

**Sonniges Baugrundstück: ca.1.457 m<sup>2</sup> in attraktiver  
Ruhelage von Thal**



**Objektnummer: 6409/616**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse:** Brückengasse  
**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 8052 Thal  
**Kaufpreis:** 218.550,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

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



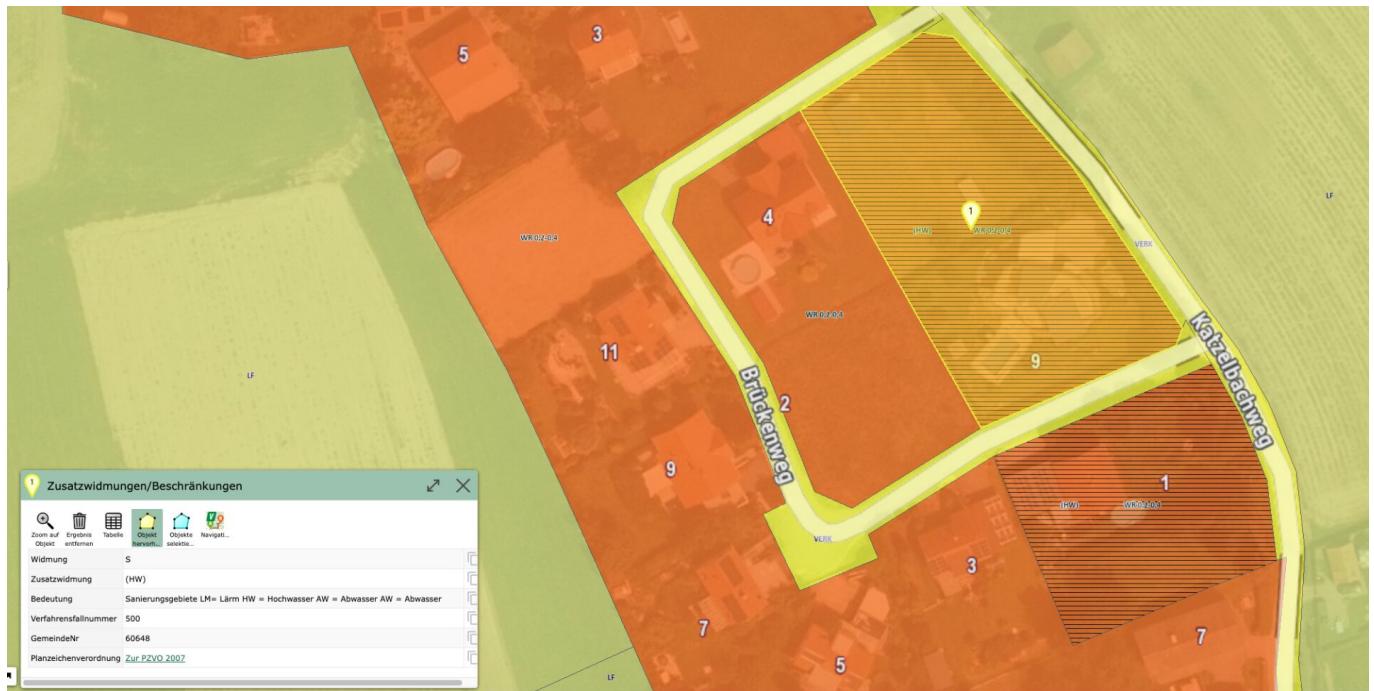


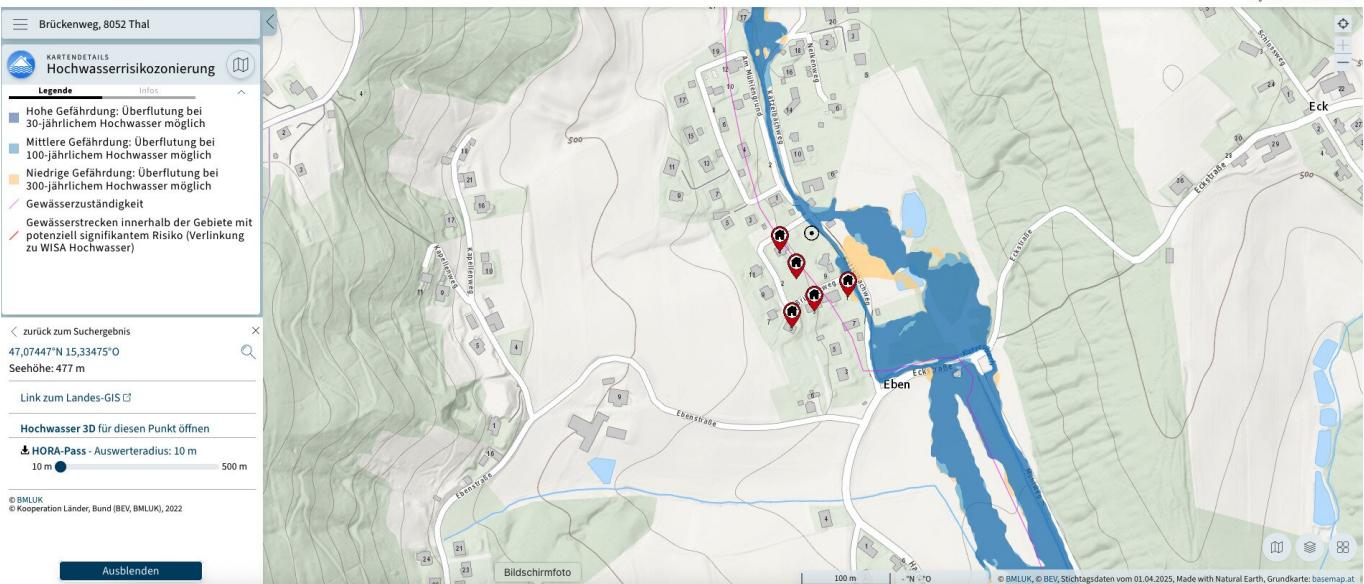


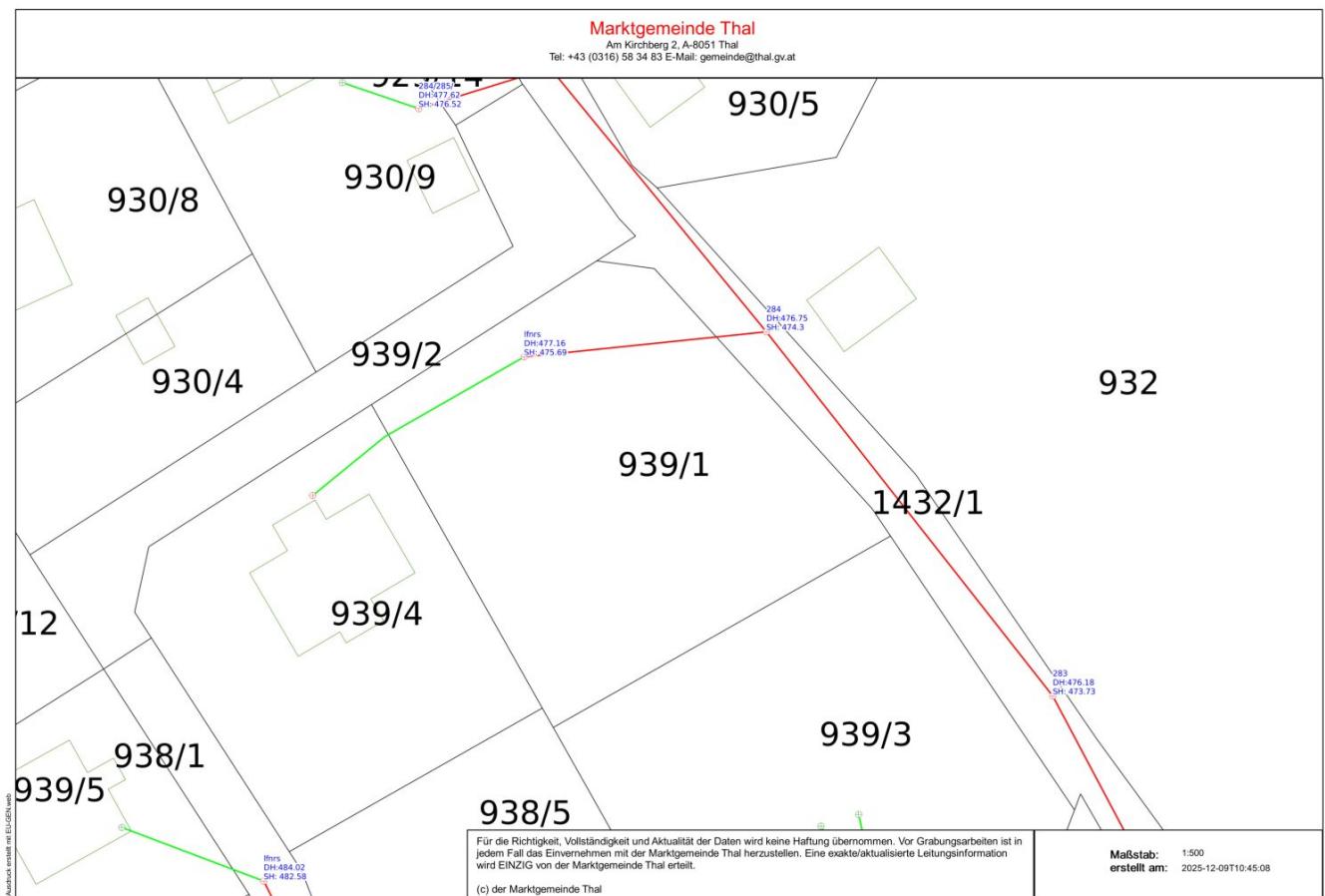












## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, sonnige **Baugrundstück in Thal bei Graz, Brückenweg**, bietet die perfekte Gelegenheit, Ihren individuellen Wohntraum in naturnaher Umgebung zu verwirklichen. Die **ruhige Siedlungslage am Siedlungsrand**, umgeben von Wäldern und Wiesen, garantiert ein hohes Maß an Lebensqualität und Privatsphäre.

Mit einer großzügigen **Grundstücksfläche von 1.457 m<sup>2</sup>** und einer **ebenen bis leicht geneigten Hanglage** eignet sich das Grundstück ideal für den Bau eines **Einfamilienhauses**. Die Flächenwidmung als **reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,4** bietet flexible und attraktive Bebauungsmöglichkeiten.

Ein **bestehendes Holzgebäude mit überdachter Terrasse** ist bereits vorhanden und kann während der Bauphase praktisch genutzt werden. **Strom ist direkt am Grundstück verfügbar**, was Ihre Bauplanung zusätzlich erleichtert. Ein besonderes Highlight ist der **kleine Bach**, der entlang der Grundstücksgrenze verläuft und dem Grundstück einen idyllischen, naturnahen Charakter verleiht.

Die optimale Besonnung, der freie Blick in die umliegende Natur sowie das harmonische Wohnumfeld machen dieses Grundstück besonders attraktiv. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von der **Nähe zur Stadt Graz** sowie einer **sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung**.

Die **Gemeinde Thal gibt einen Bebauungsplan** vor:

- max. Bebauungsdichte 0,3
- Gebäude dürfen maximal 1 Vollgeschoß und 1 ausbaufähiges Dachgeschoß über Niveau aufweisen
- Dachformen: Satteldach und Krüppelwalmdach, flachgeneigte Pultdächer und Flachdächer

(Der komplette Bebauungsplan wird auf Wunsch gerne übermittelt)

Dieses Grundstück vereint Natur, Ruhe und beste Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Zuhause und stellt eine **seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen rund um Graz** dar.

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 <1.750m

Apotheke <4.750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m

Kindergarten <4.500m

Universität <5.750m

Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.500m

Bank <4.500m

Post <4.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.250m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap