

**Bauträgerprojekt im Ortskern von Fernitz-Mellach | 3.127
m² Entwicklungsfläche | KG-Widmung | Bestand &
enormes Potenzial**



Objektnummer: 6409/704

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazerstrasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Kaufpreis:	1.378.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebming GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

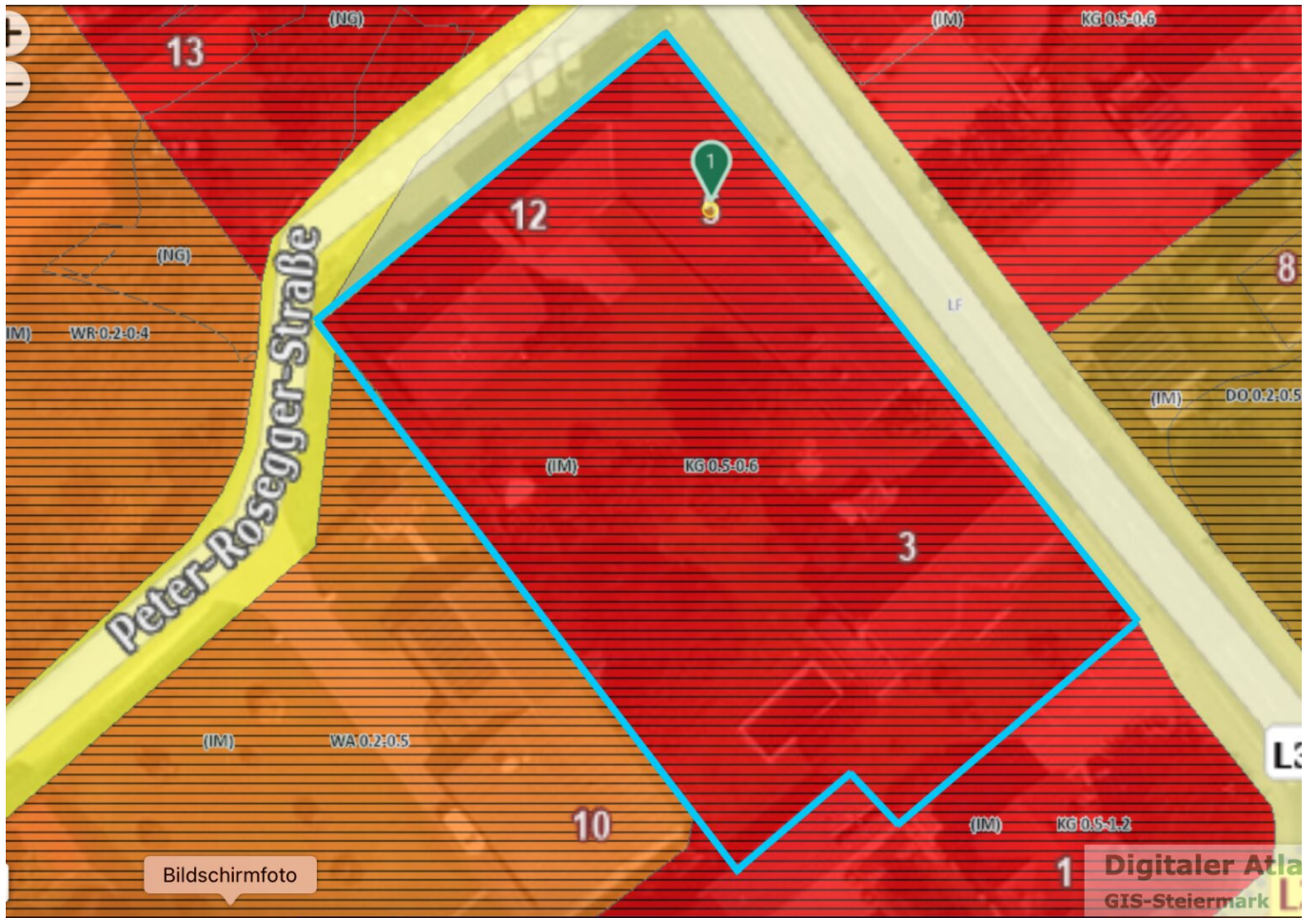
T +43351244159
H +436647639156

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











Objektbeschreibung

Ein Grundstück. Zwei Liegenschaften. Unzählige Möglichkeiten.

Mitten im Ortszentrum von Fernitz-Mellach bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für Bauträger, Projektentwickler und Investoren: Zum Verkauf steht ein aus zwei Grundstücken bestehendes Entwicklungsareal mit einer Gesamtfläche von **ca. 3.127 m²**, das aufgrund seiner hervorragenden Lage, der bestehenden Infrastruktur und der attraktiven Widmung beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Projektentwicklung bietet.

Die Liegenschaft wird ausschließlich als **Gesamtprojekt** verkauft und umfasst derzeit ein gepflegtes Einfamilienhaus, ein weiteres Wohngebäude sowie ein ehemaliges Gewerbeobjekt. Während ein Wohnhaus aktuell bewohnt wird und eine solide Bausubstanz aufweist, liegt der eigentliche Mehrwert dieser Immobilie eindeutig im erheblichen Entwicklungspotenzial des gesamten Areals.

Gerade in Zeiten knapper Baugrundstücke stellen Grundstücke dieser Größenordnung in zentralen Ortslagen eine absolute Seltenheit dar.

Highlights auf einen Blick

- ? Gesamtgrundstücksfläche von **ca. 3.127 m²**
- ? Verkauf als Gesamtprojekt
- ? Widmung **Kerngebiet (KG)**
- ? Bebauungsdichte **0,5–0,6**
- ? Voll aufgeschlossen
- ? Sämtliche Versorgungsleitungen bereits vorhanden
- ? Nahwärmeanschluss entlang der angrenzenden Hauptstraße
- ? Hervorragende Infrastruktur
- ? Direkt im Ortskern von Fernitz-Mellach
- ? Ideale Voraussetzungen für Bauträger und Projektentwickler
- ? Kurzfristige Anbindung an Graz

Entwicklung mit Zukunft

Die Kombination aus Grundstücksgröße, zentraler Lage und bestehender Infrastruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine hochwertige Neuentwicklung.

Je nach Projektkonzept könnten hier beispielsweise entstehen:

- moderne Eigentumswohnungen
- Wohnanlage
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- generationenübergreifendes Wohnprojekt

Durch die Lage im Ortskern fügt sich eine hochwertige Bebauung ideal in das bestehende Ortsbild ein und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, zur weiteren Attraktivierung des Ortszentrums beizutragen.

Die konkrete Bebauung ist selbstverständlich mit den zuständigen Behörden und den geltenden Bebauungsvorschriften abzustimmen.

Der Bestand

Auf den beiden Grundstücken befinden sich derzeit mehrere Bestandsobjekte.

Wohnhaus

Das Einfamilienhaus befindet sich aktuell in einem gepflegten und bewohnten Zustand. Die Bausubstanz ist solide und ermöglicht bei Bedarf auch eine weitere Nutzung bis zur Umsetzung eines Neubauprojektes.

Mittelfristig sind Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise die Erneuerung der Fenster sowie der Dacheindeckung einzuplanen.

Gewerbeobjekt / weiteres Wohngebäude

Das zweite Bestandsobjekt weist einen deutlich höheren Sanierungsbedarf auf. Für Projektentwickler steht hier in erster Linie das Entwicklungspotenzial des Grundstückes im Vordergrund.

Infrastruktur

Die Lage zählt zu den größten Pluspunkten dieser Immobilie.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich praktisch vor der Haustüre:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärztezentrum
- Apotheke
- Kindergarten
- Schule
- Bank
- Gastronomiebetriebe
- Bushaltestelle
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Auch die Landeshauptstadt Graz ist innerhalb kurzer Zeit bequem erreichbar und macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für zukünftige Bewohner besonders attraktiv.

Erschließung

Die Liegenschaft ist vollständig aufgeschlossen.

Vorhanden sind unter anderem:

- Strom
- Wasser
- Kanal
- Gas
- Telekommunikation

Zusätzlich verläuft entlang der angrenzenden Hauptstraße bereits der **Nahwärmeanschluss**, wodurch zukünftige Projekte von einer modernen und nachhaltigen Wärmeversorgung profitieren können.

Das Bestandsobjekt wird derzeit mittels Gas beheizt.

Warum dieses Projekt?

Entwicklungsflächen dieser Größenordnung in zentraler Ortskernlage sind am Immobilienmarkt nur äußerst selten verfügbar.

Die Kombination aus

- attraktiver Grundstücksgröße,
- hochwertiger Infrastruktur,

- bestehender Bebauung,
- vollständiger Erschließung,
- hervorragender Verkehrsanbindung
- und einer entwicklungsfreundlichen Widmung

schafft ideale Voraussetzungen für ein zukunftsorientiertes Bauprojekt mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ob moderne Wohnanlage, gemischt genutztes Quartier oder hochwertiges Wohnprojekt – dieses Areal bietet Raum für Visionen.

Eckdaten

- **Objektart:** Bauträgerprojekt mit Bestandsobjekten
- **Grundstücksfläche:** ca. **3.127 m²**
- **Verkauf:** ausschließlich als Gesamtprojekt
- **Widmung:** Kerngebiet (KG)
- **Bebauungsdichte:** 0,5–0,6
- **Bestand:** Einfamilienhaus, weiteres Wohngebäude und ehemaliges Gewerbeobjekt
- **Heizung Bestand:** Gas
- **Nahwärmeanschluss:** entlang der Hauptstraße verfügbar

Ihre Chance auf ein Projekt mit Zukunft

Ob als langfristige Investition oder als Ausgangspunkt für ein modernes Neubauprojekt – dieses Entwicklungsareal vereint Größe, Lage und Potenzial auf beeindruckende Weise. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein zentrales Grundstück in Fernitz-Mellach mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und stehen Ihnen für ein persönliches Gespräch oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.250m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <250m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap