

Graz: Bauen am Waldrand – Grundstück mit stiller Wiese und Weitblick



Objektnummer: 14225

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna
Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Petersbergenstraße 45a
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz, 08. Bez.: Sankt Peter
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Gissing

BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien
Am Kai - Körösisstraße 9
8010 Graz

T +43 316 712777

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



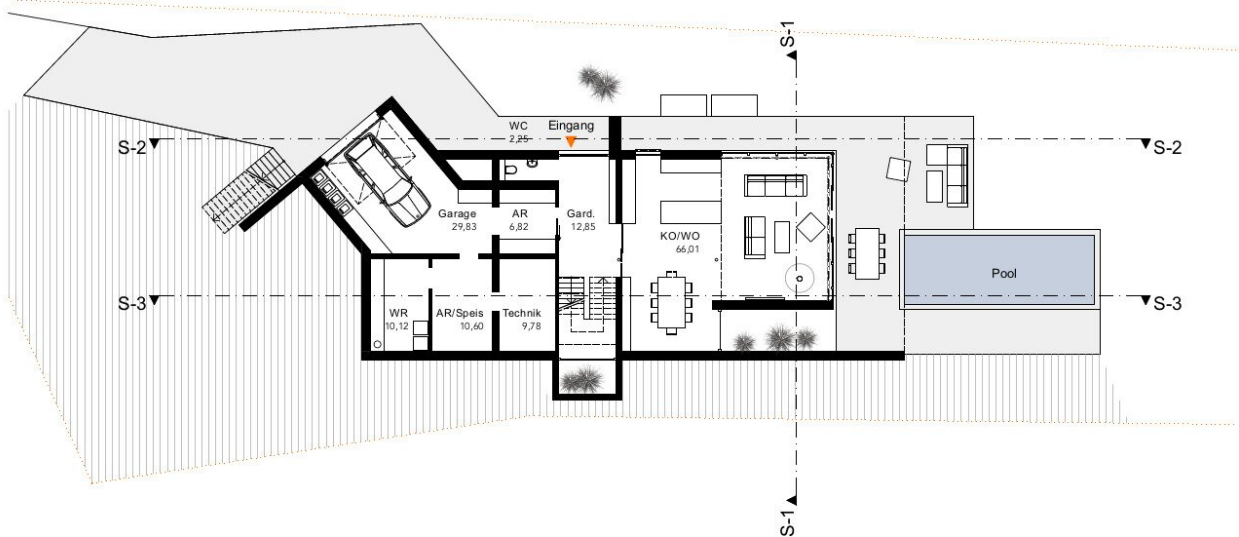


Untergeschoss, Garage und Keller

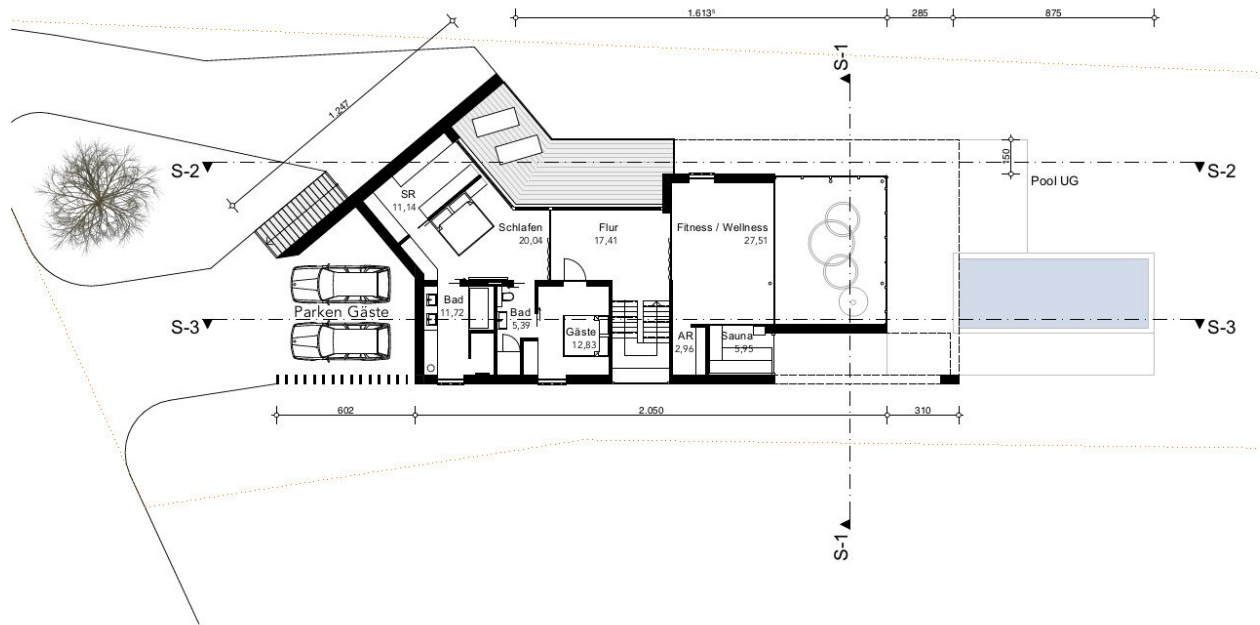
AR/Speis	10,60
Garage	29,83
Technik	9,78
WR	10,12
	60,33 m ²

Untergeschoss, Nutzfläche

AR	6,82
Gard.	12,85
KO/WO	66,01
WC	2,25
	87,93 m ²



AR	2,96
Bad	5,39
Bad	11,72
Fitness / Wellness	27,51
Flur	17,41
Gäste	12,83
SR	11,14
Sauna	5,95
Schlafen	20,04



Objektbeschreibung

Ihr Bauplatz in Graz – mit einem Ende, das Ihnen allein gehört

Die meisten Grundstücke in Graz enden am Gartenzaun des Nachbarn. Dieses nicht.

Auf 3.294 m² erstreckt sich dieser Grund von der Petersbergenstraße, in einer Stufe absteigend bis zum Waldrand eben auslaufend.

Vorne, an der Petersbergenstraße, bauen Sie Ihr Haus – auf 854 m² gewidmeter Baufläche (WR 0,2–0,3), voll aufgeschlossen und in bester städtischer Infrastruktur. Dahinter öffnet sich Ihre eigene, ruhige Wiese: eine offene Grünfläche, eingefasst und nach hinten von hohen Bäumen gerahmt. Vogelgezwitscher, Bienen, und mit etwas Glück ein Reh mit seinem Kitz. Wer hier steht, hört die Stadt nicht mehr!

Diese hintere Fläche ist kein „Rest“. Sie ist der Grund, warum dieses Grundstück so selten ist. Eine offene, ruhige Wiese am Waldrand – ein Ort, der zum Durchatmen einlädt und Raum für Ihre eigenen Ideen lässt. Ob als naturnaher Garten, als stiller Rückzugsort abseits des Hauses oder einfach als grüner Puffer, den niemand einsehen und niemand zubauen kann, weil dahinter dauerhaft Grünland liegt: Was hier entsteht, gestalten Sie.

Was Sie hier realistisch erwartet:

Dieses Grundstück ist nichts für Menschen, die einen pflegeleichten Rasen im Neubaugebiet suchen. Es ist für jene, die bewusst mehr wollen: Privatheit, Natur und Raum zum Gestalten – ohne dafür Graz verlassen zu müssen. Die Topografie ist anspruchsvoll, und genau das hält dieses Stück Stadt so ruhig.

Die Eckdaten:

- Grundstücksfläche gesamt: ca. 3.294 m²
- Reine Baufläche: ca. 854 m² (Widmung WR 0,2–0,3)
- Ausrichtung: West
- Länge: ca. 173 m, Höhendifferenz ca. 30 m
- Hintere Fläche: offene, eingezäunte Wiese am Waldrand

- Voll aufgeschlossen, Altbestand vorhanden und für den Neubeginn vorbereitet
- Bestehende Baubewilligung für ein großzügiges Wohnhaus inkl. Wärmepumpe vorhanden – ein Vorteil unter den heutigen Rahmenbedingungen, aber selbstverständlich auch eine individuelle Neuplanung möglich

Die Lage:

Sie wohnen im Grünen und sind trotzdem in wenigen Minuten überall.

Grundstücke dieser Art – bebaubar, in Graz, mit einem privaten Naturraum, den man nicht kaufen kann, wenn er einmal weg ist – kommen selten auf den Markt. Wenn Sie spüren, dass das Ihr Ort sein könnte, vereinbaren wir eine Besichtigung. Am besten gehen wir gemeinsam bis ganz nach hinten.

Kaufpreis: € 499.000,–

Ein zusätzlicher Vorteil: Für den bestehenden Altbestand liegt eine aufrechte Baubewilligung für Umbau und Erweiterung vor – inklusive der Bewilligung für Errichtung und Betrieb einer Wärmepumpe. Was das konkret möglich macht, zeige ich Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Für Detailunterlagen, den Flächenwidmungsplan und die vorhandene Planung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail unter **info@fortunaimmobilien.at**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <1.725m

Klinik <2.900m

Krankenhaus <3.650m

Kinder & Schulen

Schule <1.075m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.425m

Höhere Schule <2.375m

Nahversorgung

Supermarkt <1.125m

Bäckerei <1.300m

Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Geldautomat <1.125m

Bank <1.525m

Post <1.525m

Polizei <2.625m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <1.075m

Autobahnanschluss <2.600m

Bahnhof <1.775m

Flughafen <8.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap