

attraktives Baugrundstück in absoluter Ruhelage!



Objektnummer: 5156/12480

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Gesamtfläche:	1.224,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	99.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

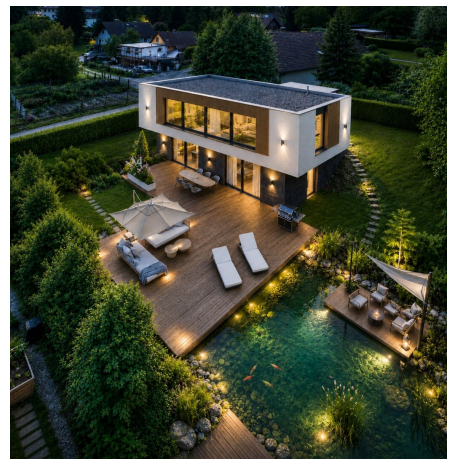


Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien GmbH
Jochen Rindt Weg 2
8074 Raaba-Grambach

T +4366499162055

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen diese beiden gemeinsam angebotenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.224 m² in Wildon. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **absolute Ruhelage in einer Sackgasse**, die großzügige Grundstücksfläche sowie den außergewöhnlichen eigenen Teich.

Wildon zählt aufgrund der **Nähe zu Graz und Leibnitz** zu den attraktiven Wohnstandorten im südlichen Grazer Umland und erlebt derzeit eine zunehmende Nachfrage. Wer die Ruhe einer kleineren Gemeinde mit einer guten Erreichbarkeit der beiden Städte verbinden möchte, findet hier interessante Voraussetzungen.

Die Grundstücksdaten im Überblick:

- Grundstücksnummer **224/35**: ca. 785 m²
- Widmung: **Baufläche WR**
- Baudichte: **0,2 – 0,5**
- Grundstücksnummer **224/36**: ca. 439 m²
- Widmung: **Freiland (Wald)**
- Gesamtfläche: ca. **1.224 m²**

Das Grundstück verfügt über eine **ebene Fläche von über 500 m²**, während der restliche Bereich geneigt ist.

Ein besonderes Highlight stellt der **über 100 m² große Teich** dar. Dieser verfügt über einen Zu- und Ablauf und wird das ganze Jahr über mit frischem Wasser gespeist. Das angenehme **Rauschen des Wasserzulaufes ist ganzjährig zu hören** und verleiht der Liegenschaft einen außergewöhnlichen Charakter.

Besonders interessant ist die bereits vorhandene **aufrechte Baubewilligung vom Mai 2023** für das Baugrundstück 224/35. Genehmigt wurde ein **modernes, zweigeschossiges**

Flachdach-Architektenhaus mit Kamin, wodurch die Planung für das zukünftige Eigenheim bereits einen wesentlichen Schritt weiter ist.

Das genehmigte Wohnhaus verfügt über folgende Nettonutzflächen:

- Erdgeschoss: ca. **40,73 m²**
- Obergeschoss: ca. **65,68 m²**
- Gesamt: ca. **106,41 m² Nettonutzfläche**
- zusätzlich genehmigt: **Doppelcarport und Gerätehütte**

Die angegebene Nettonutzfläche versteht sich **ohne Stiegenfläche**.

Das Grundstück ist **voll aufgeschlossen**. Wasser und Kanal befinden sich bereits im Grundstück, Strom und Telekom sind in der Zufahrtsstraße vorhanden.

Die Kombination aus **attraktiver Lage in Wildon, absoluter Ruhe, großzügiger Grundstücksfläche, eigenem Teich und bestehender Baubewilligung** macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Möglichkeit für alle, die den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter:

+43 664 99162055

Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap