

Idyllisches Grundstück in Graz-Andritz – Seltene Investitionschance mit hohem Wertsteigerungspotenzial



Objektnummer: 1963/75

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18
1090 Wien

T +43 664 185 34 16

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





Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage und dennoch in Graz-Stadt präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück im begehrten Bezirk **Graz-Andritz** als seltene Gelegenheit für **Private, Bauträger und Investoren**.

Das großzügige Areal umfasst insgesamt **2.753 m²** und vereint das Beste aus zwei Welten: zukünftiges Bauland mit Entwicklungspotenzial und ein unverbaubares Naturidyll mit Wald und Bachlauf.

Entwicklungspotenzial mit Perspektive

Rund **1.749 m²** der Fläche sind derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche gewidmet, gelten jedoch als **wahrscheinlich umwidmungsfähig in Bauland**. Die nächsten Umwidmungen sind für **2027/2028** geplant, mit einer zu erwartenden **Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4**.

Mit der Umwidmung ist laut Marktbeobachtung eine **Wertsteigerung von rund 40 %** realistisch – eine hervorragende Chance für alle, die frühzeitig in Qualität und Lage investieren möchten.

Da die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind und sämtliche Infrastruktur vorhanden ist, kann man von einer problemlose Umwidmung ausgehen.

Natur pur – unverbaubar und wertbeständig

Die verbleibenden **ca. 1.004 m²** sind als **Wald** ausgewiesen und bieten ein ganz besonderes Highlight:

Ein kleiner Bach verläuft entlang der Grundstücksgrenze, umgeben von altem Baumbestand. Dieses Areal ist **dauerhaft unverbaubar** und stellt einen einzigartigen Rückzugsort dar – ideal zum Entspannen, für Naturliebhaber oder als natürlicher Spielraum für Kinder.

Infrastruktur & Flexibilität

Das Grundstück ist **eben** und bereits **voll erschlossen**:

- Wasser
- Strom

- Kanal
- Postanschluss

Aktuell ist die Fläche landwirtschaftlich verpachtet und gepflegt. Der **Pachtvertrag kann jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden**, was Ihnen maximale Flexibilität für Ihre zukünftigen Pläne bietet.

Fazit

Ob als **Vorsorge für die nächste Generation**, als **sicheres Sachwert-Investment** abseits volatiler Finanzmärkte oder als **Grundlage für ein zukünftiges Bauprojekt** – dieses Grundstück vereint Lage, Natur und Wertsteigerungspotenzial auf einzigartige Weise.

Hard Facts auf einen Blick

- **Gesamtgrundstücksfläche:** 2.753 m²
 - ca. **1.749 m²** landwirtschaftliche Nutzung / erwartetes Bauland
 - ca. **1.004 m²** Wald mit Bach
- **Anzunehmende Bebauungsdichte:** 0,3
- **Geplante Umwidmungen:** 2027/2028
- **Voll erschlossen:** Wasser, Kanal, Strom, Post

- **Lage:** Graz-Andritz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap