

**Am Fuße des Ruckerlberges – Top-Infrastruktur &  
LKH-Nähe (17238)**



**Objektnummer: 17238**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heinz Hier

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182  
H +43 664 2220929

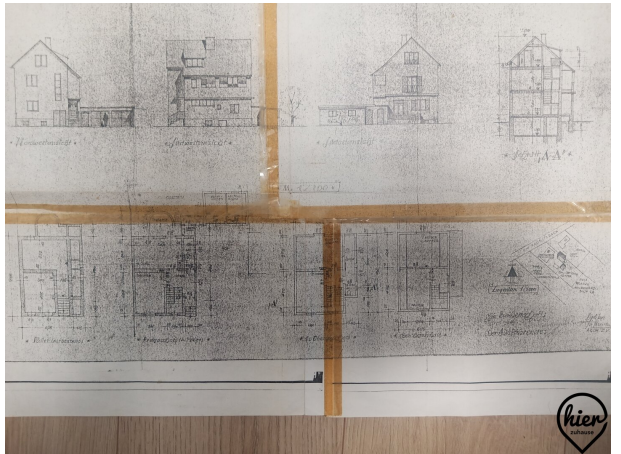
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung** Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen von Graz, direkt am Übergang zum exklusiven Ruckerlberg und nur wenige Minuten vom LKH-Klinikum entfernt.

Der Hauptwert dieses Angebots liegt klar im Grundstück selbst. Die Liegenschaft ist mit einem zweigeschossigen Bestandshaus (ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bebaut. Aufgrund des aktuellen Zustands bietet die Immobilie – je nach strategischer Ausrichtung des Käufers – drei klare Verwertungsszenarien:

2. **Kernsanierung & Revitalisierung:** Für Liebhaber, die den soliden Altbau-Charakter erhalten und mit moderner Haustechnik kombinieren möchten.
4. **Umbau & Erweiterung:** Maßgeschneiderte Anpassung der Raumstruktur an moderne Wohnbedürfnisse.
6. **Neubauprojekt:** Realisierung eines exklusiven Neubauprojekts (Einfamilienhaus oder kleine Wohneinheit) in absoluter Premium-Lage.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die ihren Wohntraum in Graz-Waltendorf umsetzen wollen, sowie für Bauträger und Investoren, die nach einer werthaltigen Grundstücksreserve in Graz suchen.

## Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- **Lage:** 8010 Graz – Fuß des Ruckerlbergs / LKH-Nähe
- **Grundstücksfläche:** 498 m<sup>2</sup>
- **Bestandsobjekt:** Freistehendes Einfamilienhaus (sanierungsbedürftig)
- **Wohnfläche Bestand:** ca. 140 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis:** € 350.000,-
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Wichtiger rechtlicher Hinweis (Grundbuch & Dienstbarkeit):

Transparenz ist uns wichtig: Im vorderen Bereich des Hauses befindet sich ein Keller mit einem separaten Eingang, auf dem ein grundbücherlich eingetragenes Servitut (Nutzungsrecht) zugunsten der Nachbarn besteht. Innerhalb dieses Kellers nutzt der Nachbar ein abgegrenztes Abteil.

**Entwicklungspotenzial:** Nach rechtlicher Prüfung erlischt dieses Nutzungsrecht unter bestimmten Voraussetzungen im Zuge einer umfassenden Sanierung oder bei einem vollständigen Neubau der Liegenschaft. Dies eröffnet für die zukünftige Planung eine saubere, unbelastete Nutzung des gesamten Grundstücks. Details hierzu besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage & Infrastruktur

Die Mikrolage verbindet urbane Lebensqualität mit hervorragender Anbindung:

- **Medizinische Versorgung:** Das LKH Graz und der Med-Uni-Campus sind in wenigen Minuten erreichbar (ideal auch für medizinisches Personal oder als Investment zur Vermietung).
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Gastronomie befinden sich im unmittelbaren Umkreis.
- **Bildung & Freizeit:** Kindergärten, Schulen und die Universität Graz sind schnell erreichbar. Die Grün- und Erholungsgebiete rund um den Ruckerlberg laden zu Freizeitaktivitäten ein.
- **Anbindung:** Perfekte Erreichbarkeit über das Grazer Öffi-Netz (Straßenbahn/Bus) sowie eine schnelle Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

## Ihr nächster Schritt:

Kein gedrucktes Exposé und keine Online-Anzeige kann den persönlichen Eindruck vor Ort ersetzen. Wenn Sie das Potenzial dieser Liegenschaft in Top-Lage live bewerten möchten, lade ich Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung ein.

Für Fragen, Detailunterlagen (Grundbuchauszug, Pläne) oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Alle Informationen basieren auf Unterlagen und Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit dieser Angaben wird keine Haftung übernommen. Sämtliche Daten sind unverbindlich und ohne Gewähr; Irrtümer, Druckfehler

sowie Zwischenverkauf/-vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ansprechpartner:

Herr Heinz Hier, MA

E-Mail: [office@hierzuhause.at](mailto:office@hierzuhause.at)

Telefon: 0664/2220929

**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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap