

**EXKLUSIVES BAUTRÄGERPROJEKT in Hart bei Graz |
Bezirk Graz-Umgebung | Baugenehmigter Wohnbau mit 26
Einheiten und Tiefgarage!**



Objektnummer: 299483

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.815,00 m ²
Gesamtfläche:	2.342,77 m ²
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

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



Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

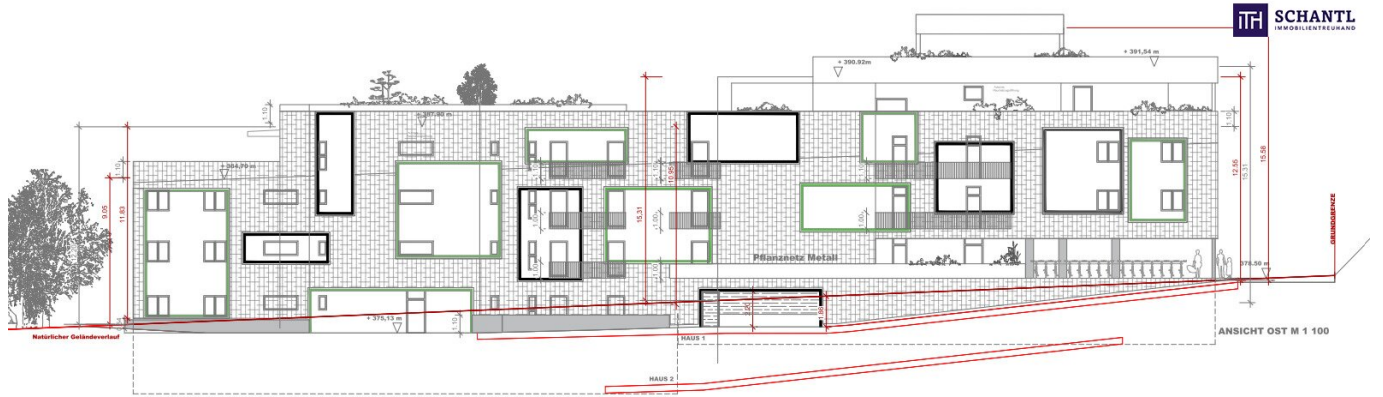


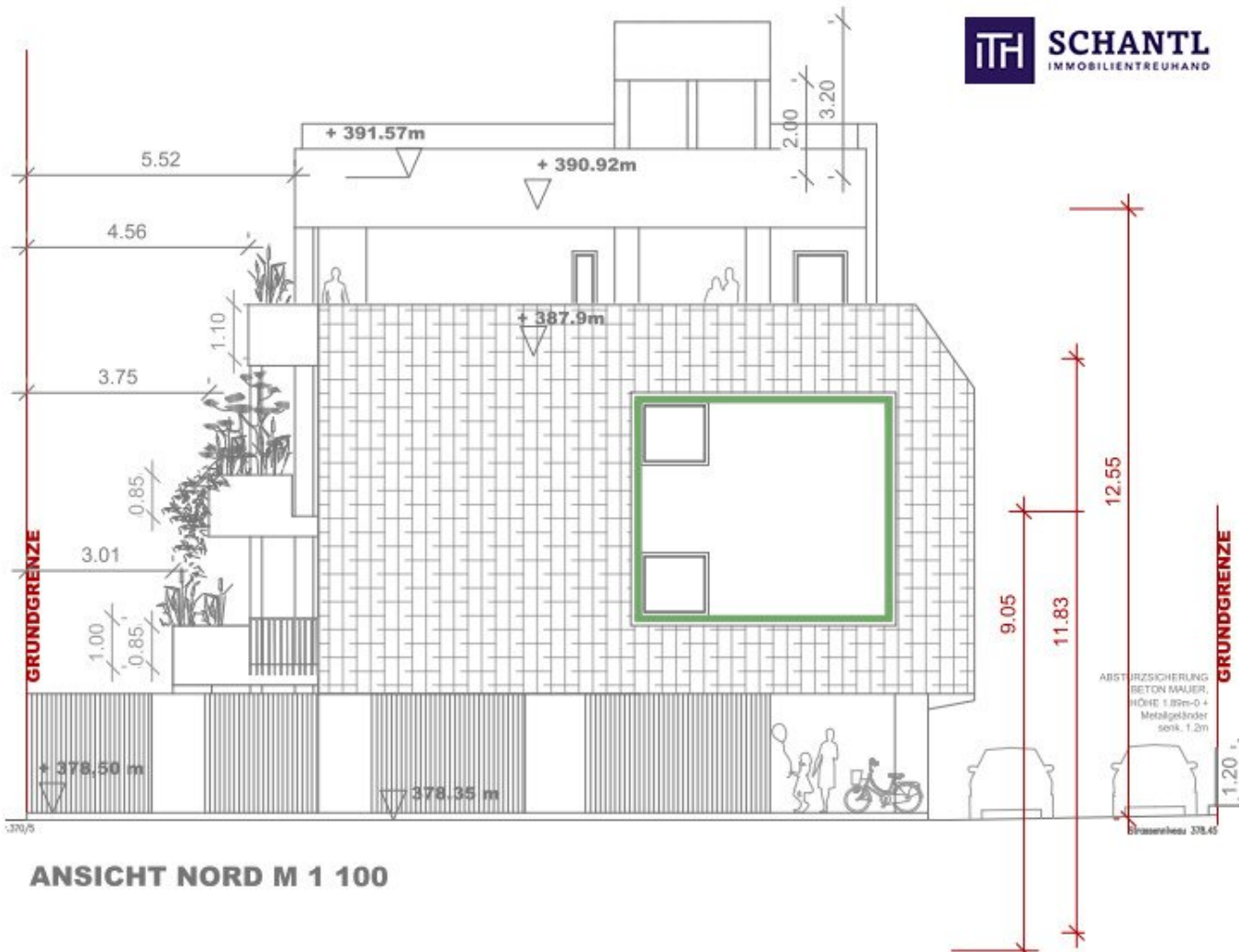
WWW.SCHANTL-ITH.AT

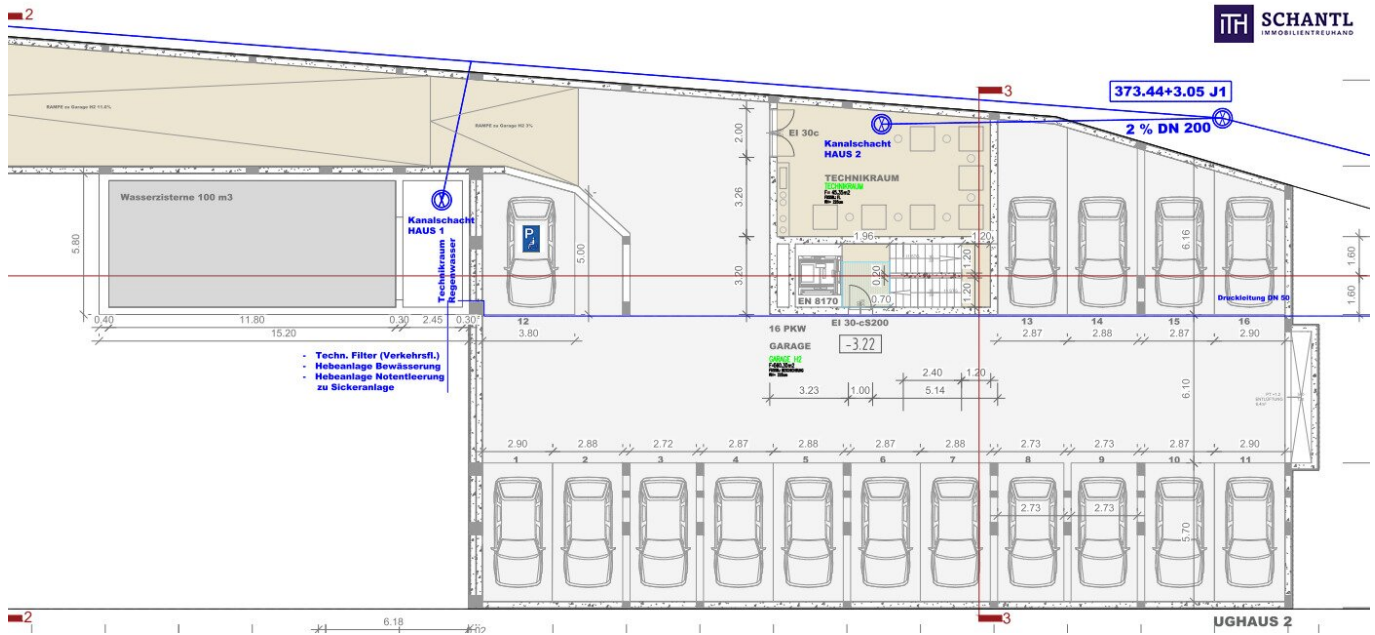


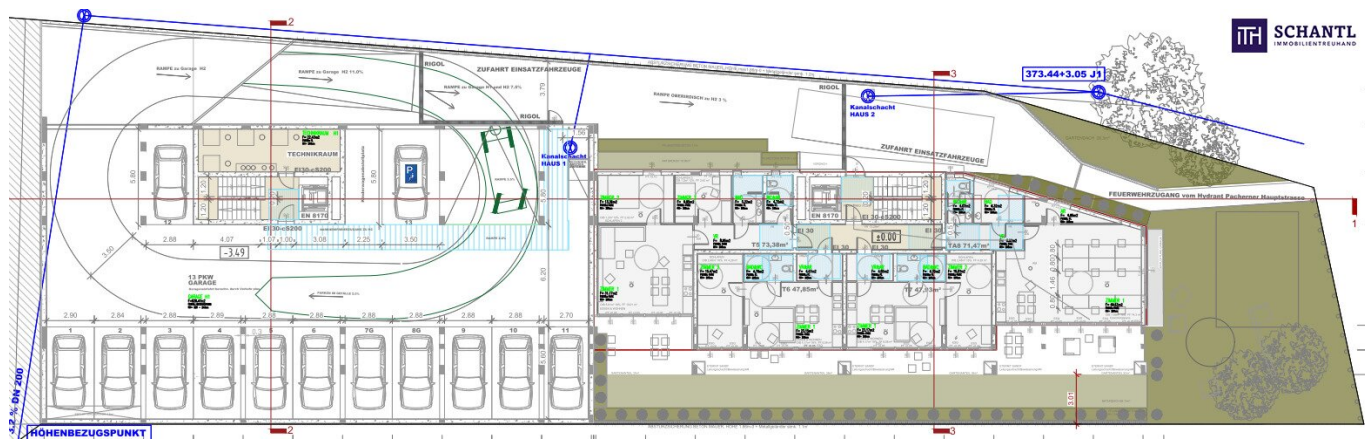


ANSICHT SÜD M 1 100

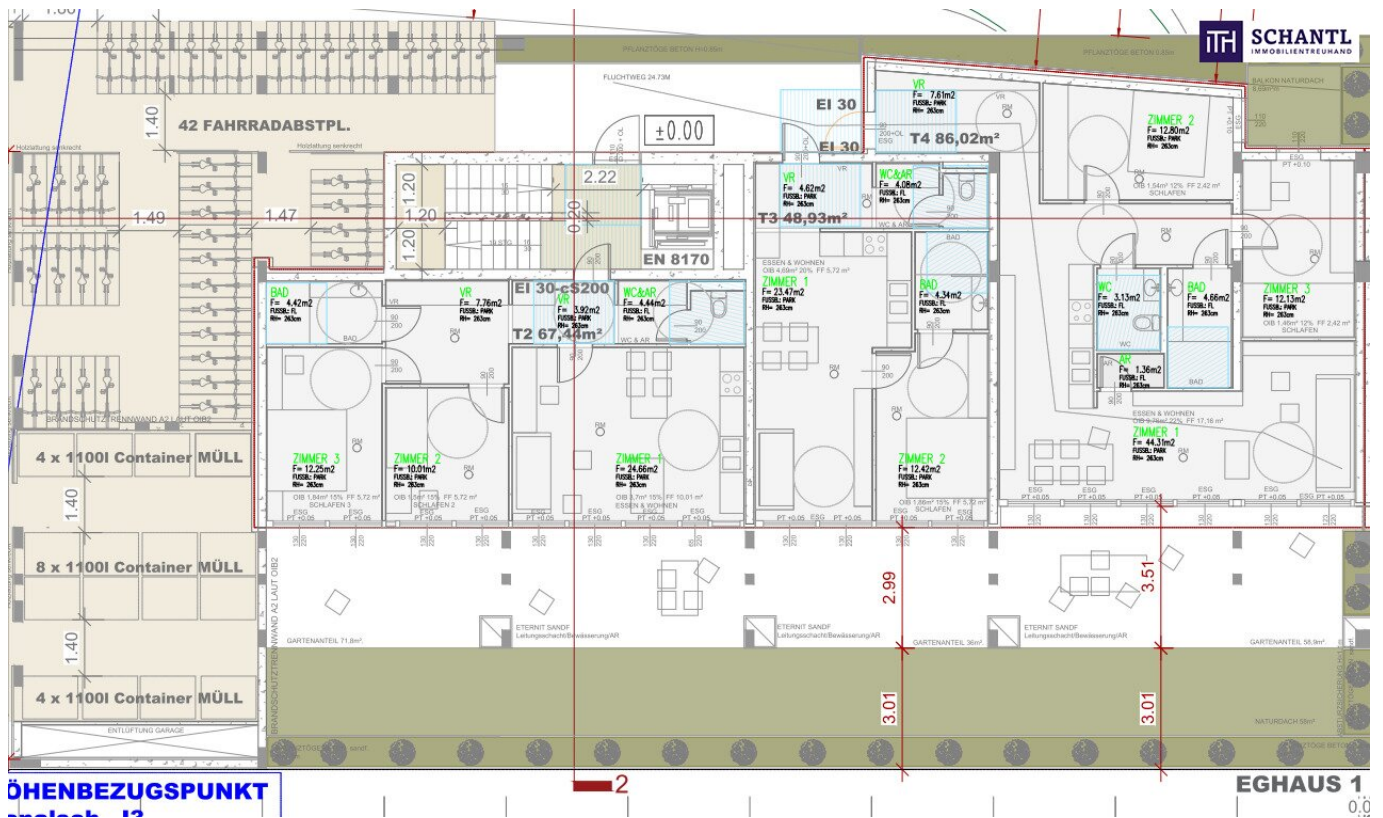




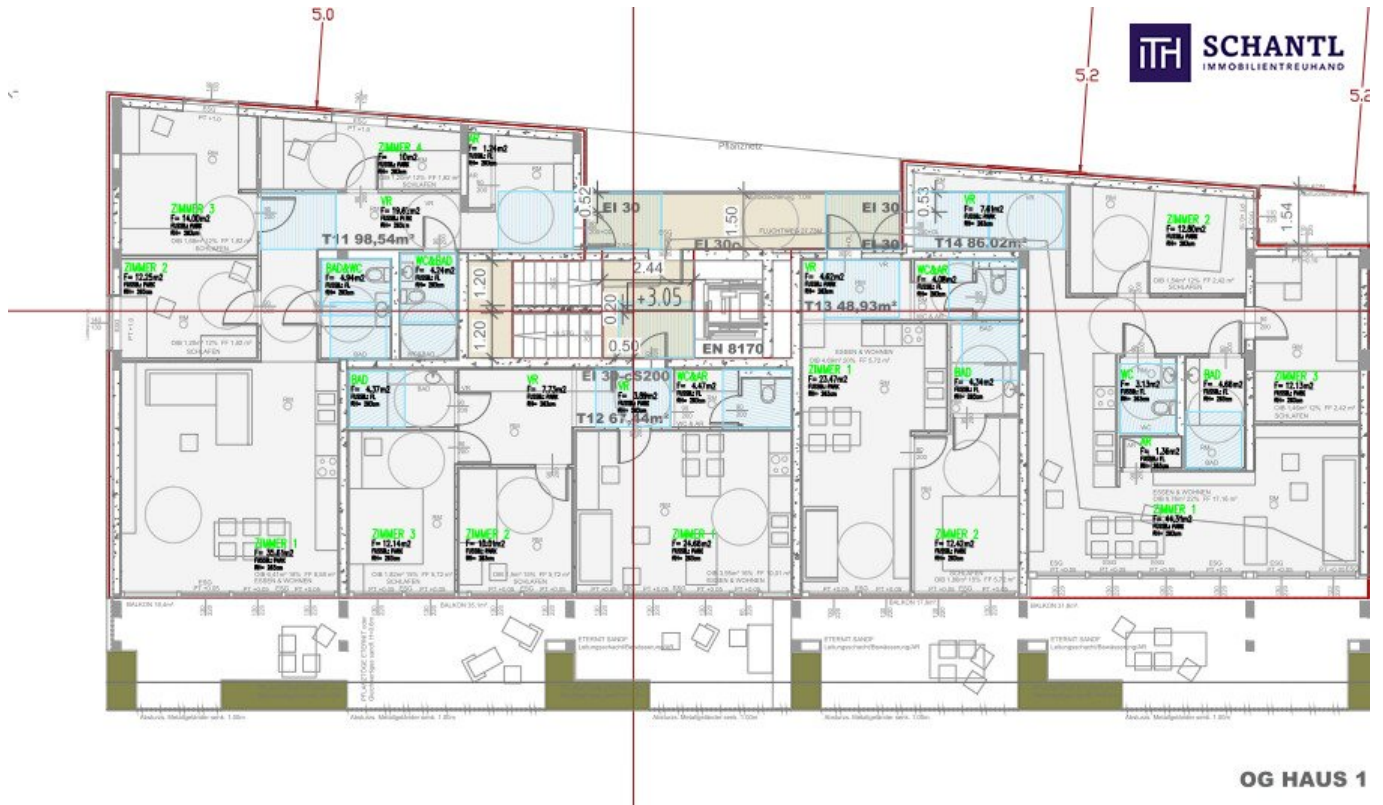




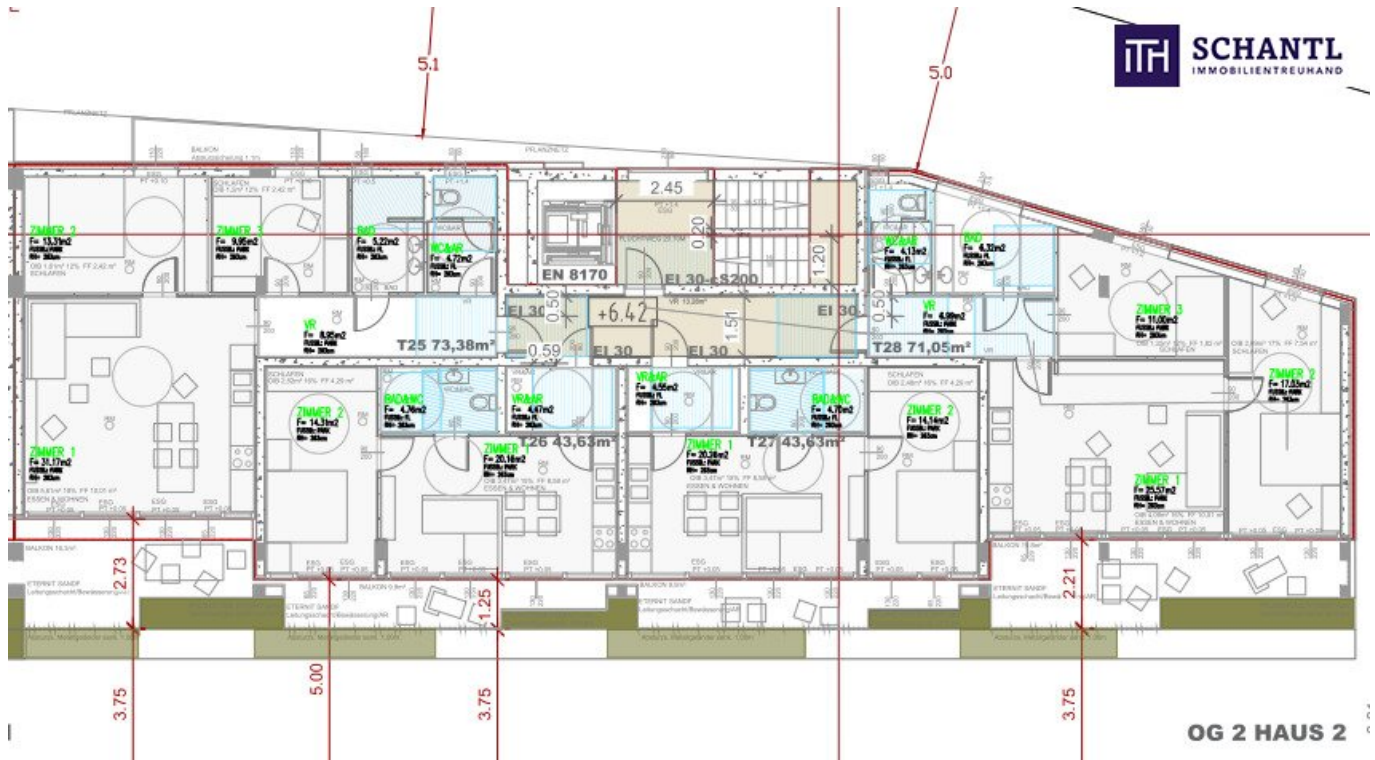




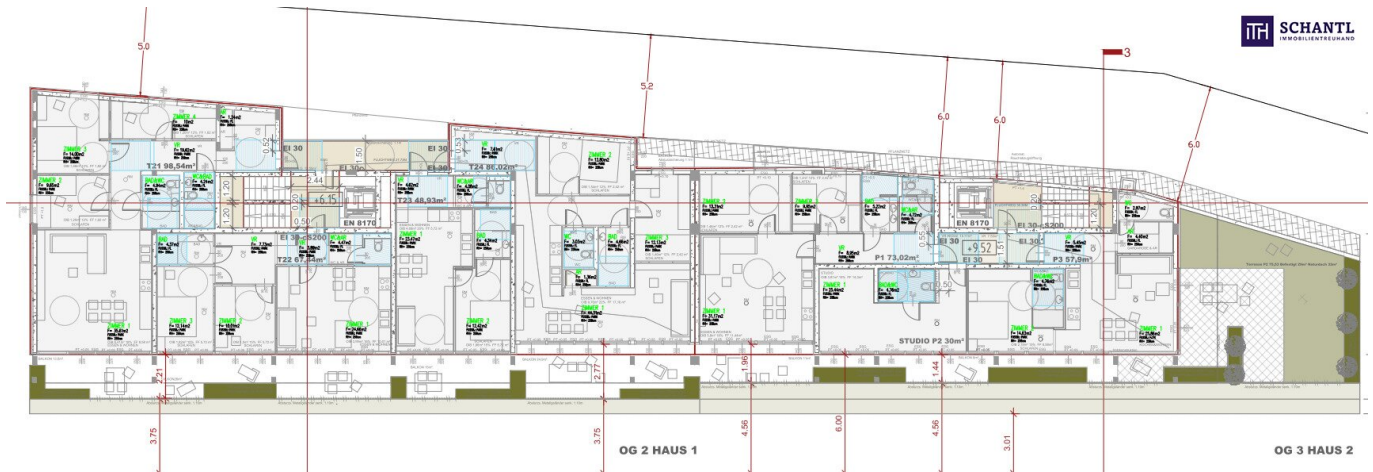


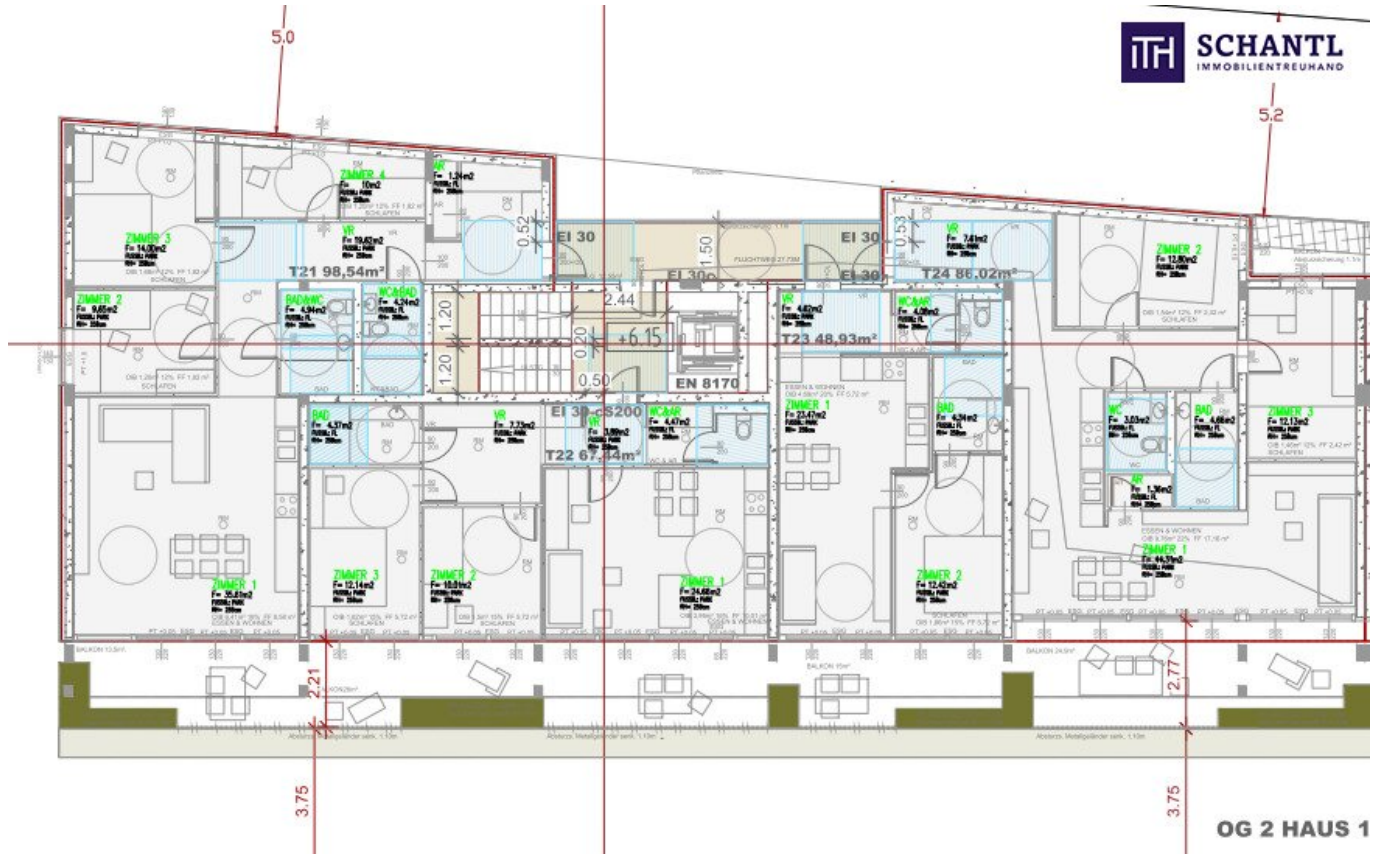


OG HAUS 1

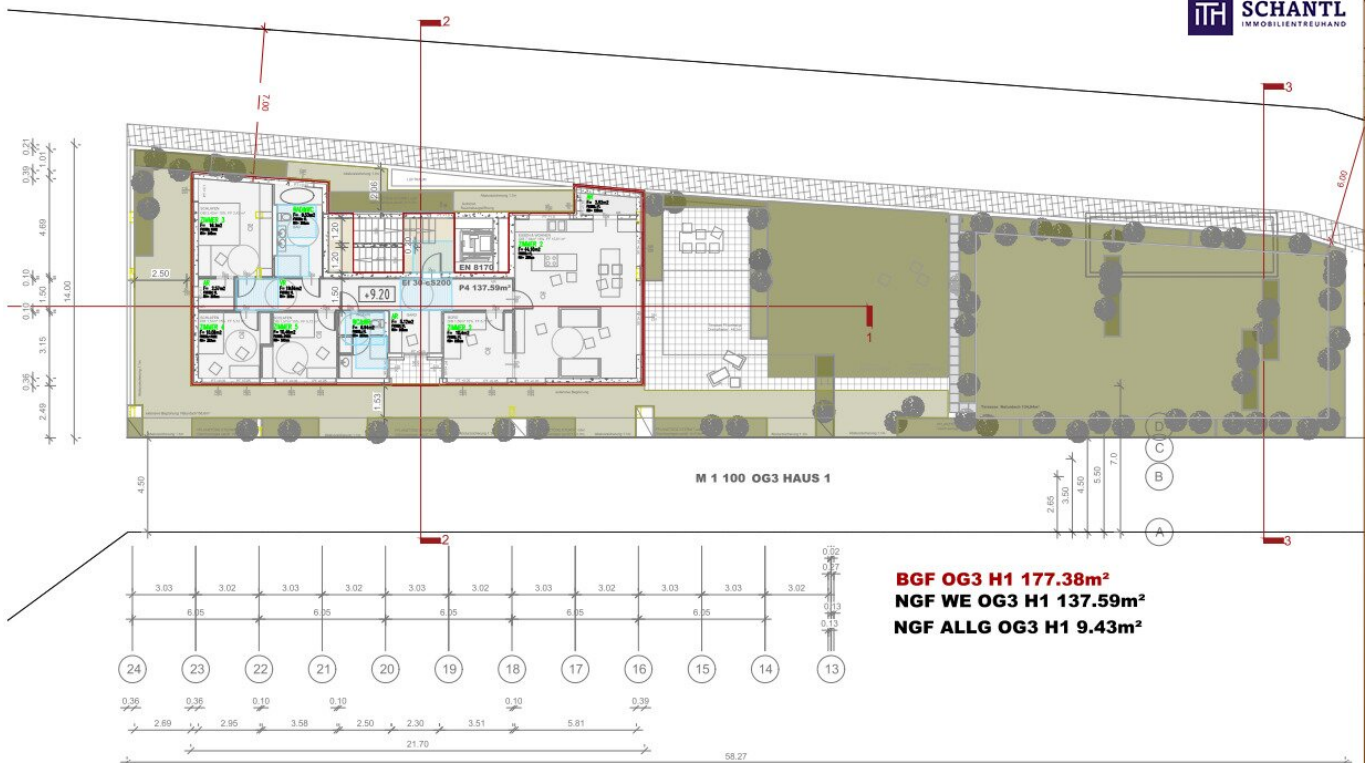


OG 2 HAUS 2





OG 2 HAUS 1



Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES BAUTRÄGERPROJEKT in Hart bei Graz | Bezirk Graz-Umgebung | Baugenehmigter Wohnbau mit 26 Einheiten und Tiefgarage!

Zum Verkauf steht ein vollständig genehmigtes Wohnbauprojekt in attraktiver Lage im Bezirk Graz-Umgebung (Hart bei Graz, KG Messendorf).

Das Projekt umfasst die Errichtung eines modernen Mehrparteienensembles bestehend aus:

- Zwei Baukörper (viergeschossig)
- 26 Wohneinheiten mit Balkon oder Gartenanteil
- Eine Coworking-/Gewerbefläche
- Tiefgarage mit 29 barrierefreien Stellplätzen
- Zwei zusätzliche Außenstellplätze
- 42 überdachte Fahrradabstellplätze

Die Baubewilligung wurde rechtskräftig am 01.07.2024 erteilt.

LAGE UND UMFELD

- Gemeinde Hart bei Graz (Bezirk Graz-Umgebung, stark wachsender Wohnstandort)
- Widmung: SG-KG (Siedlungsgebiet – Kerngebiet)

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Stadt Graz sowie eine sehr gute Infrastruktur aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich im Umfeld.

PROJEKTDATEN

Bauweise

Geschosse

Gebäudeklasse

Gesamt-Geschossfläche

Grundstücksfläche

Bebauungsdichte

Heizsystem

Dach

NUTZFLÄCHENKONZEPT

Die projektierte Nettonutzfläche beträgt insgesamt rund:

ca. 1.815 m²

Diese verteilt sich auf die 26 Wohneinheiten sowie ergänzende Nutzflächen (inklusive Coworking-/Gewerbereinheit).

Flächenaufteilung nach Geschossen:

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

ca. 1.815 m²

Die berechnete Nettonutzfläche basiert auf den genehmigten Wohnungsgrößen laut Einreichplanung.

Flächeneffizienz

Im Verhältnis zur Gesamt-Geschossfläche von ca. 2.342,77 m² ergibt sich ein sehr guter Effizienzgrad von rund:

ca. 77 %

Dies stellt einen für Bauträgerprojekte attraktiven Wert dar und bietet optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Vermarktung.

WOHNUNGEN UND NUTZUNG

Wohnungsgrößen (Auszug)

- Kleinwohnungen: ca. 43 m² bis 50 m²
- Mittelhochgroße Wohnungen: ca. 67 m²

- Familienwohnungen: bis ca. 98 m²
- Penthouse-Wohnungen: bis ca. 137 m²

Alle Einheiten verfügen über private Außenflächen (Balkon oder Garten).

Zusatznutzung

- Integrierte Coworking-/Gewerbefläche
- Attraktives Nutzungskonzept für modernes Wohnen und Arbeiten

PARKEN UND INFRASTRUKTUR

- 29 Tiefgaragenstellplätze
- 2 PKW-Stellplätze im Außenbereich
- 42 Fahrradstellplätze (überdacht)

Die Stellplatzsituation entspricht modernen Anforderungen und unterstützt sowohl Vermietbarkeit als auch Verkauf.

NACHHALTIGKEIT UND TECHNIK

- Dachbegrünung mit intensiver Bepflanzung
- Zentrales Regenwassermanagement mit Retentionsanlage und Versickerung
- Fernwärmeversorgung

- Energieausweis vorhanden
- Fahrradfreundliche Infrastruktur

PLANUNGSSICHERHEIT

Das Projekt ist umfänglich ausgearbeitet und geprüft.

Vorhandene Unterlagen umfassen unter anderem:

- Einreichplanung und Architektur
- Baugrundgutachten
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsgutachten
- Energieausweis

Alle maßgeblichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung liegen vor.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- Baureifes Grundstück mit rechtskräftiger Genehmigung
- Nettonutzfläche von ca. 1.815 m² mit hoher Flächeneffizienz
- Sofortige Projektumsetzung möglich

- Optimierte Wohnungsstruktur mit hoher Marktakzeptanz
- Zusatznutzung durch Coworking-Fläche
- Wachsende Lage im Einzugsgebiet Graz
- Nachhaltige Bauweise mit Zukunftsfähigkeit

ENTWICKLUNGS- UND ERTRAGSPOTENZIAL

Das Projekt eignet sich für:

- Bauträger und Projektentwickler
- Institutionelle Investoren
- Vorsorgewohnungsanbieter

Mögliche Strategien:

- Einzelverkauf der Wohnungen
- Forward Sale an institutionelle Investoren
- Bestandshalte- und Vermietungsmodell

ZUSAMMENFASSUNG

Es handelt sich um ein vollständig entwickeltes, genehmigtes Wohnbauprojekt in gefragter Lage im Großraum Graz.

Die Kombination aus rechtlicher Sicherheit, sehr guter Flächeneffizienz (ca. 1.815 m² Nettonutzfläche) und durchdachter Planung bietet eine solide Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung und wirtschaftlich attraktive Verwertung.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap