

**WEIL LAGE ALLES IST! Exklusive Baugrundstücke in  
begehrter Grazer Wohngegend – jetzt zugreifen! Nur noch  
3 Bauparzellen verfügbar - inklusive fertiger Planung und  
bereits vorliegender Baubewilligung**



**Objektnummer: 296673**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 8043 Graz                       |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 1.359.000,00 €                  |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 529,82 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410

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:

SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

**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



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

### **WEIL LAGE ALLES IST! Exklusive Baugrundstücke in begehrter Grazer Wohngegend – jetzt zugreifen! Nur noch 3 Bauparzellen verfügbar - inklusive fertiger Planung und bereits vorliegender Baubewilligung**

#### **Ihre Chance auf ein Traumgrundstück in einer der Top-Lagen von Graz!**

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, am Unteren Plattenweg in Mariatrost, stehen aktuell drei exklusive Bauparzellen zum Verkauf. Umgeben von Natur, Ruhe und einem unverbaubaren Grünblick, bieten diese Grundstücke die seltene Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Haus in absoluter Toplage zu erfüllen.

#### **Ein Grundstück ist bereits verkauft – ein klares Zeichen für die Attraktivität dieses Projekts!**

Die Grundstücke überzeugen mit einer Gesamtgröße von 2.565 m<sup>2</sup>, einer Widmung WR 0,2–0,3, sowie einem positiven Baubescheid für eine außergewöhnliche Villa. Die Ausrichtung als Osthang mit weitem Grünblick garantiert sonnige Morgenstunden und ein einzigartiges Wohngefühl.

Alle Anschlüsse wie Wasser, Strom und Kanal befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze. Die Lage ist ruhig, nahezu verkehrsfrei und dennoch perfekt angebunden – Mariatrost bietet Ihnen Natur, Lebensqualität und Stadtnähe in einem.

#### **5 Fakten:**

2. **Grundstücksgröße:** 2.565 m<sup>2</sup> – ideal für großzügige Wohnräume.
4. **Widmung:** WR 0,2–0,3 – perfekt für hochwertige Wohnbebauung.
6. **Positiver Baubescheid:** Für eine exklusive Villa liegt bereits vor.
8. **Optimale Ausrichtung:** Osthang für sonnige Morgenstunden und traumhafte Aussicht.

10. **Anschlüsse:** Wasser, Strom und Kanal direkt an der Grundstücksgrenze

12. Anzumerken ist, dass die drei Grundstücke auch einzeln erworben werden können:

- **Grundstück a** (877/1) mit 897 m<sup>2</sup> um € 449.000,-
- **Grundstück c** (877/3) mit 830 m<sup>2</sup> um € 453.000,-
- **Grundstück d** (877/4) mit 838 m<sup>2</sup> um € 457.000,-

## Highlights:

2. **Top-Lage:** Schulen, Ärzte, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.
4. **Unverbaubarer Grünblick:** genießen Sie Weite und Natur ohne spätere Einschränkungen.
6. **Schnelle Erreichbarkeit:** nur wenige Minuten ins Stadtzentrum von Graz.
8. **Bereits genehmigtes Projekt:** positiver Baubescheid für eine exklusive Villa liegt vor.
10. **Seltene Gelegenheit:** Grundstücke in dieser Lage sind extrem rar.
12. **Hohe Wertbeständigkeit:** Top-Lage mit langfristigem Investitionspotenzial.
14. **Ruhe & Sicherheit:** nahezu verkehrsfreie Lage in Mariatrost.

## **Starten Sie sofort – ohne Wartezeit, ohne Unsicherheiten!**

Dank des bereits vorliegenden positiven Baubescheids können Sie direkt mit der Planung Ihres Traumhauses beginnen. Keine Verzögerungen, keine komplizierten Behördenwege – alles ist vorbereitet, damit Sie Ihre Wohnvision verwirklichen können.

Der genehmigte Entwurf umfasst eine außergewöhnlich exklusive Villa mit über 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inklusive Sauna, Wellnessbereich und Pool. Ein architektonisches Meisterwerk mit einzigartigem Charakter, das in Graz seinesgleichen sucht. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und realisieren Sie Ihr Zuhause in absoluter Bestlage!

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.