

## Zentral wohnen, ruhig leben: Baugrundstück (671 m<sup>2</sup>) in Eggersdorf bei Graz!



**Objektnummer: 2077/462**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enge Gasse 9
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

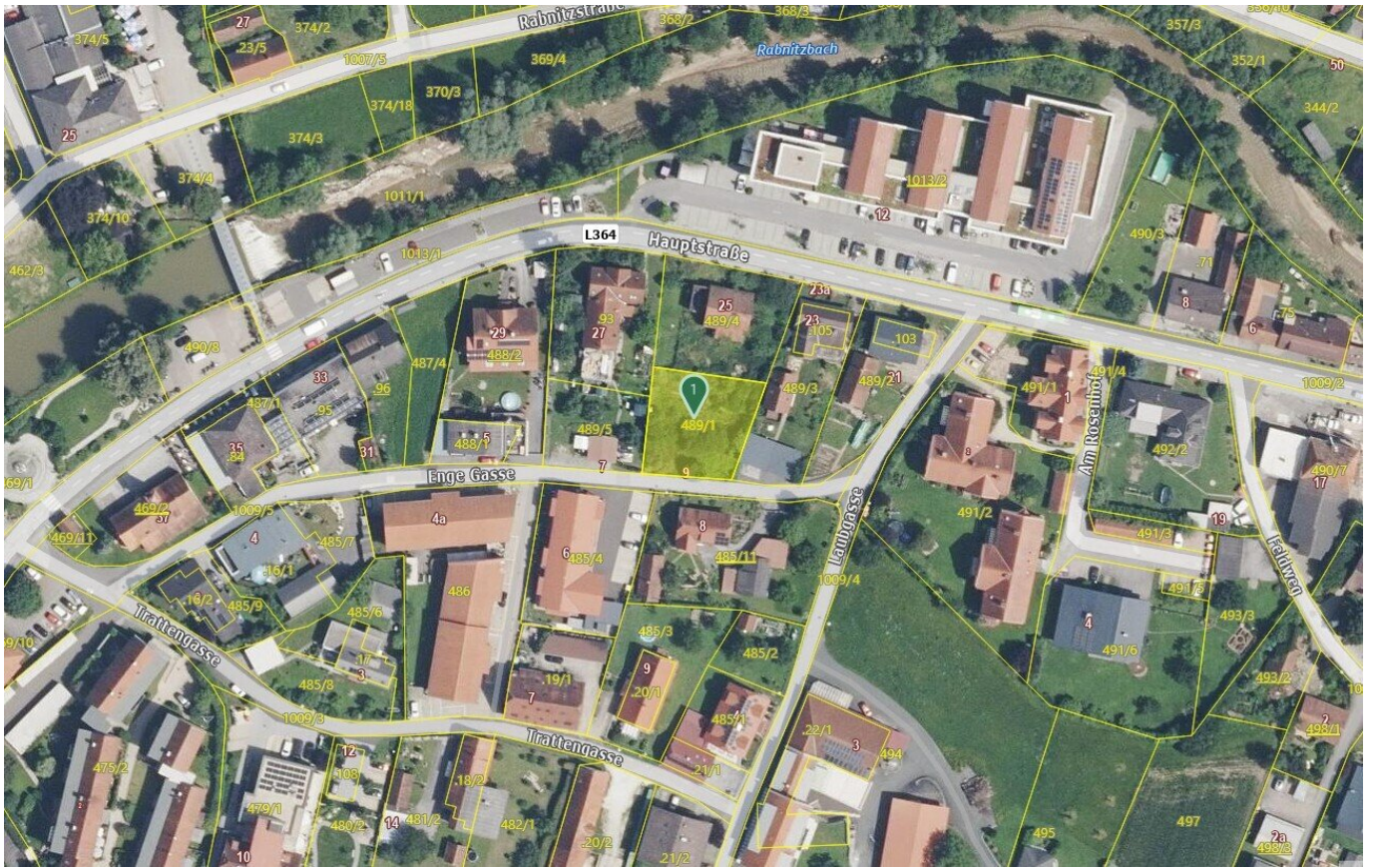
**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

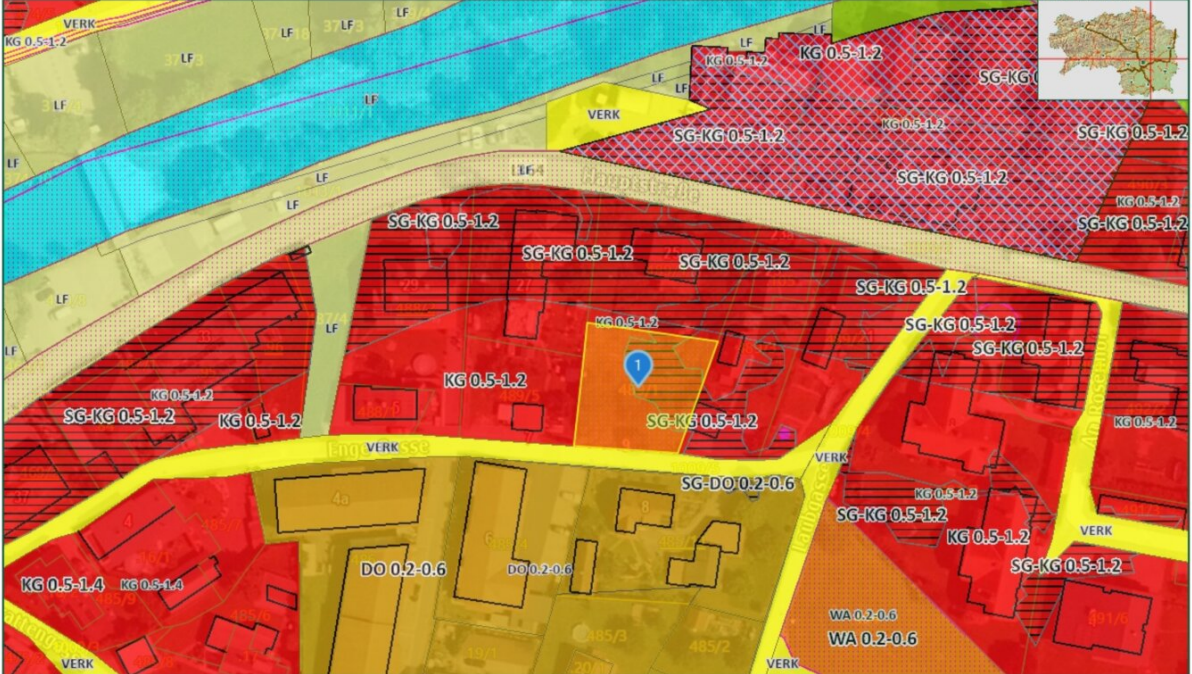
T +43 660 449 39 69

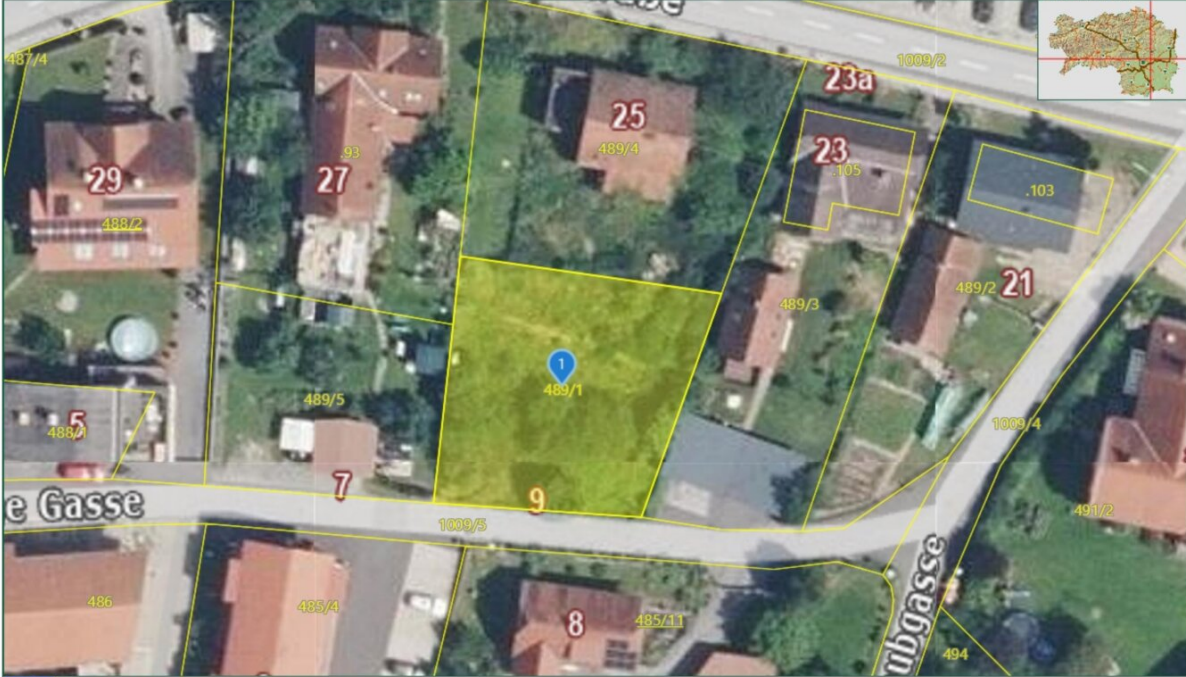
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 21.04.2026



## Objektbeschreibung

### Traumgrundstück (671 m<sup>2</sup>) in Eggersdorf: Ruhe genießen & Großzügig bauen!

Sie haben konkrete Pläne für Ihr eigenes Haus, aber das **perfekte Grundstück in der Nähe von Graz** war bisher nicht zu finden? Suchen Sie nicht weiter!

Wir verkaufen ein **671 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück im Herzen von Eggersdorf bei Graz!**

Das Besondere: Es liegt „in zweiter Reihe“ – also versteckt hinter der Hauptstraße. Sie genießen also die perfekte Infrastruktur des Ortskerns, wohnen aber absolut ruhig und geschützt.

### Warum dieses Grundstück perfekt für Ihr neues Zuhause ist:

#### 1. Die Lage: Mittendrin und doch Ihre eigene Oase

Sie wohnen zentral in Eggersdorf bei Graz, aber durch die versetzte Lage nach hinten ist es hier wunderbar ruhig.

- **Alles zu Fuß:** Supermarkt, Bäcker, Ärzte, Schule und Cafés sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.
- **Privatsphäre:** Hier stört Sie kein Verkehrslärm der Hauptstraße.

#### Ideal für Pendler & flexibel:

Sie arbeiten **in Graz**? Von hier aus sind Sie **schnell auf der Autobahn** (Auffahrt Gleisdorf) und in kürzester Zeit in der Landeshauptstadt.

- Das ist besonders für Berufstätige ideal, die den Feierabend im Grünen genießen wollen.

Und wenn Sie einmal mehr Auswahl beim Shoppen oder spezielle Dienstleistungen benötigen: Der **nahegelegene Ort Gleisdorf ist nur wenige Minuten entfernt.**

- Dort finden Sie eine erstklassige Infrastruktur, die wirklich keine Wünsche offen lässt. Sie profitieren hier also von der Ruhe in Eggersdorf, haben aber Graz und Gleisdorf blitzschnell erreicht.

## 2. Baudichte 1.2: Viel Freiheit für Ihre Pläne

Das Grundstück liegt im Kerngebiet und verfügt über eine Baudichte von bis zu 1,2.

- **Das bedeutet für Sie:** Sie haben extrem viel Spielraum! Ob ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein Projekt mit mehr Fläche – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen, ohne an Platz zu sparen.

## 3. Infrastruktur & Vorbereitung

- **Anschlüsse:** Strom, Wasser und Kanal befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind leicht zu erschließen.
- **Der aktuelle Zustand:** Das Grundstück ist aktuell mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Mit ein wenig Vorbereitungsarbeit schaffen Sie sich hier Ihr ganz persönliches Paradies.

## Besondere Chance:

Sie suchen nicht nur Platz zum Bauen, sondern auch direkt ein bestehendes Zuhause?

Das direkt **angrenzende Einfamilienhaus steht ebenfalls zum Verkauf** und lässt sich perfekt mit diesem Grundstück kombinieren. Ideal für alle, die ein Mehrgenerationen-Projekt oder ein großzügiges Familiendomizil realisieren möchten.

Sprechen Sie uns an, um beide Einheiten gemeinsam zu besichtigen!

## Die Eckdaten auf einen Blick:

- **Größe:** 671 m<sup>2</sup>
- **Preis:** 179.000 €

- **Baudichte:** Bis zu 1,2 (Kerngebiet)
- **Status:** Klassischer Baugrund
- **Lage:** Eggersdorf Zentrum (nach hinten versetzt/ruhig)
- **Adresse:** Enge Gasse 9, 8061 Eggersdorf bei Graz

### **Haben Sie Fragen oder möchten Sie das Grundstück besichtigen?**

Kontaktieren Sie mich gerne – auch per WhatsApp oder SMS. Ich zeige Ihnen gerne, wo Ihr zukünftiges Haus stehen könnte!

*Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.*

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <425m

Apotheke <100m

Klinik <5.800m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <475m

Höhere Schule <8.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

**Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m

Polizei <250m

Post <525m

**Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <5.225m

Autobahnanschluss <6.800m

Straßenbahn <9.025m

Flughafen <6.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap