

**Exklusive Liegenschaft mit ca. 4.500 m² am Grazer
Kehlberg - ca. 3.120 m² Bauland inkl. Studie**



Objektnummer: 2379/38

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kehlbergstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Projektiert
Wohnfläche:	300,00 m ²
Gesamtfläche:	4.500,00 m ²
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

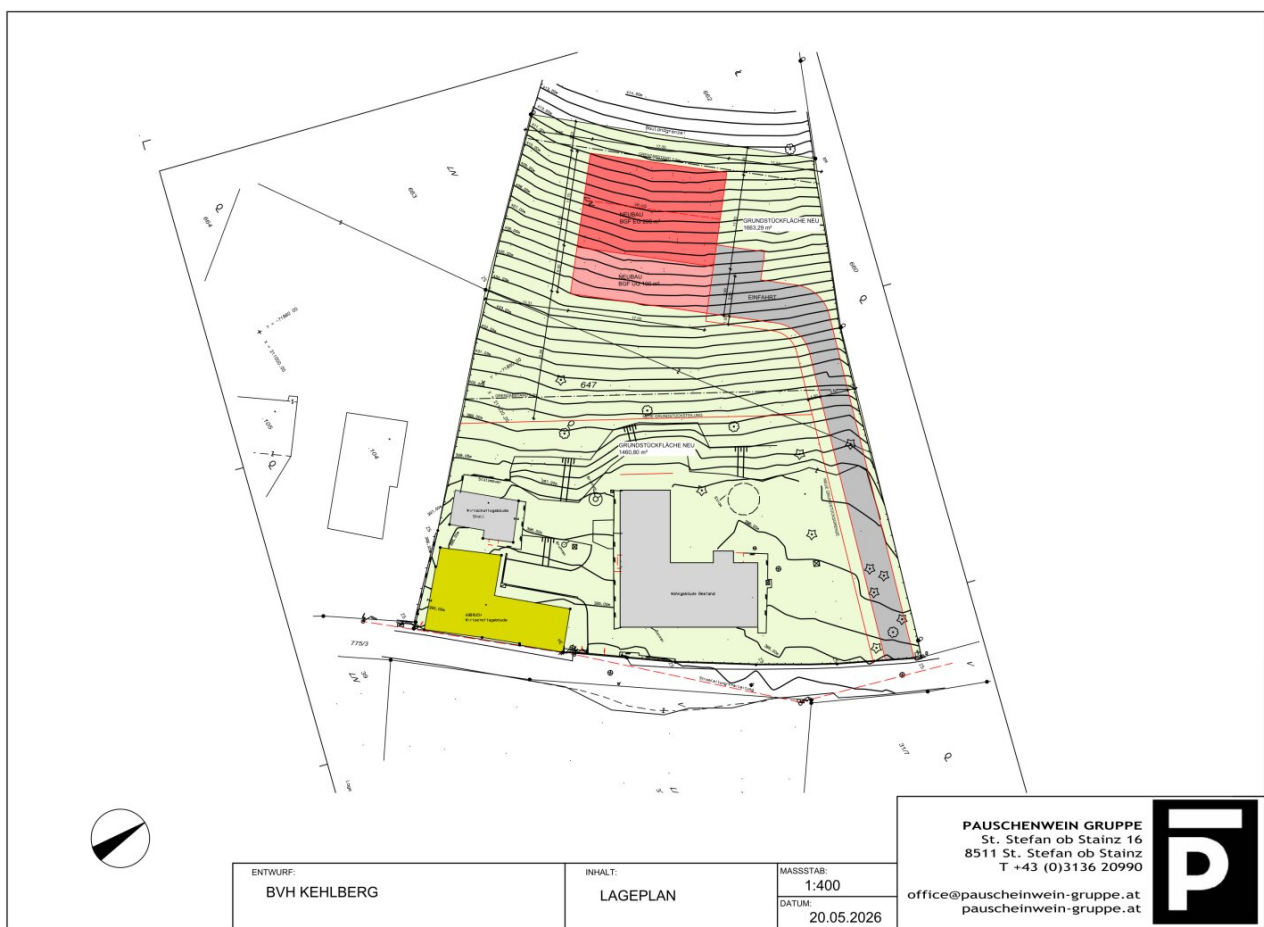
T +43 3136 20990

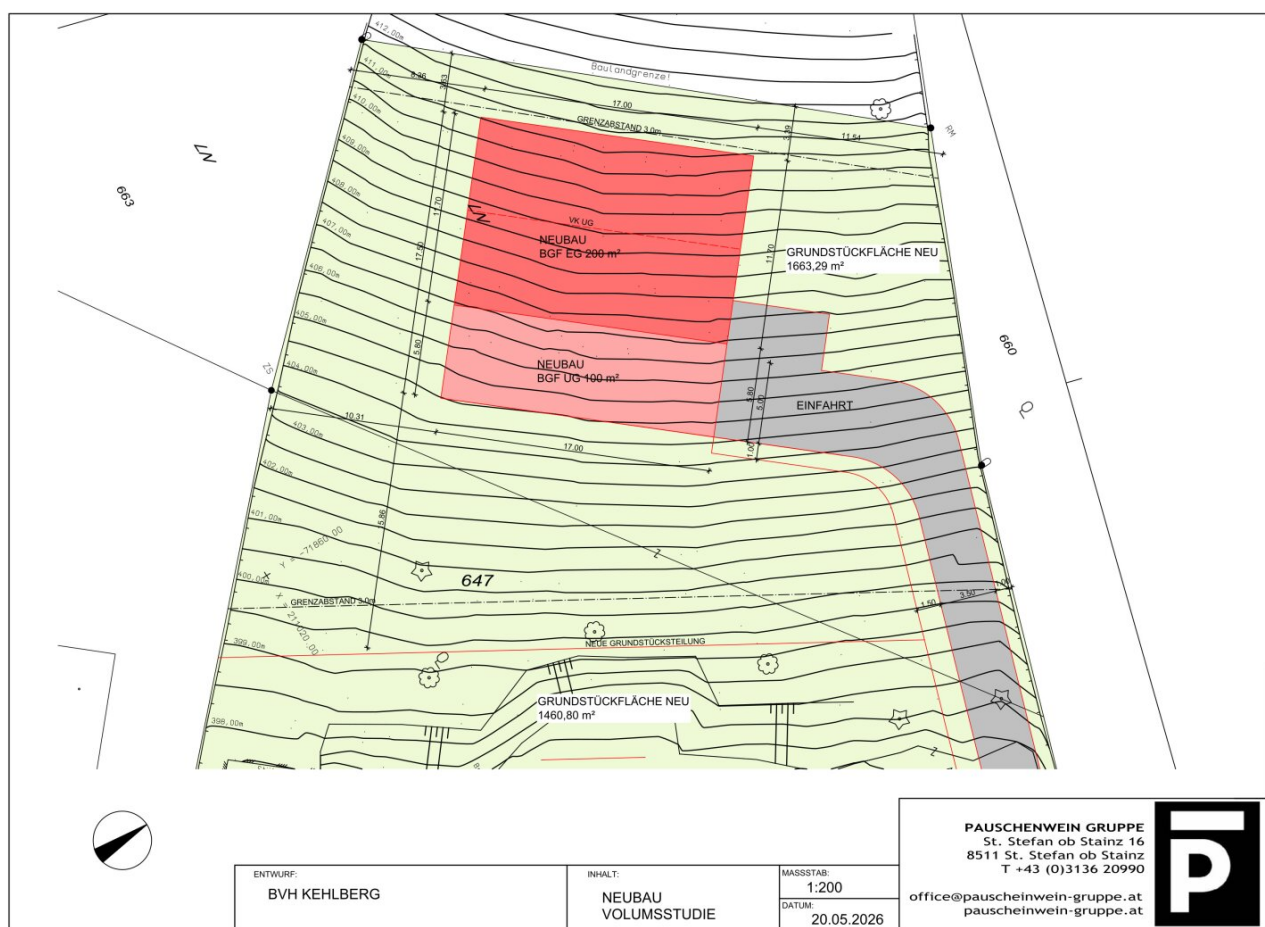
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

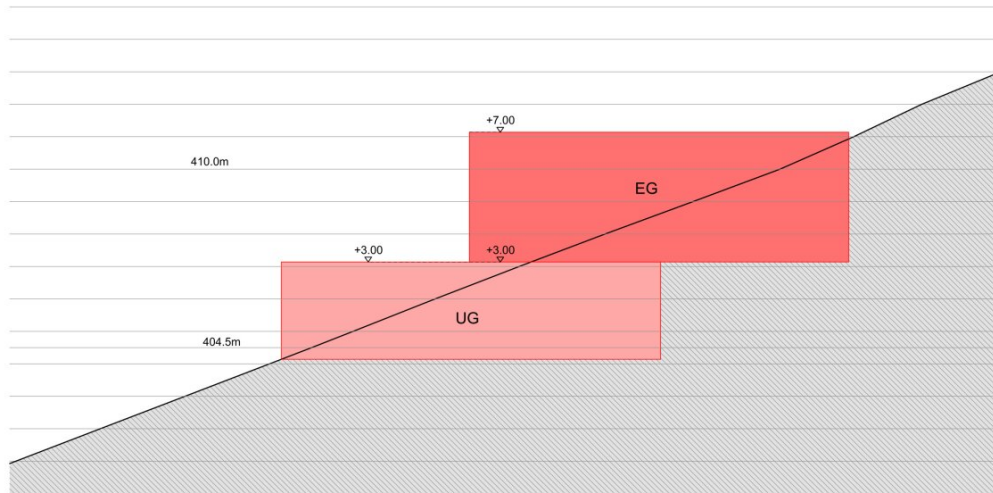












SYSTEMSCHNITT NEUBAU



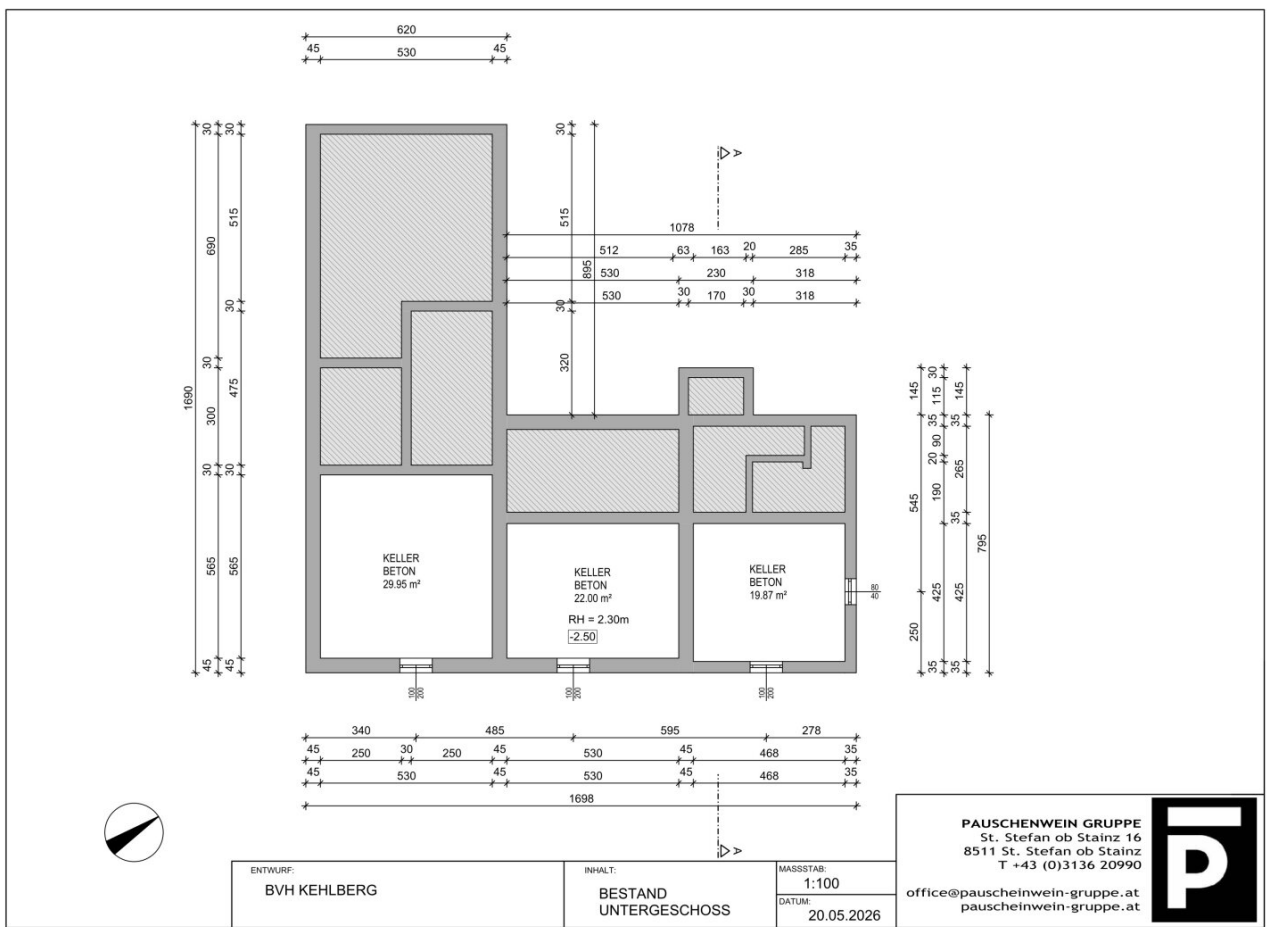
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
NEUBAU
SCHEMASCHNITT

MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





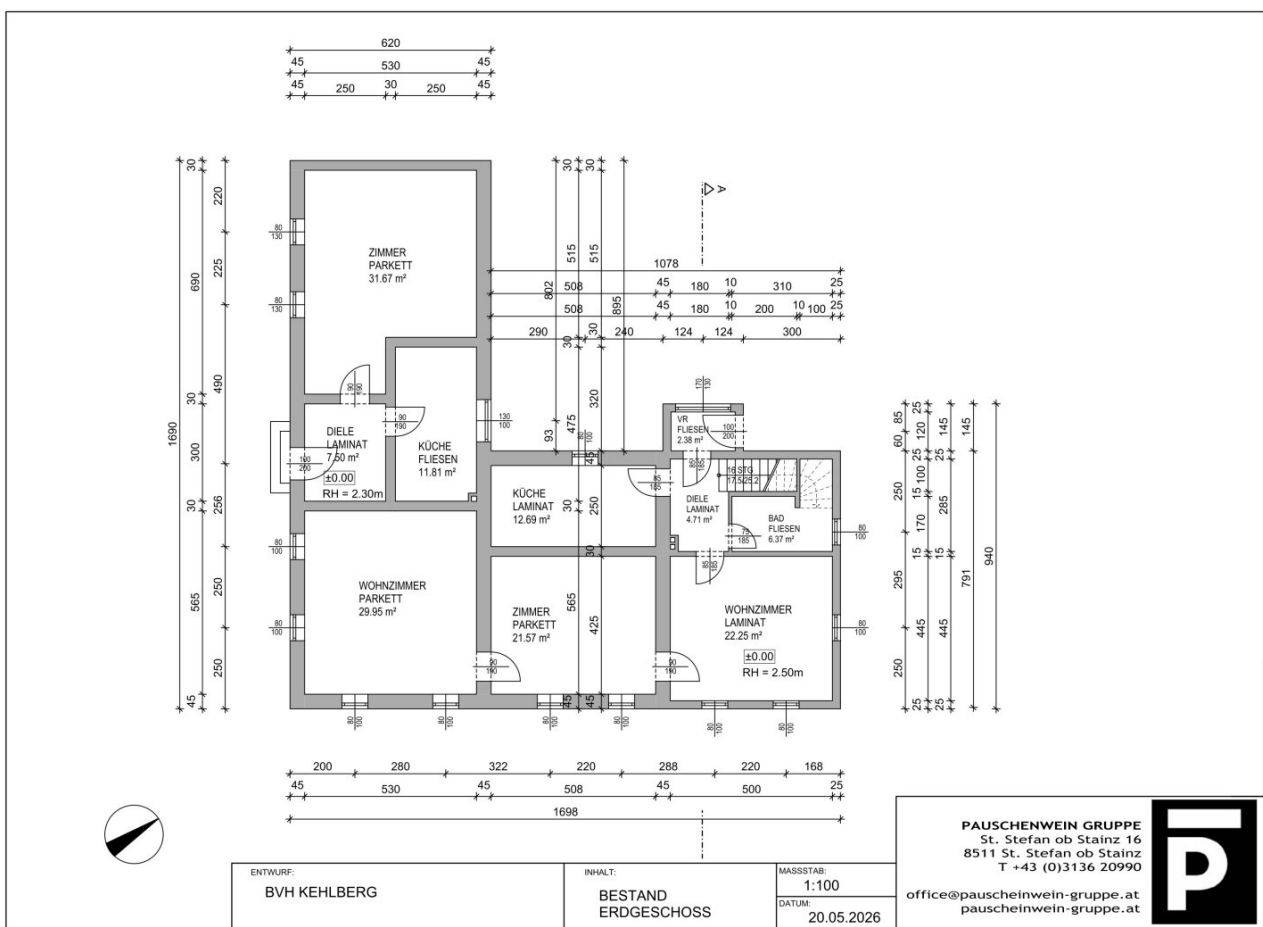
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

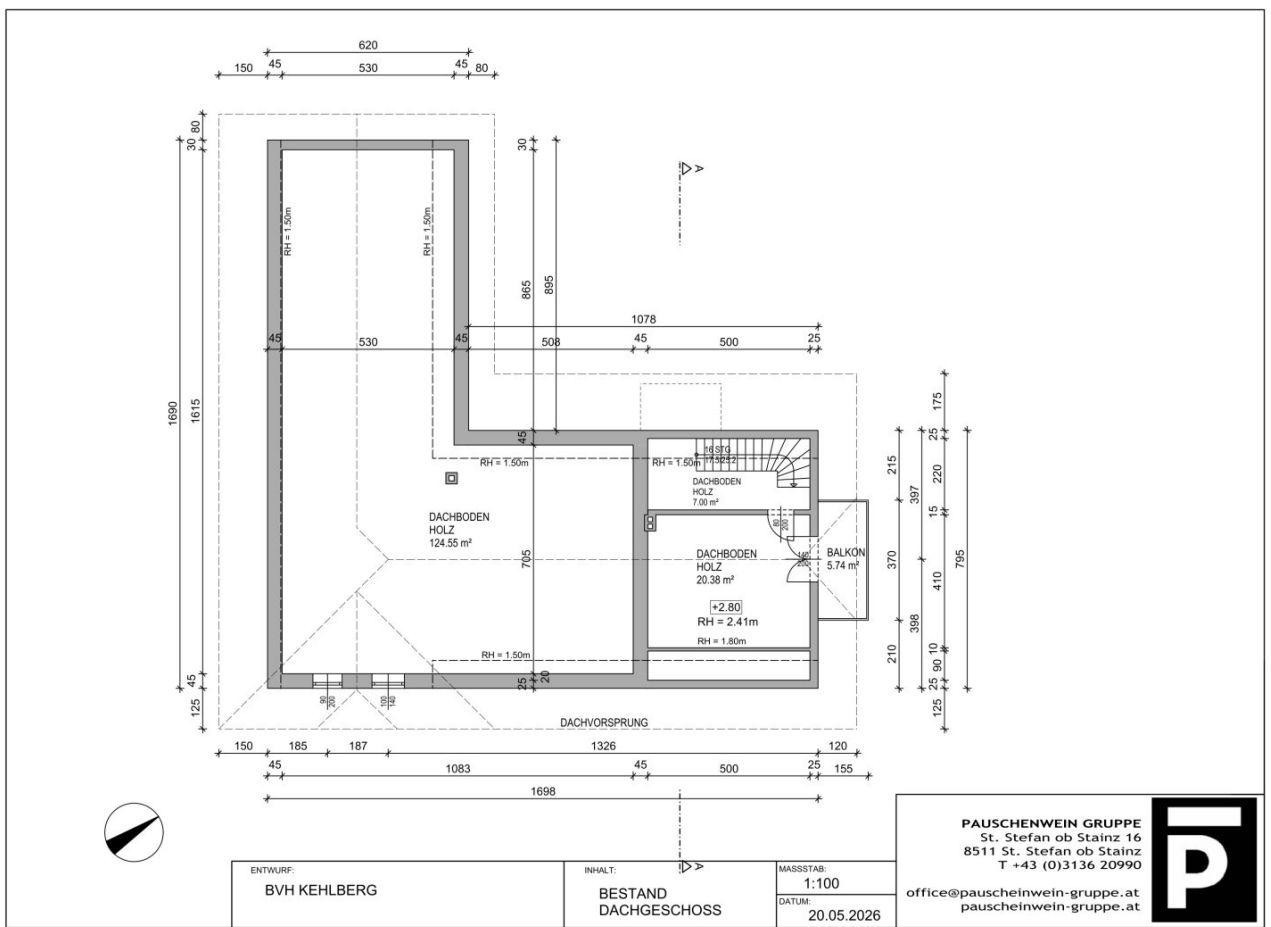
INHALT:
BESTAND
UNTERGESCHOSS

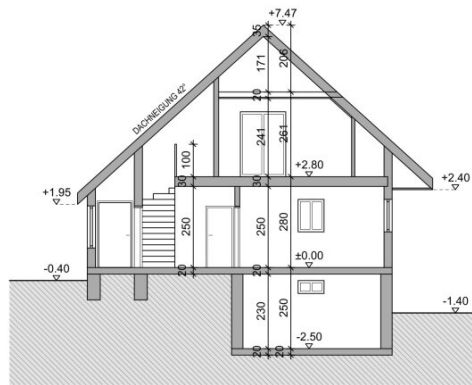
MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at









SCHNITT A-A

ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
SCHNITT A-A

MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





NORDEN

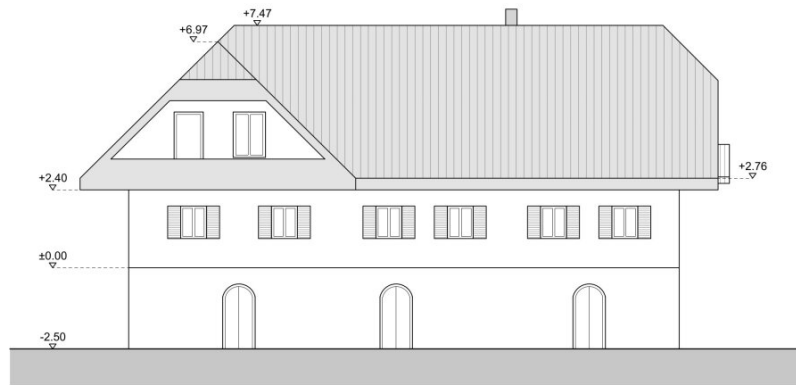
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
NORDEN

MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





OSTEN

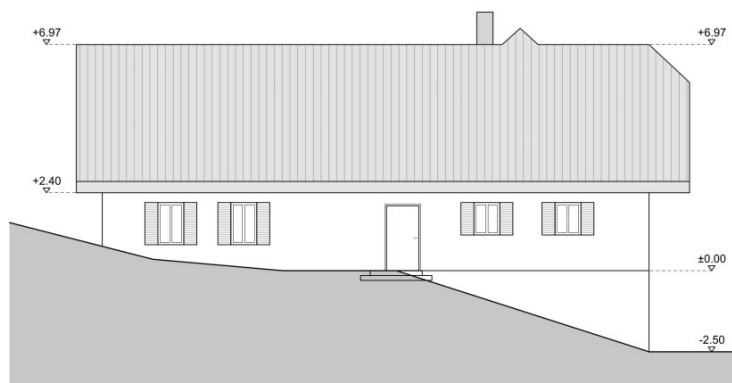
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
OSTEN

MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





SÜDEN

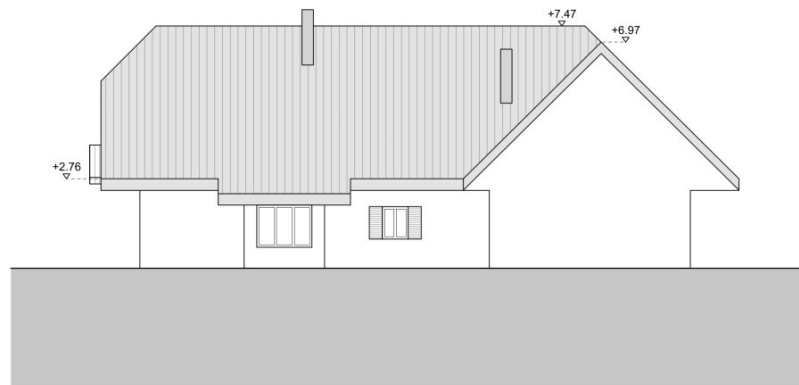
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
SÜDEN

MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





WESTEN

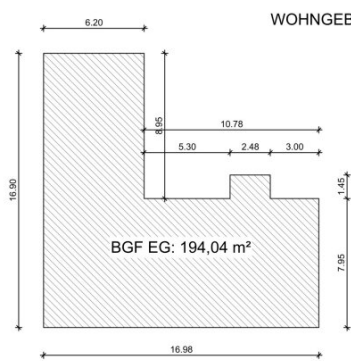
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
WESTEN

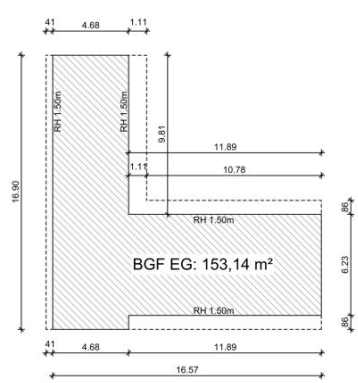
MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at

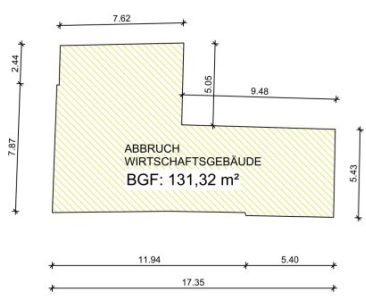




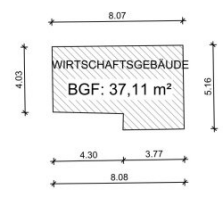
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



NEBENGEBÄUDE



BERECHNUNGEN

BGF GESAMT:
 WOHNGEBÄUDE: EG + DG
 $194,04 + 153,14 \text{ m}^2 = 347,18 \text{ m}^2$
 NEBENGEBÄUDE:
 $37,11 \text{ m}^2$
BGF GESAMT:
 $347,18 + 37,11 \text{ m}^2 = 384,29 \text{ m}^2$

BERECHNUNG BEBAUUNGSDICHTE:

BEBAUUNGSDICHTE = BGF / GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 $0,29 = 384,29 \text{ m}^2 / x$
GRUNDSTÜCKSFÄCHE = $384,29 \text{ m}^2 / 0,29 = 1325,14 \text{ m}^2$
GRUNDSTÜCKSFÄCHE = $1325,14 + 10\% = 1457,65 \text{ m}^2$
 BEBAUUNGSGRAD:
 $(194,04 + 37,11) \text{ m}^2 / 1457,65 \text{ m}^2$
 $231,15 \text{ m}^2 / 1457,65 \text{ m}^2 = 0,159$

ENTWURF:	INHALT:	MASSSTAB:
BVH KEHLBERG	BESTAND	1:100
	BGF-BERECHNUNG	DATUM:
		20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
 St. Stefan ob Stainz 16
 8511 St. Stefan ob Stainz
 T +43 (0)3136 20990
 office@pauschenwein-gruppe.at
 pauschenwein-gruppe.at

Objektbeschreibung

Historischer Altbestand in ruhiger Aussichtslage mit Studie für ein Neubauprojekt über 300 m² Wohnnutzfläche

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche und vielseitig nutzbare Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz – am **Kehlberg**.

Die Gesamtliegenschaft umfasst ca. **4.500 m²**, davon befinden sich rund **3.120 m² im Bauland**. Die Liegenschaft besticht durch ihre äußerst ruhige, naturnahe Lage sowie die hervorragende Aussicht über Graz und das umliegende Hügelland.

Auf dem Grundstück befinden sich historische Gebäude mit einer **guten Bausubstanz**. Aufgrund des **nicht bestehenden Denkmalschutzes** besteht die Möglichkeit, die Gebäude individuell an die persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen anzupassen und entsprechend umzubauen.

Die Liegenschaft umfasst:

- ein **Haupthaus**, das für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen ist,
- sowie **zwei zusätzliche Nebengebäude** mit vielseitigem Nutzungspotenzial.

Darüber hinaus liegt eine **Studie für ein mögliches Neubauprojekt mit einer Wohnnutzfläche von über 300 m²** vor. Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven für die Entwicklung eines exklusiven Wohnprojekts in einer außergewöhnlichen **Grazer Premiumlage**.

Besondere Möglichkeit: Erwerb in zwei separaten Teilabschnitten

Eine besondere Eigenschaft dieser Liegenschaft ist die Möglichkeit, das Anwesen **in zwei separaten Teilabschnitten zu erwerben**. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, die gesamte Liegenschaft als Einheit zu erwerben.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für private Bauherren und Familien als auch für Bauträger, Projektentwickler und Investoren.

Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, rund **3.120 m² Bauland**, historischem Altbestand mit guter Bausubstanz, fehlendem Denkmalschutz, bestehender Infrastruktur und einer exklusiven Aussichtslage macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit.

Highlights:

- ca. **4.500 m² Gesamtgrundstücksfläche**
- davon ca. **3.120 m² Bauland**
- exklusive und sehr ruhige Lage am Grazer Kehlberg
- traumhafte Aussicht über Graz und das umliegende Hügelland
- historischer Gebäudebestand mit guter Bausubstanz
- **kein Denkmalschutz**
- individuelles Umbau- und Gestaltungspotenzial
- Haupthaus zur dauerhaften Wohnnutzung
- zwei zusätzliche Nebengebäude
- Studie für ein Neubauprojekt mit **über 300 m² Wohnnutzfläche**
- Erwerb der Liegenschaft als Ganzes oder in **zwei separaten Teilabschnitten** möglich

Gerne bieten wir Ihnen ein unverbindliches persönliches Beratungsgespräch an. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.750m

Universität <4.250m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap