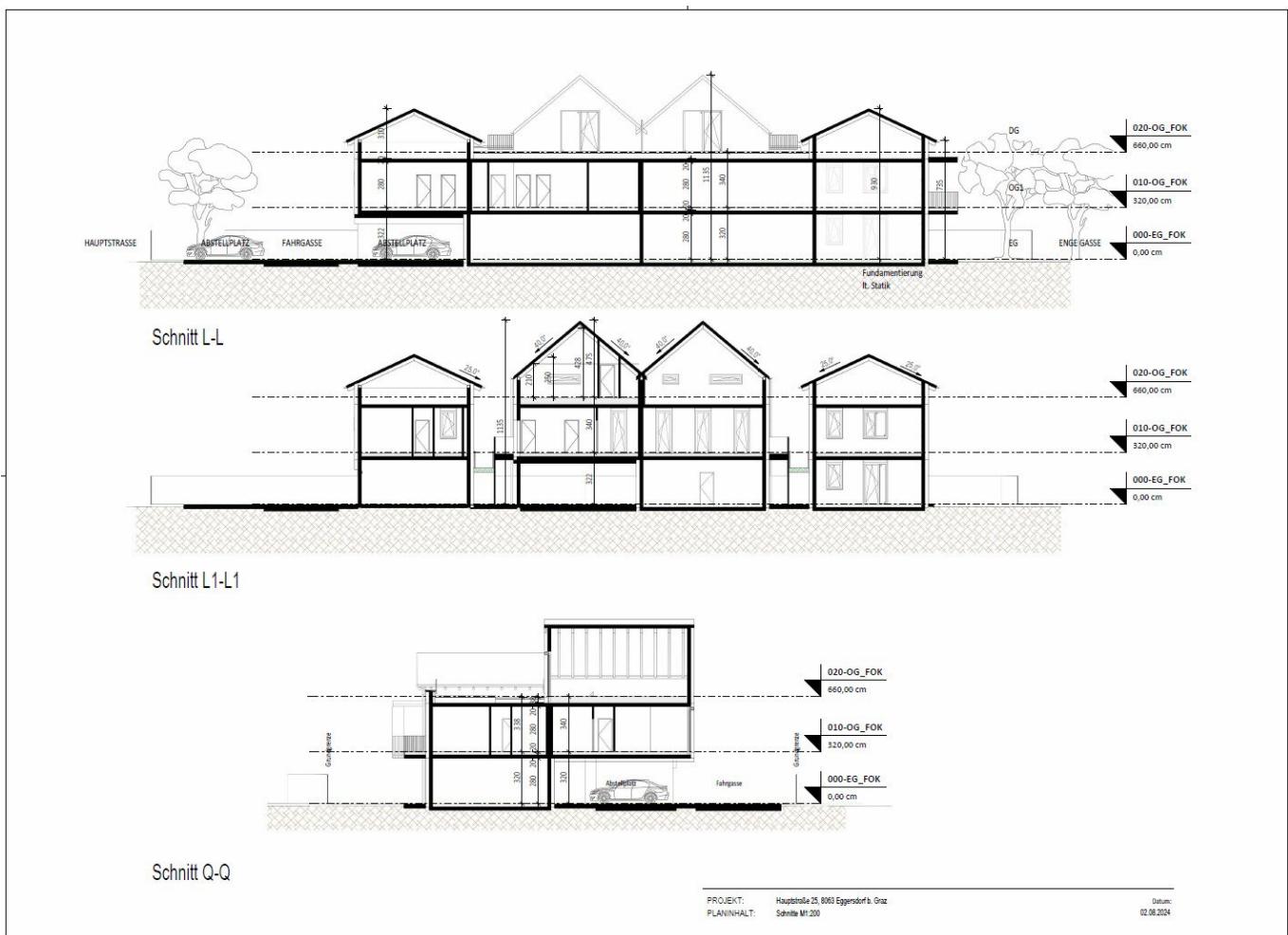
PROJEKT: Hauptstraße 25, 8063 Eggersdorf b. Graz
PLANINHALT: LAGEPLAN, EG M1:200

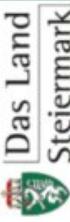
Datum:
02.08.2024





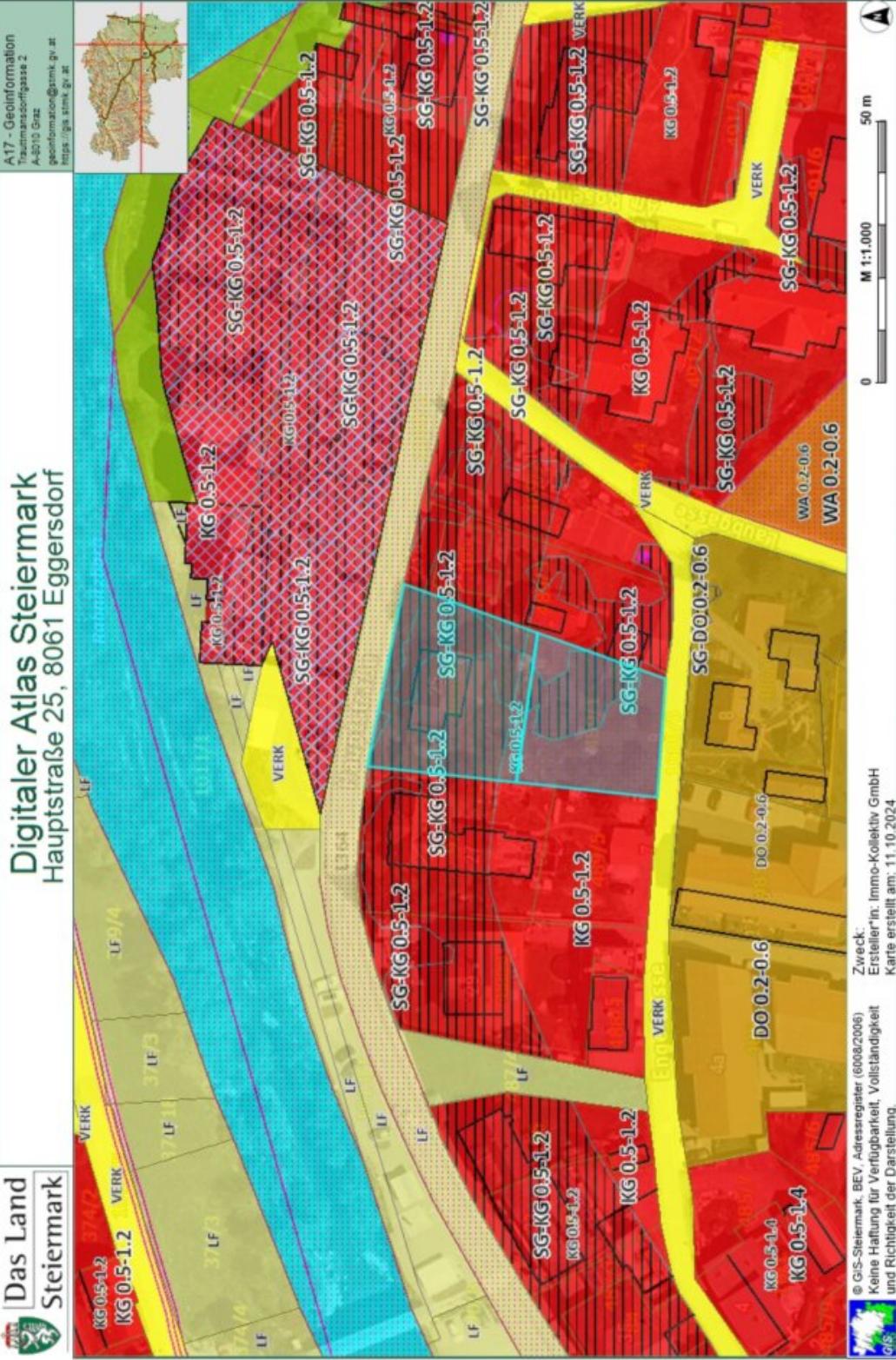






Digitaler Atlas Steiermark

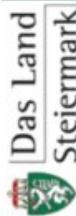
Hauptstraße 25, 8061 Eggersdorf



© Gis-Steiermark, BEV Adressregister (008/2006)
Keine Haftung für Verträglichkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

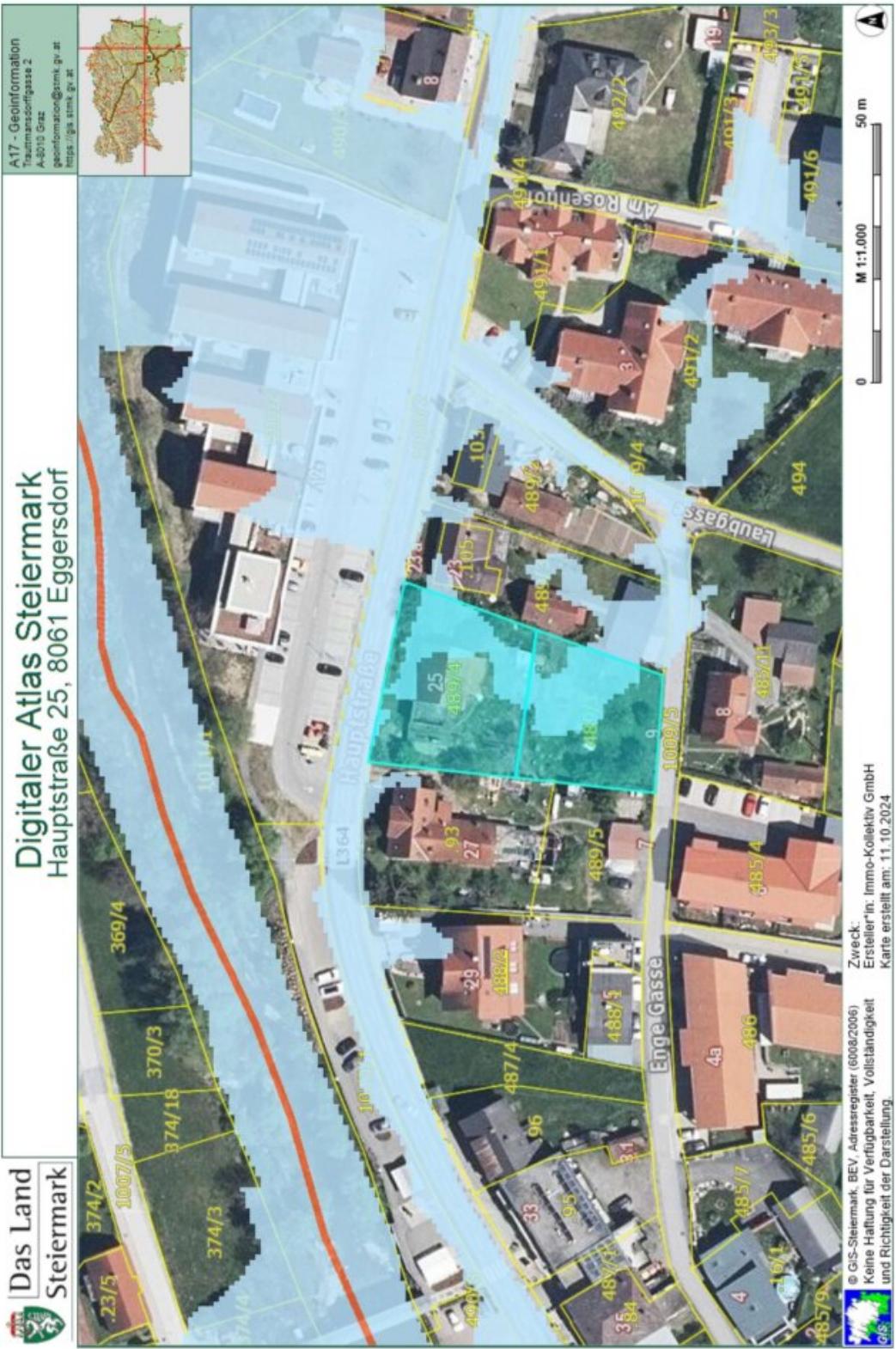
Zweck:
Ersteller In: Immo-Kollektiv GmbH
Karte erstellt am: 11.10.2024





Digitaler Atlas Steiermark

Hauptstraße 25, 8061 Eggersdorf



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück an der Hauptstraße 25 in 8061 Eggersdorf bietet eine herausragende Lage im Zentrum der Gemeinde und eine optimale Basis für ein neues Wohnbauprojekt. Besonders interessant ist die hohe Baudichte von bis zu Faktor 1,2, die im Flächenwidmungsplan SG-KG (0,5-1,2) festgelegt ist. Dieses Potenzial ermöglicht eine flexible und wirtschaftlich attraktive Projektierung für Bauträger und Projektentwickler.

Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** 1.556 m² (laut GIS-Steiermark)
- **Verbaute Fläche:** 137 m² (laut GIS-Steiermark)
- **Freifläche:** 1.415 m² (laut GIS-Steiermark)
- **Widmung:** SG-KG 0,5-1,2 (laut Flächenwidmungsplan)

Projektierungspotenzial

Ein unverbindliches Projektierungskonzept sieht eine attraktive Ausnutzung der Flächen vor, basierend auf der aktuellen Kfz-Stellplatzverordnung der Gemeinde, die 2 Abstellplätze je Wohneinheit vorschreibt:

- **Wohnungen:** 9 Einheiten
- **Gesamtwohnfläche:** 749,40 m²
- **Bruttogeschoßfläche:** 1.190 m²
- **Kfz-Stellplätze:** 18 Parkplätze (5 davon überdacht)

Diese Projektierung ist an die örtlichen Bauvorschriften, Auflagen und gesetzlichen Vorgaben angepasst, stellt jedoch lediglich eine mögliche Nutzung dar. Eine offizielle Genehmigung durch die Gemeinde steht noch aus, und das Projekt bedarf einer weiteren Prüfung.

Wohnungsgrößen und Aufteilungen

- 4 Wohnungen zu je 64,30 m²**

- 2 Einheiten im Erdgeschoss mit 45-60 m² Gartenanteil
 - 2 Einheiten im 1. Obergeschoss mit Balkon

- 3 Wohnungen zu je 89,80 m²**

- 2 Einheiten im 1. Obergeschoss mit Balkon
 - 1 Einheit im Erdgeschoss mit 100 m² Gartenanteil

- 2 Maisonette-Wohnungen zu je 111,40 m²**

- Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit 30 m² gepflasterter Terrasse und 36 m² Grünfläche

Lage und Infrastruktur

Dieses Grundstück punktet durch seine zentrale Lage im Herzen von Eggersdorf, einer wachsenden Gemeinde in der Nähe von Graz. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das umfassende Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen machen den Standort besonders attraktiv für zukünftige Bewohner.

- **Zentrale Lage** in Eggersdorf
- **Hohe Baudichte** von bis zu Faktor 1,2! (SG-KG 0,5-1,2)
- **Nahe Anbindung** an Graz und das Umland
- **Optimale Infrastruktur** mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr in direkter Umgebung

Weitere Informationen

Ein Bodengutachten und eine Vermessung wurden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht durch entsprechende Fachkräfte durchgeführt.

Fazit

Das Grundstück bietet großes Entwicklungspotenzial für Bauträger und Projektentwickler, die eine profitable Investition in einem gefragten Wohngebiet realisieren möchten. Dank der hohen Baudichte und der zentralen Lage in Eggersdorf eignet sich dieses Projekt ideal für eine moderne Wohnbebauung mit hochwertigen Einheiten und attraktiven Freiflächen.

Kontakt

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m
Apotheke <125m
Klinik <5.825m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.275m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <150m

Sonstige

Geldautomat <475m
Bank <475m
Polizei <250m
Post <550m

Verkehr

Bus <100m
Bahnhof <5.275m
Autobahnanschluss <6.825m
Straßenbahn <9.025m
Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap