

**Rarität in St. Peter: Großes Baugrundstück Dichte 0,2 – 0,3 mit Altbestand.**



**Objektnummer: 1225**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.276,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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







# Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohngegenden von Graz – im Stadtteil St. Peter – gelangt dieses rund 1.371 m<sup>2</sup> große Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft ist voll erschlossen und weist die Widmung „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 auf. Aufgrund der Lage, Größe und Struktur bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für Bauträger, Architekten oder private Entwickler – sei es durch Abriss und Neubau oder durch Erweiterung und umfassende Sanierung des bestehenden Altbestands.

## **DIE VORTEILE DIESES GRUNDSTÜCKS AUF EINEN BLICK:**

- Erstklassige Lage im beliebten Grazer Stadtteil St. Peter
- Ruhige Wohnstraße mit hervorragender Anbindung an Bus, Straßenbahn und Autobahn
- Grundstücksgröße: ca. 1.371 m<sup>2</sup>
- Widmung: Reines Wohngebiet (WR), Bebauungsdichte 0,2–0,3
- Voll erschlossen, mit direkter Straßenzufahrt
- Bestandsobjekt: Wohnhaus mit ca. 106 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Großzügige Freifläche mit ca. 1.276 m<sup>2</sup>
- Sofort verfügbar – ideal für Projektstart ohne Wartezeit
- Potenzial für ein Neubauprojekt wie Doppelhaus, zwei Einheiten oder mehr
- Auch geeignet für umfassende Sanierung mit Erweiterung

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtfläche von rund 1.371 m<sup>2</sup>, wobei der Großteil als Garten genutzt wird. Die Widmung „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 schafft baurechtlich den Rahmen für ein mögliches Neubauprojekt – etwa ein Doppelhaus oder zwei bis drei Wohneinheiten, abhängig von der Planung und behördlichen Zustimmung. Das Grundstück ist voll erschlossen, die Zufahrt erfolgt über eine ruhige Seitenstraße in sehr gutem Umfeld.

Betriebskosten und Heizkosten sind nutzungsabhängig und nicht im Detail ausgewiesen.

## **DAS HAUS**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 mit einer bestehenden Nutzfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und ist grundsätzlich bewohnbar, entspricht jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen an Raumprogramm und Technik. Aufgrund des Baujahres und der Bebauungsdichte ist es sowohl möglich als auch wirtschaftlich interessant, einen Abriss samt Neubebauung oder eine großzügige Erweiterung in Betracht zu ziehen. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Der Bestand ist gepflegt, aber altersbedingt nicht mehr zeitgemäß. Die Beheizung erfolgt über eine Infrarotheizung (Elektro). Verlegt sind Parkett- und Steinböden. Eine Einbauküche und Badezimmermöblierung sind vorhanden. Es besteht kein aktueller Sanierungsplan – stattdessen eröffnet sich ein attraktives Entwicklungsfeld, das an individuelle Projektvisionen angepasst werden kann.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen

gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap