# *** Ein Platz für Visionäre – großzügige 3046m² Grundstücksfläche für Bauträger, Individualisten & Investoren mit Weitblick ***




**Objektnummer: 3812/441**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8130 Frohnleiten |
| **Kaufpreis:** | 250.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Harrer**

REMAX Smart
Wienerstraße 46
8605 Kapfenberg

T +43 3862 24717
H +43 660 756 97 30

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


RE/MAX

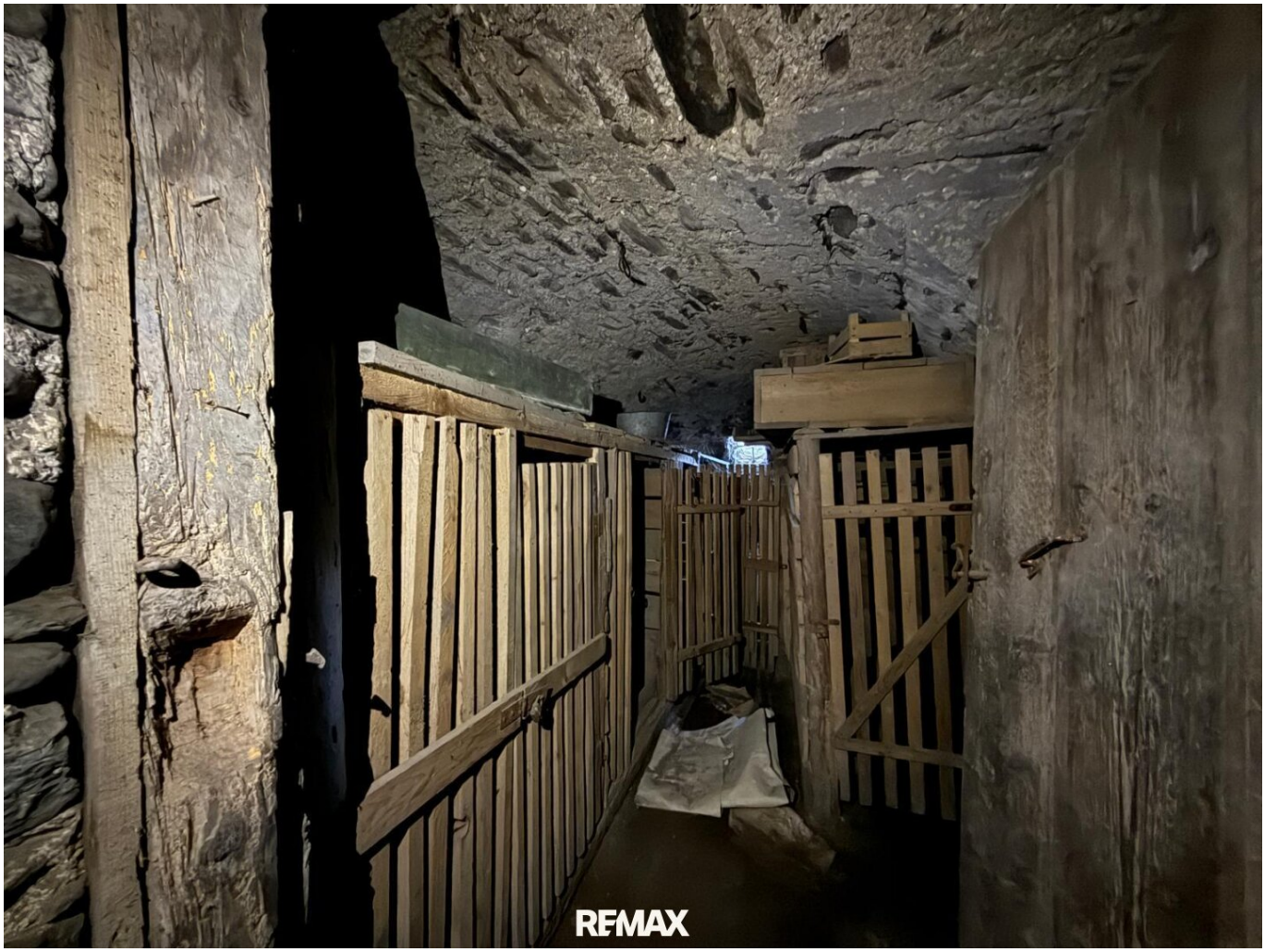

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

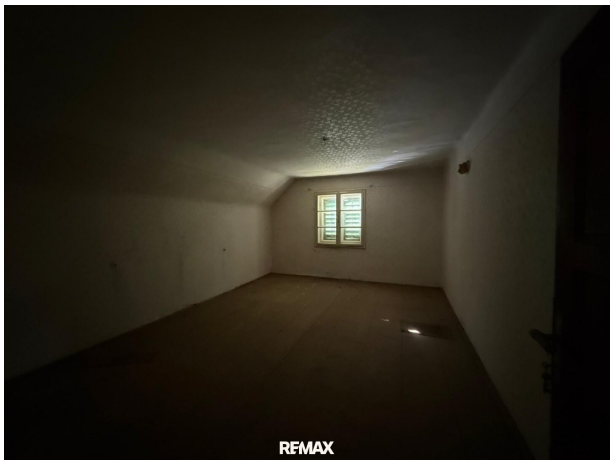

RE/MAX

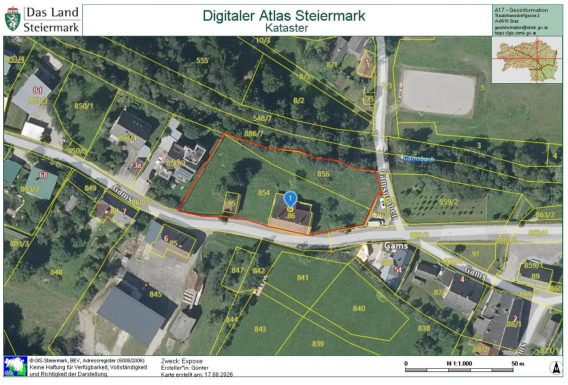

RE/MAX


RE/MAX

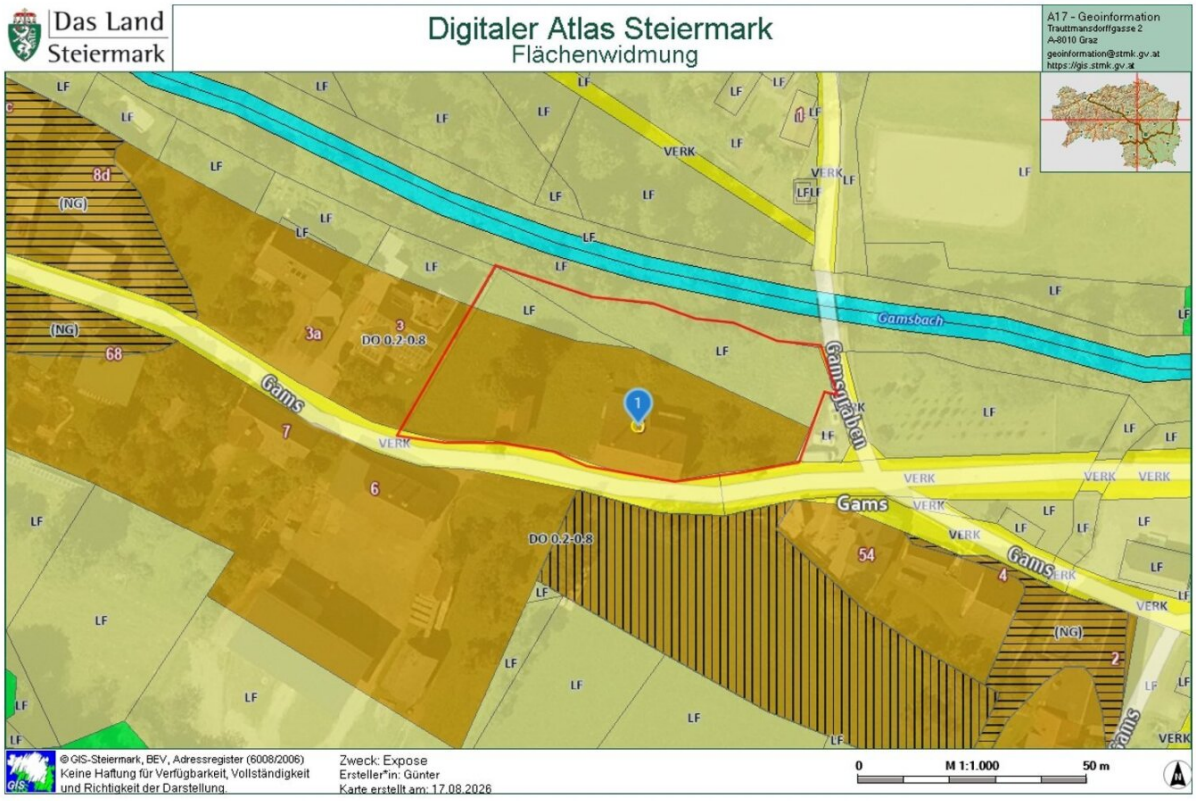

RE/MAX


RE/MAX

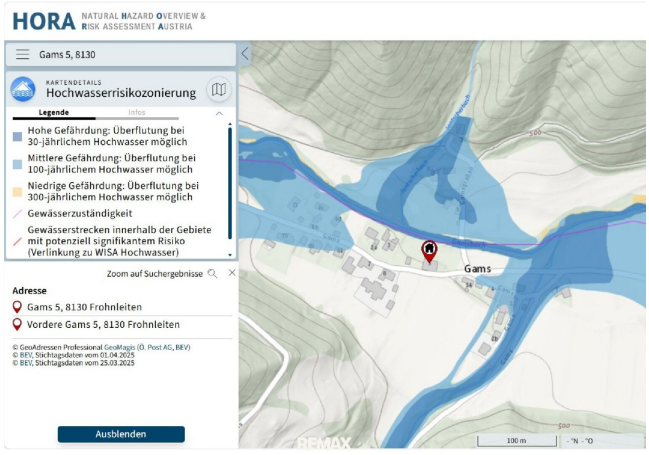

RE/MAX

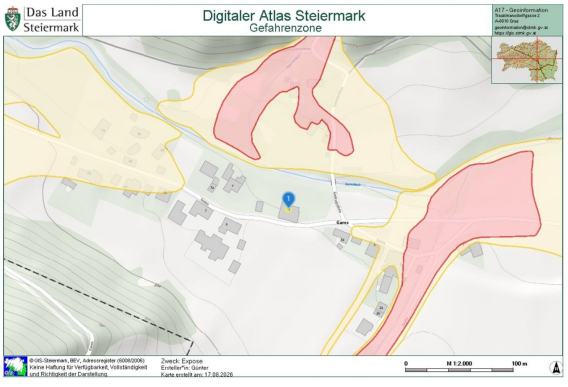

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Kataster
Gams
Gamsbach
Gamsbachweg
Gamsbachstraße
Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 17.06.2026
0
M 1:1.000
50 m

RE/MAX


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmung
A17 - Geoinformation
Trautmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
LF
VERK
(NG)
8d
68
3a
3
DO 0.2-0.8
7
6
54
4
2
Gams
Gamsbach
Gamsgraben
©GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 17.08.2026
0
M 1:1.000
50 m

RE/MAX


HORA
NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA
Gams 5, 8130
KARTENDETAILS
Hochwasserrisikozonierung
Legende
Infos
Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
Gewässerzuständigkeit
Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)
Zoom auf Suchergebnisse
Adresse
Gams 5, 8130 Frohnleiten
Vordere Gams 5, 8130 Frohnleiten
© GeoAdressen Professional GeoMagis (Ö. Post AG, BEV)
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025
Ausblenden
Gams
100 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Gefahrenzone
Gams

RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Ein Platz für Visionäre – großzügige 3.046 m² Grundstücksfläche für Bauträger, Individualisten & Investoren mit Weitblick**

Manche Grundstücke bieten Platz.

Andere bieten Möglichkeiten.

Und dann gibt es jene seltenen Orte, an denen man bereits beim ersten Betreten spürt, dass hier **etwas Besonderes entstehen kann**.

In **Gams bei Frohnleiten**, eingebettet in eine grüne, gewachsene Umgebung und dennoch mit hervorragender Anbindung an die regionale Infrastruktur, eröffnet sich auf insgesamt rund **3.046 m² Grundstücksfläche** eine außergewöhnliche Gelegenheit für Menschen, die nicht einfach nur bauen, sondern **gestalten, entwickeln und Werte schaffen möchten**.

Davon entfallen rund **1.975 m² auf Bauland** sowie weitere ca. **1.071 m² auf landwirtschaftlich genutzte Fläche** – eine Kombination, die dem Grundstück seinen großzügigen Charakter und besonderen Freiraum verleiht.

## Ein Grundstück mit Vergangenheit – und noch viel mehr Zukunft

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **altes, uriges Wohnhaus aus den 1930er-Jahren** oder sogar noch älter sowie ein traditioneller Holzstadl beziehungsweise landwirtschaftlicher Nebengebäudebestand.

Die vorhandenen Gebäude erzählen sichtbar von einer anderen Zeit: massive Mauern, alte Holzkonstruktionen, ursprüngliche Fensterläden, historische Dach- und Tragwerke sowie Bereiche, in denen die landwirtschaftliche Vergangenheit des Hauses noch unmittelbar erlebbar ist.

Gerade darin liegt eine außergewöhnliche Chance.

Denn während für klassische Projektentwickler eine vollständige Neuentwicklung des Grundstückes interessant sein kann, eröffnet sich für Individualisten und Architekturliebhaber eine völlig andere Perspektive:

**Alt und Neu miteinander zu verbinden.**

Stellen Sie sich eine moderne, reduzierte Architektur aus Glas, Holz und Sichtbeton vor, die bewusst Teile des bestehenden Gebäudes integriert. Einen großzügigen Wohnbereich, der

sich zum Grundstück öffnet, während historische Mauern, alte Balken oder der Charakter des Stadls erhalten bleiben. Ein modernes Zuhause, das nicht austauschbar wirkt, sondern eine eigene Geschichte erzählt.

Ob außergewöhnliches Architektenhaus, großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenprojekt oder individuelles Wohnensemble – hier beginnt Architektur nicht auf einem weißen Blatt Papier, sondern an einem Ort mit bereits vorhandener Identität.

## Für Bauträger: Fläche mit Entwicklungspotenzial

Auch für Bauträger und Projektentwickler bietet die Liegenschaft interessante Perspektiven.

Die großzügige Baulandfläche ermöglicht – abhängig von Widmung, Bebauungsbestimmungen und behördlicher Genehmigung – die Prüfung unterschiedlicher Wohnkonzepte, vom hochwertigen kleineren Wohnprojekt bis zu mehreren individuellen Wohneinheiten.

Gerade die Kombination aus **naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit** spricht eine Käufergruppe an, die heute zunehmend gesucht wird: Menschen, die nicht mitten im urbanen Zentrum leben möchten, gleichzeitig aber auf eine funktionierende Verbindung nach Graz, Frohnleiten oder Bruck an der Mur nicht verzichten wollen.

Damit bietet das Grundstück nicht nur Raum für Architektur, sondern auch eine interessante Basis für eine langfristig gedachte Projektentwicklung.

## Für Privatkäufer: Platz für ein Zuhause, das es kein zweites Mal gibt

Wer heute ein Grundstück für sein Eigenheim sucht, findet häufig Parzellen mit überschaubaren Grundstücksgrößen und dicht angrenzender Bebauung.

Hier ist die Ausgangslage eine andere.

Die großzügige Fläche, der bestehende Baum- und Grünbestand sowie die offene Grundstücksstruktur schaffen Raum für Privatsphäre, Garten, Kinder, Pool, Nebengebäude, Rückzugsbereiche oder großzügige Außenanlagen.

Die hochgewachsenen Bäume rahmen Teile des Grundstückes auf natürliche Weise ein. Offene Wiesenflächen wechseln sich mit schattigen Bereichen ab, während die umliegende bewaldete Hügellandschaft der Liegenschaft einen beinahe entschleunigten, ländlichen Charakter verleiht.

Und dennoch lebt man hier nicht abgeschieden.

## Lage & Infrastruktur – Natur vor der Haustüre, Graz in Reichweite

Gams gehört zur Stadtgemeinde Frohnleiten und liegt rund **4,5 Kilometer vom Frohnleitner Ortszentrum entfernt**. Damit verbindet die Lage ländliche Lebensqualität mit der Infrastruktur einer gut entwickelten Stadtgemeinde.

Frohnleiten bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung, Freizeitangebote sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Verkehrsanbindung: Durch das Gemeindegebiet verläuft die **S35 Brucker Schnellstraße** mit mehreren Anschlussstellen, darunter auch **Rothleiten**. Damit sind sowohl der Großraum Graz als auch Bruck an der Mur und die Obersteiermark sehr gut erreichbar.

Auch für Pendler ist Frohnleiten besonders interessant. Der Bahnhof liegt an der wichtigen Nord-Süd-Bahnverbindung und wird unter anderem von der **S-Bahn-Linie S1** bedient. Die Verbindung führt Richtung Graz sowie Richtung Bruck an der Mur.

Seit dem Fahrplan 2026 wurde die überregionale Anbindung zusätzlich aufgewertet: Frohnleiten verfügt über einen Interregio-Halt, wobei die Fahrzeit zwischen **Frohnleiten und Graz mit rund 18 Minuten** angegeben wird.

Damit entsteht eine Kombination, die heute besonders gefragt ist:

**Wohnen im Grünen – Arbeiten, Studieren oder Leben im Großraum Graz.**

## Ein Grundstück für heute – oder eine Entscheidung für morgen

Nicht jeder Käufer muss sofort bauen.

Gerade die Größe der Liegenschaft und die Baulandreserve machen das Grundstück auch für Käufer interessant, die Grundbesitz langfristig sichern und erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickeln möchten.

Bauland in gut erreichbaren Lagen ist nicht beliebig vermehrbar. Wer daher weniger in „Quadratmetern“ und mehr in **langfristigen Möglichkeiten** denkt, findet hier eine spannende Ausgangsbasis für die Zukunft.

## Was bleibt, entscheiden Sie.

Das alte Haus erhalten und neu interpretieren?

Den Stadl als architektonisches Element integrieren?

Ein außergewöhnliches Eigenheim schaffen?

Ein Mehrgenerationenprojekt realisieren?

Ein hochwertiges Wohnprojekt entwickeln?

Oder heute Grund erwerben, dessen Möglichkeiten erst morgen ausgeschöpft werden?

**Dieses Grundstück gibt Ihnen keine fertige Antwort vor – sondern den Raum, Ihre eigene zu schaffen.**

Und vielleicht liegt genau darin sein größter Wert.

**3.046 m² Grund. Geschichte inklusive. Zukunft offen.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen besonderen Platz persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen die Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Liegenschaft zu entdecken.

*Hinweis: Sämtliche Angaben zu einer möglichen Bebauung, Teilung, Nachverdichtung, Nutzungsänderung oder Einbindung des Bestandes sind vorbehaltlich der jeweils geltenden Widmung, Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu verstehen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <7.000m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap