

## **Immo-live, das digitale Angebotsverfahren der s REAL: Grundstück mit Planung für 22 Wohnungen**



**Objektnummer: 961/36211**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück              |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.298,51 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 850.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130

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









## Objektbeschreibung

Bei immo-live, dem digitalen Angebotsverfahren der s REAL, haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Immobilie zu kommen, das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Es ist keine Versteigerung oder Auktion, es gibt auch keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – online und verbindlich - Angebote zu legen. Das bedeutet, der im digitalen Angebotsverfahren angezeigte Preis ist der Startpreis bzw. aktuell gebotene und kann im Laufe des Prozesses weiter überboten werden. Am Ende des digitalen Angebotsverfahrens entscheidet der Verkäufer über die Annahme, das heißt, der Eigentümer behält sich die Annahme von Angeboten vor.

Startpreis: € 850.000,--

Laufzeit:

Start: 30.07.2026

Ende: 30.09.2026

### Konzept

Das **Eckgrundstück mit 563 m<sup>2</sup> Grund** liegt in zentraler Lage in Eggenberg. Zuletzt wurde es als Gartengrundstück mit Hütte genutzt.

Die Planung umfasst **22 Wohnungen** mit gesamt **1.298 m<sup>2</sup> Nutzfläche** (Wohnungen inkl. Loggien).

Dichteüberschreitung aufgrund des **Bebauungsplan 14.46.0.** möglich Vorhandener Projektplan mit den angegebenen Nutzflächen ist mit der Stadt Graz bereits abgestimmt.

Bei Interesse lassen wir Ihnen gerne alle Unterlagen zukommen.

Die geplanten Einheiten sind alle größer als 30 m<sup>2</sup> und im Mittel größer als 50 m<sup>2</sup>. Die

Geschosse sind als Regelgeschoss realisierbar, um konstruktiv und technisch klar strukturiert zu bleiben.

Aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan, sind sämtliche Freiflächen als Loggien ausgebildet, die wiederum zur Wohnnutzfläche hinzugerechnet werden können.

Die Obergeschosse 1 bis 3 sind prinzipiell Regelgeschosse, mit der Möglichkeit hinsichtlich der Fassadengestaltung manche Loggien und Wohnräume leicht zu modifizieren.

Das Penthausgeschoss muss gegenüber der nicht gekoppelten Anschlüsse, mindestens zwei Meter von der Fassadenfront zurückversetzt werden.

Die zwei Penthaus Wohnungen verfügen über großzügige Terrassenflächen.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Grundstücks werden keine Garagenplätze vorgeschrieben, jedoch mindestens 33 Fahrradabstellplätze, deren Unterbringung im Kellergeschoss sinnvoll ist.

Eine entsprechende Rampe mit 15 % Neigung, wird zur Überwindung der mindestens 180 cm Höhendifferenz, somit 12m Länge haben müssen.

Weiters sind im Kellergeschoss die Abstellräume der 22 Wohnungen, sowie die Technikräume untergebraucht.

Die beiden Bereiche an den Grundgrenzen sind nicht unterkellert.

Wie bereits beschrieben, wird die nordwestliche Ecke ausgespart, um die Nutzbarkeit der tiefen Grundrisse zu erhöhen. Dadurch entsteht ein attraktiver Vorplatz, der die Eingangssituation betont, Platz für die Rampen ins Erdgeschoss (mind. +0,80m) und in den Keller schafft. Hier befindet sich auch der Gebäudeintegrierte Müllraum, sowie im Zentrum ein Quartierbaum.

Die vertikale Erschließung erfolgt im Zentrum des Grundrisses und versucht mit möglichst wenig Fläche auszukommen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.