

Traumanwesen in Traumlage: Sonniges Grundstück mit Panoramablick in Leutschach an der Weinstraße



Objektnummer: 1576/239

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8463 Leutschach
Kaufpreis:	89.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Romana Leonhartsberger

WOHNTRAUM Immobilienreuehand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5077724

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









Objektbeschreibung

Inmitten der begehrten Region Südsteirische Weinstraße steht dieses außergewöhnliche Baugrundstück zum Verkauf. Die ruhige und gepflegte Lage in der **Franz-Josef-Plasch-Siedlung** vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit hoher Lebensqualität.

Das 1.628 m² große Grundstück besticht durch seine perfekte **Südausrichtung** und die sanfte Hangneigung. Dadurch genießen Sie nicht nur eine optimale Besonnung für Photovoltaik oder Poolbereiche, sondern auch einen weitläufigen, traumhaften Blick über die südsteirische Hügellandschaft. Es befinden sich sowohl Wasser, Strom als auch der Kanalanschluss angrenzend am Grundstück.

Bebauungsmöglichkeiten & Vielfalt für Ihr Bauprojekt

Durch die Widmung **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,3** und den vorliegenden **rechtskräftigen Bebauungsplan** eröffnen sich vielseitige Bebauungsszenarien:

- **Bruttogeschossfläche (BGF):**

- Bei maximaler Ausnutzung der Dichte von **0,3** stehen Ihnen bis zu **488 m² BGF** zur Verfügung.

- **Architektonischer Vorteil der Hanglage:**

Durch das Gefälle lässt sich ein Hang-/Untergeschoss talseitig als vollwertiger, lichtdurchfluteter Wohnraum oder Wellnessbereich ausführen. Technisch bedingte Flächen (Keller, Garagen, Lager) belasten die Bebauungsdichte je nach Ausführung meist nicht voll, was ein noch großzügigeres Raumniveau ermöglicht.

- **Mögliche Bauformen:**

- **Großzügiges Traum-Einfamilienhaus** mit weitläufigem Eigengarten und Pool.
- **Doppelhaus-Projekt** für zwei Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.
- **Kleinere Wohnanlage / Mehrfamilienhaus** mit 3 bis 4 Wohneinheiten als Anlage- oder Bauträgerprojekt.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap