

**Sonniges Baugrundstück mit rund 1.200 m<sup>2</sup> und Bergblick  
im Liesingtal.**



**Objektnummer: 1343**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8772 Timmersdorf
<b>Gesamtfläche:</b>	1.202,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	118.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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





## Objektbeschreibung

In der Gemeinde Traboch im steirischen Liesingtal wird ein voll erschlossenes Baugrundstück mit rund 1.200 m<sup>2</sup> in sonniger, erhöhter Hanglage zum Verkauf angeboten. Das als Wohngebiet gewidmete Grundstück besticht durch seinen unverbaubaren Panoramablick auf die umliegende Berglandschaft und bietet eine ruhige, naturnahe Lage mit guter Erreichbarkeit der Versorgungszentren der Region. Direkt angrenzend befindet sich ein bestehendes Einfamilienhaus auf eigenem Grund, das auf Wunsch zusätzlich erworben werden kann.

### **DIE VORTEILE DIESES GRUNDSTÜCKS AUF EINEN BLICK:**

- Sonnige, erhöhte Hanglage mit unverbaubarem Bergpanorama
- Rund 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche, Widmung Wohngebiet (WA 0.2-0.6)
- Voll erschlossen, direkt an bestehender Siedlungsstraße gelegen
- Ruhige, naturnahe Lage umgeben von Wiesen und Wäldern
- Supermarkt, Post und Bushaltestelle in wenigen Gehminuten
- Bahnknotenpunkt St. Michael in rund 6 km, Autobahnanschluss A9 in unmittelbarer Nähe
- Benachbartes Einfamilienhaus mit rund 745 m<sup>2</sup> Grund optional dazu erwerbbar

### **DAS GRUNDSTÜCK**

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch eine Fläche von 1.202 m<sup>2</sup> und ist als Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 gewidmet. Es handelt sich um eine nahezu ebene bis leicht geneigte Fläche in erhöhter Hanglage, die sich hervorragend für den Bau eines Einfamilienhauses eignet.

Das Grundstück grenzt direkt an ein bestehendes Wohnhaus auf einem eigenen Nachbargrundstück. Es verfügt über eine Zufahrt von der Siedlungsstraße. Die Infrastruktur der Siedlung, einschließlich Wasser, Kanal und Strom, liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgeprägt sonnige Ausrichtung aus. Vom Grundstück eröffnet sich ein weiter Blick über das Liesingtal und die angrenzende Bergkette. Die Umgebung besteht aus einer lockeren Einfamilienhausbebauung, umrahmt von weitläufigen Wiesen und Waldflächen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleiner Bestandsbau, ein Gartenschuppen.

**Hinweis:** Direkt angrenzend an dieses Grundstück steht ein Einfamilienhaus (Baujahr 1960, ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 745 m<sup>2</sup> Grund) zum Verkauf. Dieses kann separat oder gemeinsam mit dem Baugrundstück erworben werden. Bei Interesse an beiden Liegenschaften erstellen wir gerne ein Gesamtangebot.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap