

**Rastbühel – Wohnen im Grünen, nur 10 Minuten nach  
Graz! Sichern Sie sich eines von vier attraktiven  
Baugrundstücken. Jetzt gleich anfragen und den  
Grundstein für Ihr Traumhaus legen!**



**Objektnummer: 291839**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Kainbach bei Graz
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	221,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



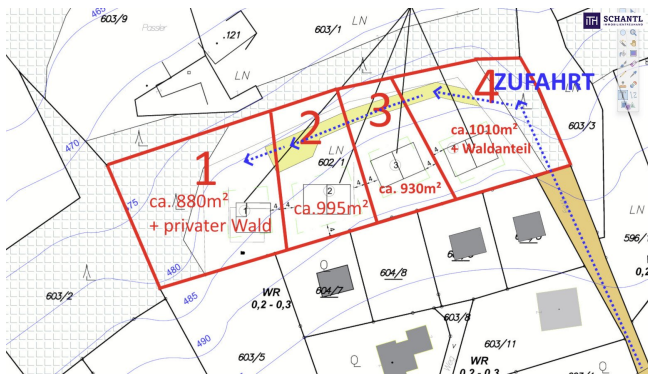
### **Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356

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









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

Unsere Leistungen im Überblick:

**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätssiegel**

**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungs und Häuservideos**

**Infrastrukturbericht**

**Top Fotos**

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

### **Rastbühel – Wohnen im Grünen, nur 10 Minuten nach Graz! Sichern Sie sich eines von vier attraktiven Baugrundstücken. Jetzt gleich anfragen und den Grundstein für Ihr Traumhaus legen!**

Nur wenige Minuten von Graz entfernt eröffnen sich Ihnen vier exklusive Bauparzellen, die die perfekte Kombination aus Naturidylle und Stadtnähe bieten. Verwirklichen Sie hier Ihren persönlichen Wohntraum und genießen Sie die Vorzüge einer Lage, die ihresgleichen sucht.

Das Grundstück befindet sich am Rand der Gemeinde **Kainbach am Rastbühel**. Über die Waltendorfer Hauptstraße erreichen Sie die **Plüddemanngasse in Graz-St. Peter** in nur rund 10 Autominuten. Auch die **Autobahnauffahrt** liegt lediglich etwa 9 Fahrminuten entfernt. Der Ausblick ins Ragnitztal verleiht der Liegenschaft besonderen Charme – eine wahrlich traumhafte Lage!

**Bebauungsdichte:** 0,2 – 0,4

**Widmung:** Reines Wohngebiet

### **Verfügbare Parzellen**

#### **Parzelle 1**

- ca. 880 m<sup>2</sup> Baufläche + privater Waldanteil
- Kaufpreis: € 280/m<sup>2</sup> = € 246.400 inkl. Waldanteil ("gratis")
- Besondere Lage: Am Ende der Privatstraße (Sackgasse) – Ruhe garantiert

#### **Parzelle 2**

- ca. 995 m<sup>2</sup> Baufläche
- Kaufpreis: € 220/m<sup>2</sup> = € 220.000
- Servitut: Zufahrtsrecht zugunsten Parzelle 1

### Parzelle 3

- ca. 930 m<sup>2</sup> Baufläche
- Kaufpreis: € 220/m<sup>2</sup> = € 205.000
- Servitut: Zufahrtsrecht zugunsten Parzelle 2 und 3

### Parzelle 4

- ca. 1.010 m<sup>2</sup> Baufläche inkl. steiler Waldstreifen (nur eingeschränkt nutzbar)
- Kaufpreis: € 222.200 – € 15.200 (Abzug für Wald) = € 207.000
- Servitut: Zufahrtsrecht zugunsten Parzelle 1, 2 und 3

## Übersichtstabelle

#1

#2

#3

#4

## Wichtige Informationen (Hardfacts)

- **Anschlüsse** (Wasser, Strom, Kanal) befinden sich in Grundstücksnähe.
- **Bebauungsplan** vorhanden: Häuser müssen auf den festgelegten Bauplätzen errichtet werden.



- **Zufahrt:** Über eine Servitutsstraße geregelt.

**Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihre Traumparzelle am Rastbühel – die perfekte Symbiose aus Natur, Ruhe und Stadtnähe!**

## **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!***

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap