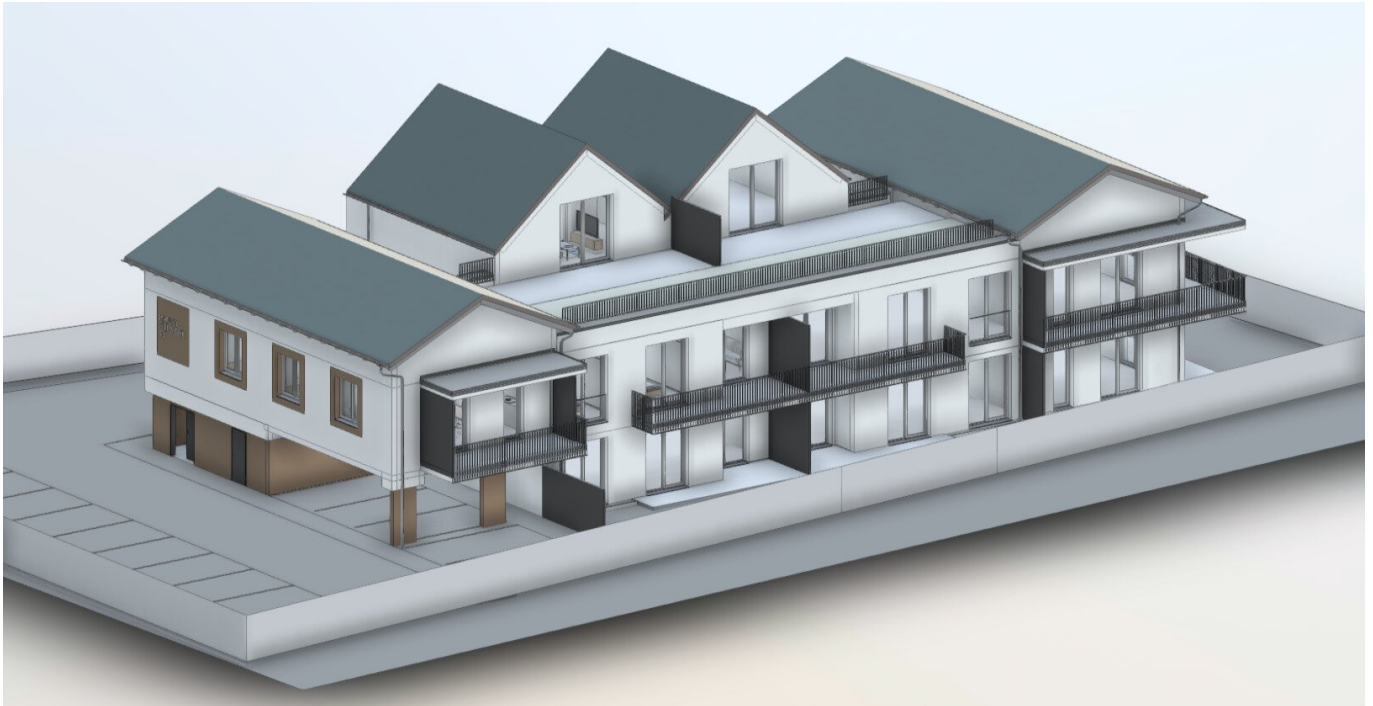


**Wohnbau-Chance im Herzen von Eggersdorf bei Graz mit  
Baudichte bis 1,2 auf über 1.500 m<sup>2</sup>!**



Ansicht Vorderseite mit West-Ausrichtung

**Objektnummer: 2077/187**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 25
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

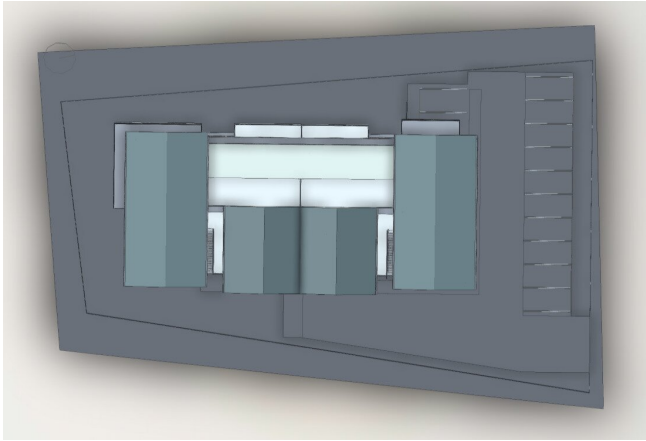
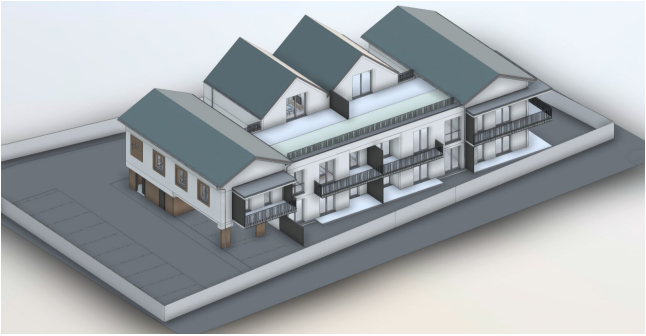
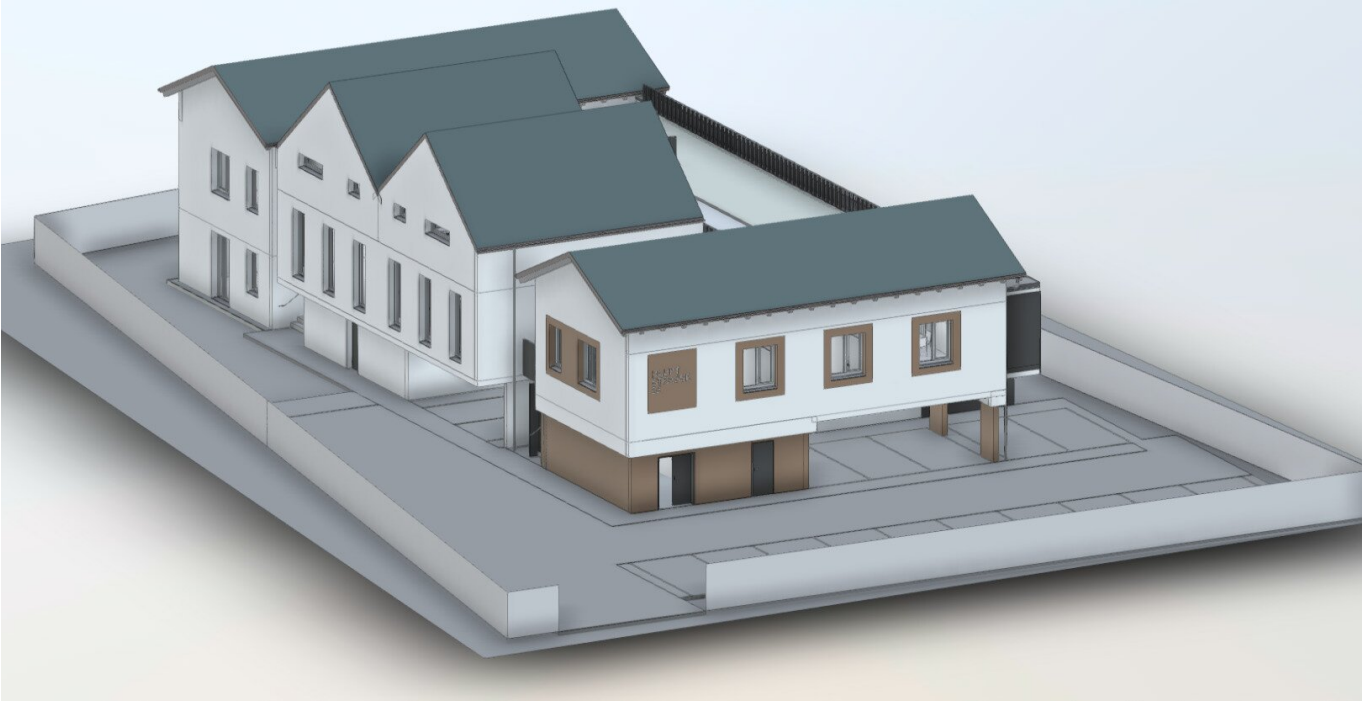
## Ihr Ansprechpartner

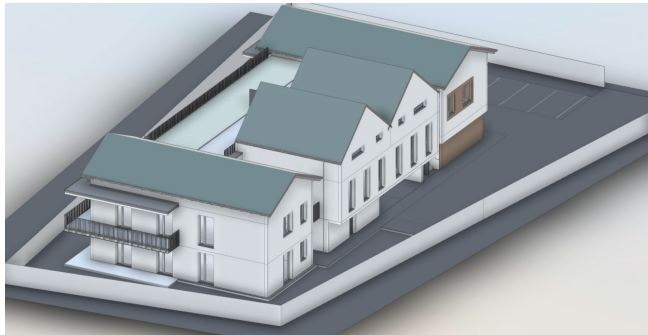
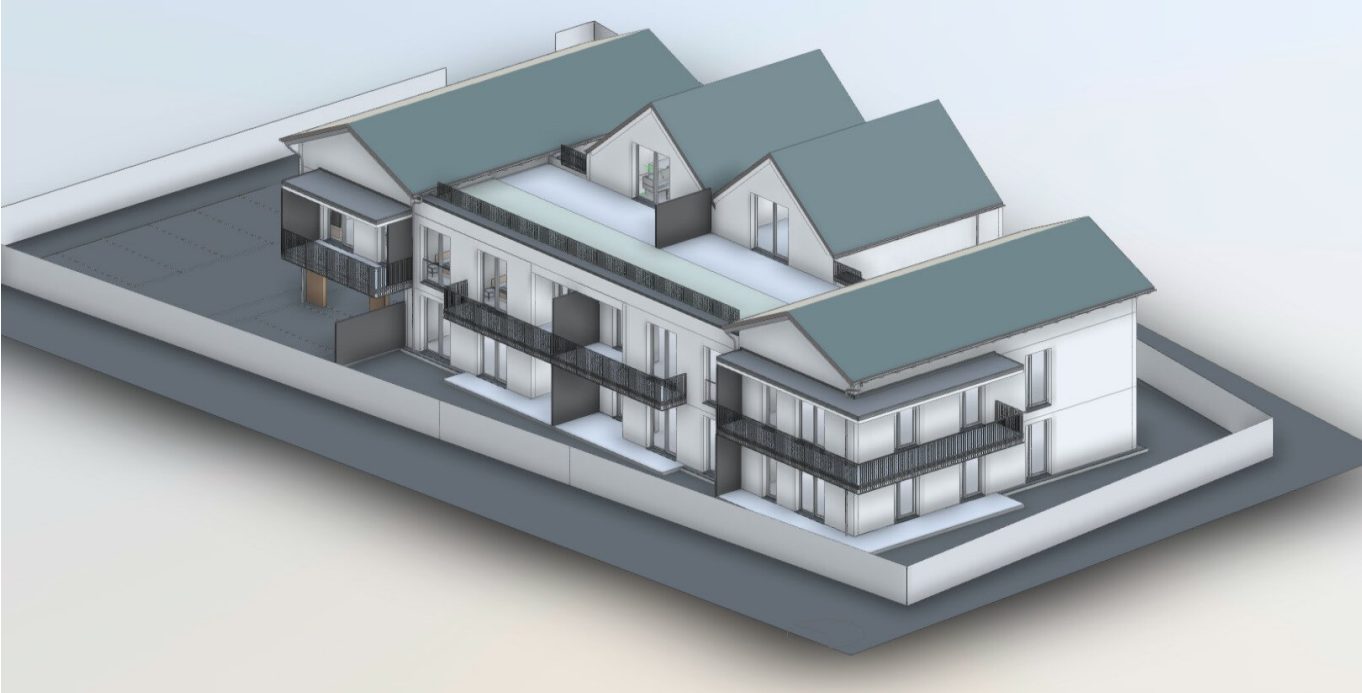
**Gregor Andrekowitsch**

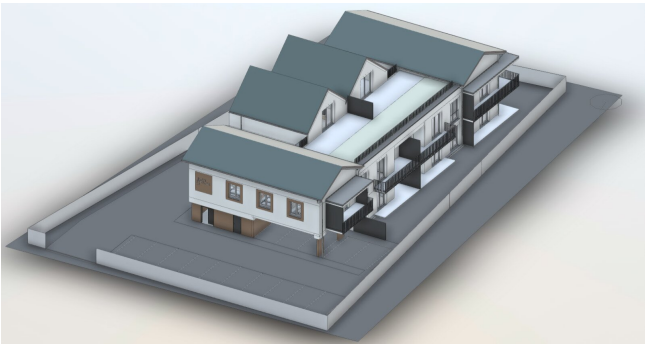
IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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



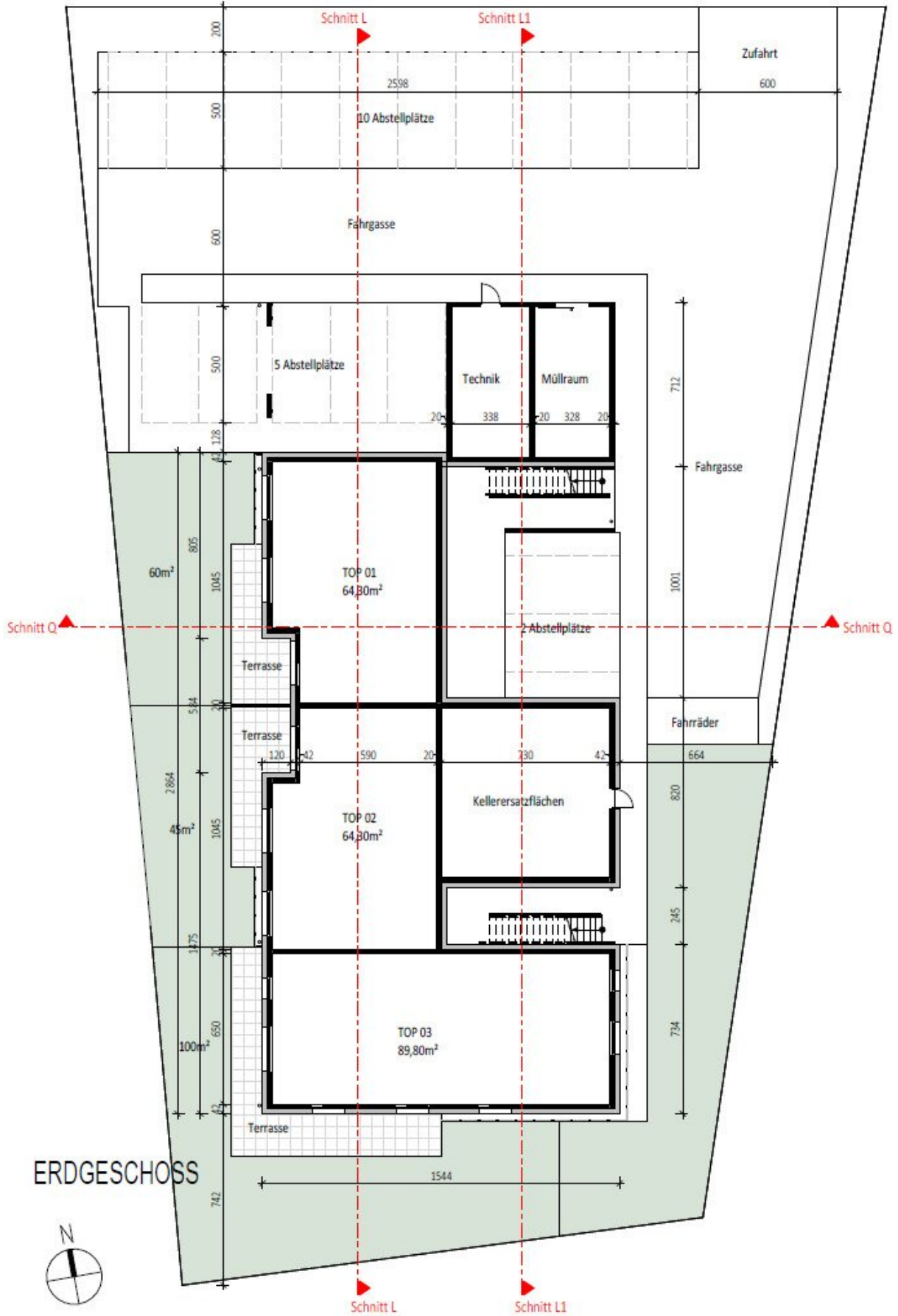


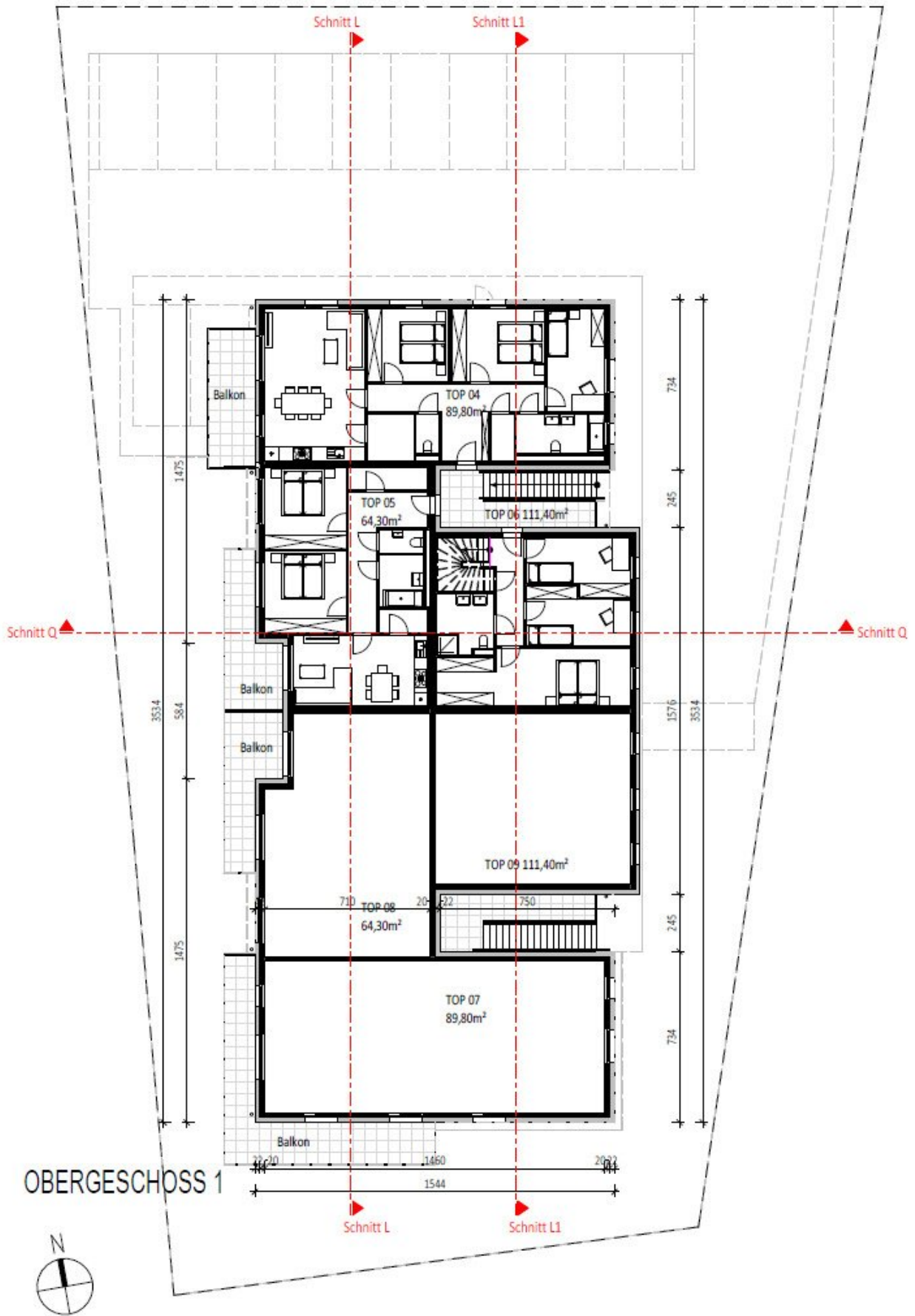


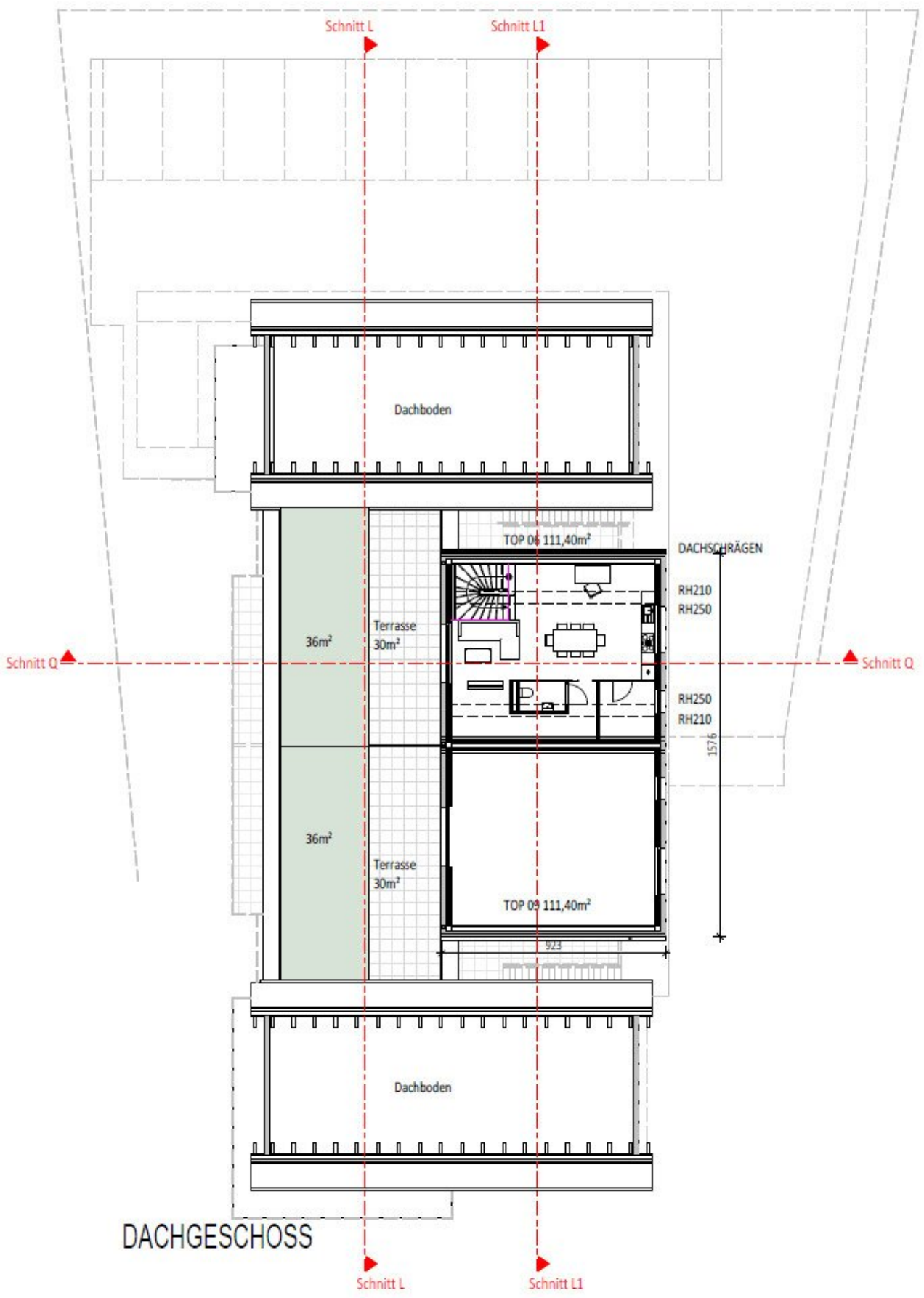


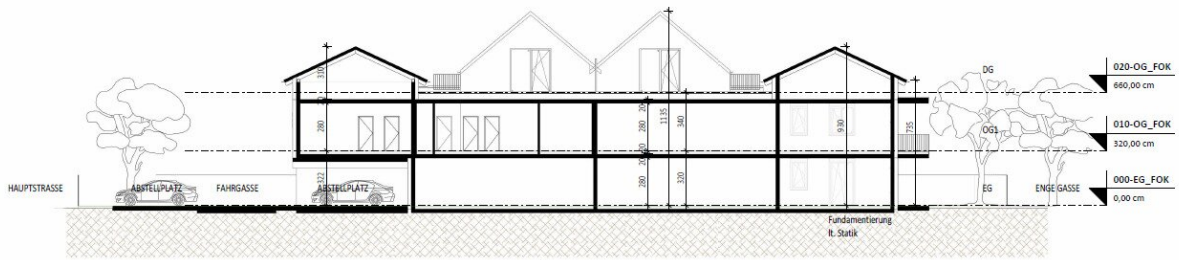
PROJEKT: Hauptstraße 25, 8063 Eggersdorf b. Graz  
 PLANINHALT: LAGEPLAN, EG M1:200

Datum: 02.08.2024

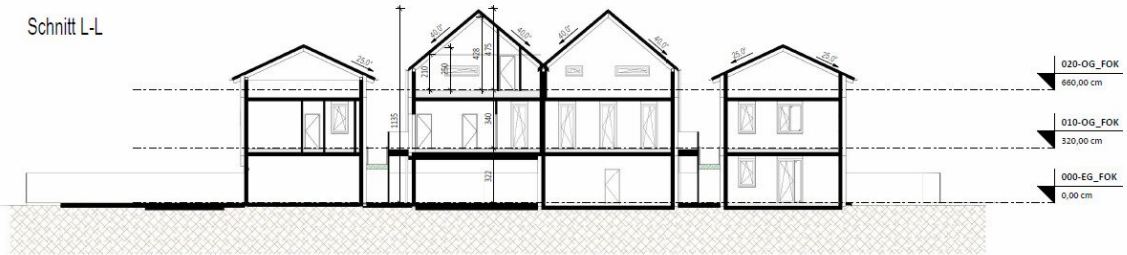




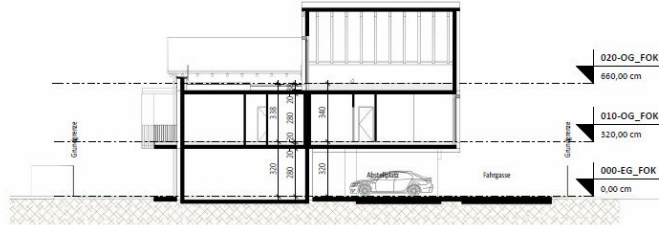




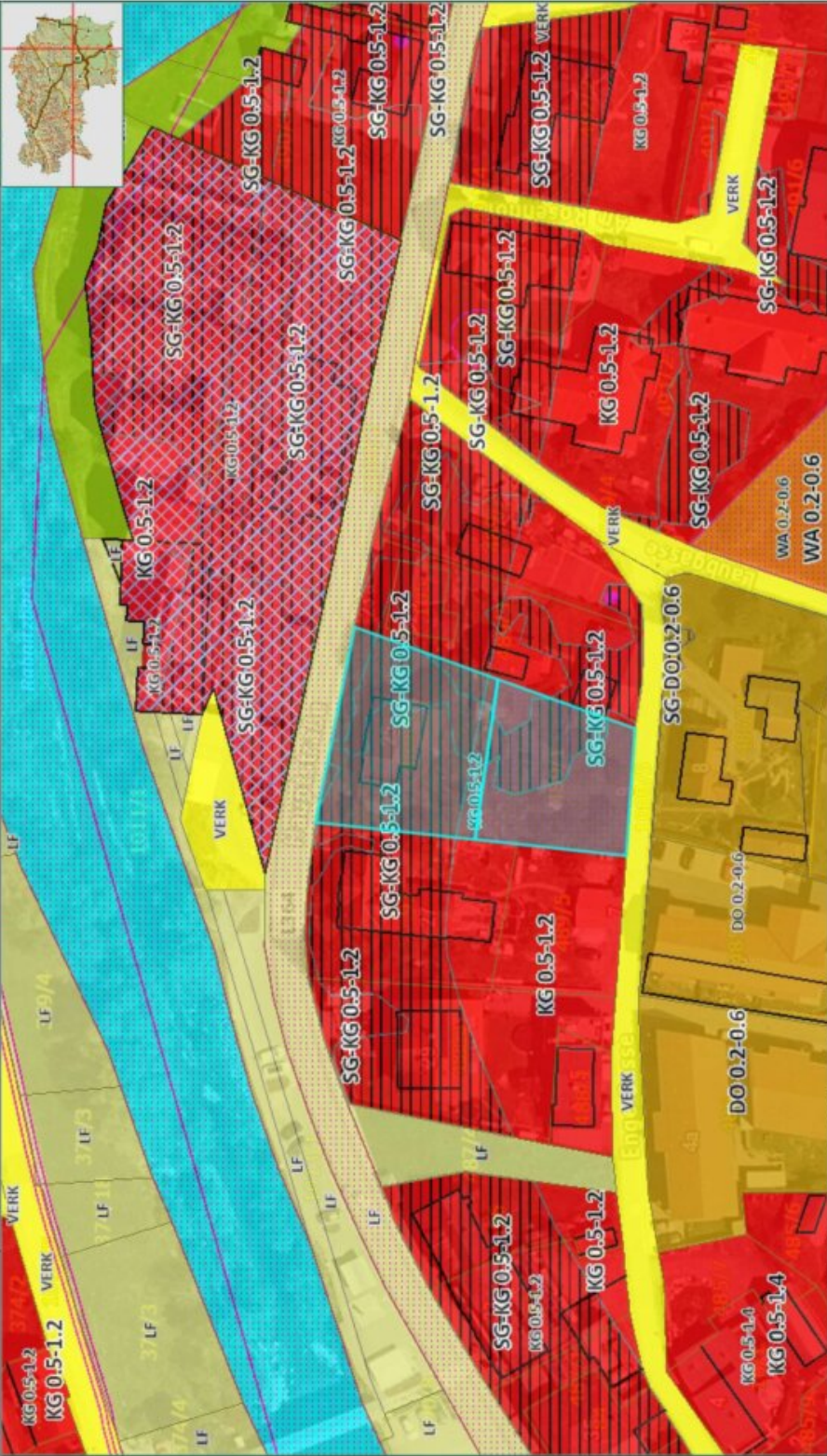
Schnitt L-L



Schnitt L1-L1



Schnitt Q-Q





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Das Grundstück an der Hauptstraße 25 in 8061 Eggersdorf bietet eine herausragende Lage im Zentrum der Gemeinde und eine optimale Basis für ein neues Wohnbauprojekt. Besonders interessant ist die hohe Baudichte von bis zu Faktor 1,2, die im Flächenwidmungsplan SG-KG (0,5-1,2) festgelegt ist. Dieses Potenzial ermöglicht eine flexible und wirtschaftlich attraktive Projektierung für Bauträger und Projektentwickler.

## Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** 1.556 m<sup>2</sup> (laut GIS-Steiermark)
- **Verbaute Fläche:** 137 m<sup>2</sup> (laut GIS-Steiermark)
- **Freifläche:** 1.415 m<sup>2</sup> (laut GIS-Steiermark)
- **Widmung:** SG-KG 0,5-1,2 (laut Flächenwidmungsplan)

## Projektierungspotenzial

Ein unverbindliches Projektierungskonzept sieht eine attraktive Ausnutzung der Flächen vor, basierend auf der aktuellen Kfz-Stellplatzverordnung der Gemeinde, die 2 Abstellplätze je Wohneinheit vorschreibt:

- **Wohnungen:** 9 Einheiten
- **Gesamtwohnfläche:** 749,40 m<sup>2</sup>
- **Bruttogeschoßfläche:** 1.190 m<sup>2</sup>
- **Kfz-Stellplätze:** 18 Parkplätze (5 davon überdacht)

Diese Projektierung ist an die örtlichen Bauvorschriften, Auflagen und gesetzlichen Vorgaben angepasst, stellt jedoch lediglich eine mögliche Nutzung dar. Eine offizielle Genehmigung durch die Gemeinde steht noch aus, und das Projekt bedarf einer weiteren Prüfung.

### **Wohnungsgrößen und Aufteilungen**

- **4 Wohnungen zu je 64,30 m<sup>2</sup>**

- 2 Einheiten im Erdgeschoss mit 45-60 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- 2 Einheiten im 1. Obergeschoss mit Balkon

- **3 Wohnungen zu je 89,80 m<sup>2</sup>**

- 2 Einheiten im 1. Obergeschoss mit Balkon
- 1 Einheit im Erdgeschoss mit 100 m<sup>2</sup> Gartenanteil

- **2 Maisonette-Wohnungen zu je 111,40 m<sup>2</sup>**

- Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit 30 m<sup>2</sup> gepflasterter Terrasse und 36 m<sup>2</sup> Grünfläche

## **Lage und Infrastruktur**

Dieses Grundstück punktet durch seine zentrale Lage im Herzen von Eggersdorf, einer wachsenden Gemeinde in der Nähe von Graz. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das umfassende Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen machen den Standort besonders attraktiv für zukünftige Bewohner.

- **Zentrale Lage** in Eggersdorf
- **Hohe Baudichte** von bis zu Faktor 1,2! (SG-KG 0,5-1,2)
- **Nahe Anbindung** an Graz und das Umland
- **Optimale Infrastruktur** mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr in direkter Umgebung

## **Weitere Informationen**

Ein Bodengutachten und eine Vermessung wurden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht durch entsprechende Fachkräfte durchgeführt.

## **Fazit**

Das Grundstück bietet großes Entwicklungspotenzial für Bauträger und Projektentwickler, die eine profitable Investition in einem gefragten Wohngebiet realisieren möchten. Dank der hohen Baudichte und der zentralen Lage in Eggersdorf eignet sich dieses Projekt ideal für eine moderne Wohnbebauung mit hochwertigen Einheiten und attraktiven Freiflächen.

## **Kontakt**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <450m

Apotheke <125m

Klinik <5.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <150m

### **Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <475m

Polizei <250m

Post <550m

### **Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <5.275m

Autobahnanschluss <6.825m

Straßenbahn <9.025m

Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap