BAUREIF & GENEHMIGT! Zukunftsstarkes Wohnbauprojekt mit 26 Wohnungen, Coworking & Tiefgarage

Objektnummer: 300003

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.815,00 m²
Gesamtfläche:	2.342,77 m²
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

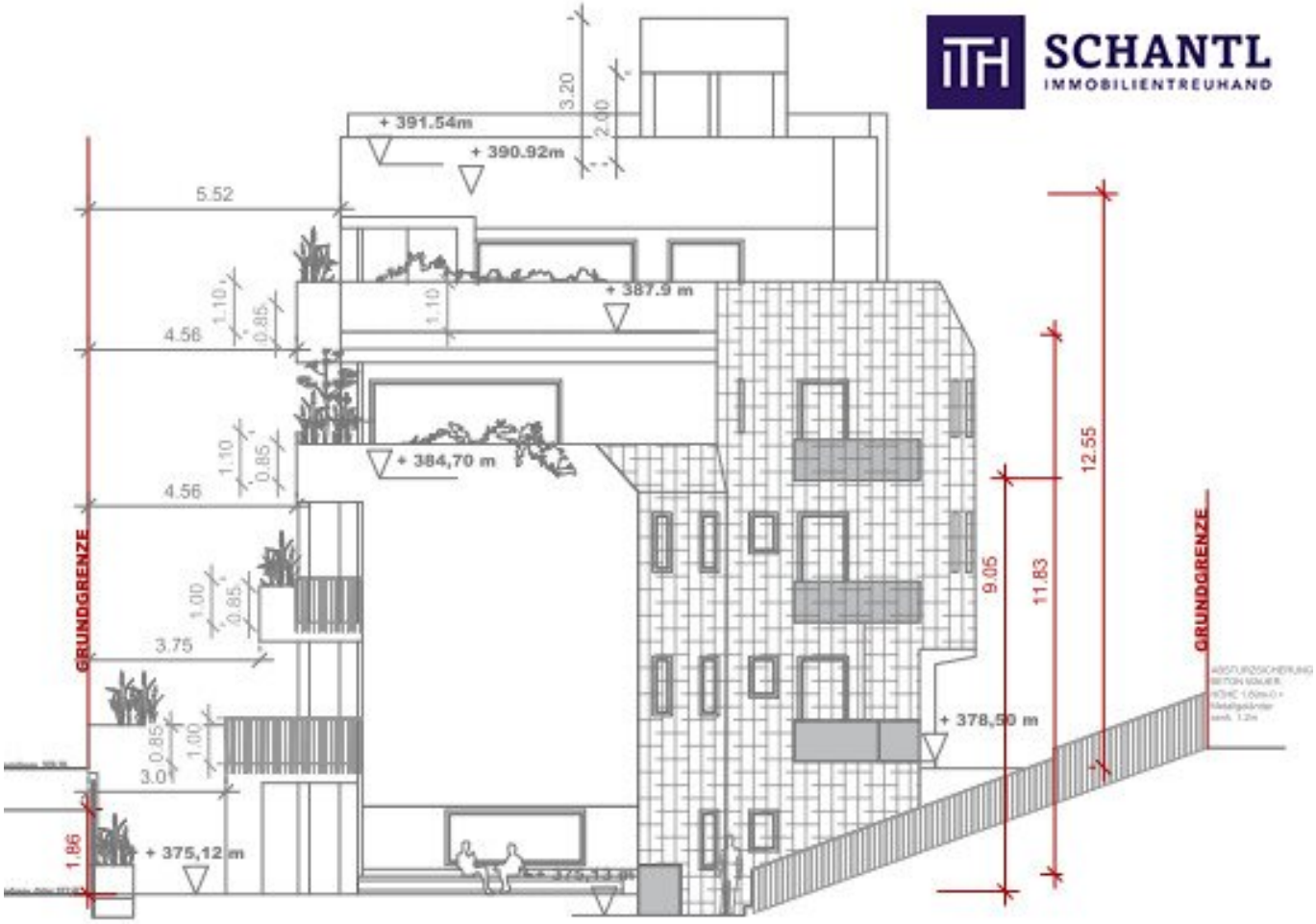
T +436645411047
H +43 664 2540410

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

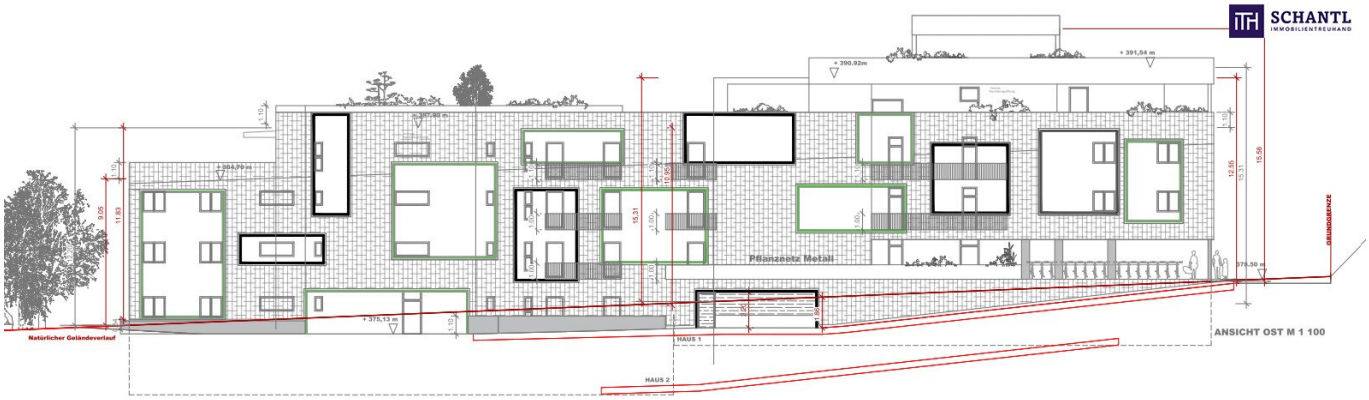
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Villa Kunterbunt

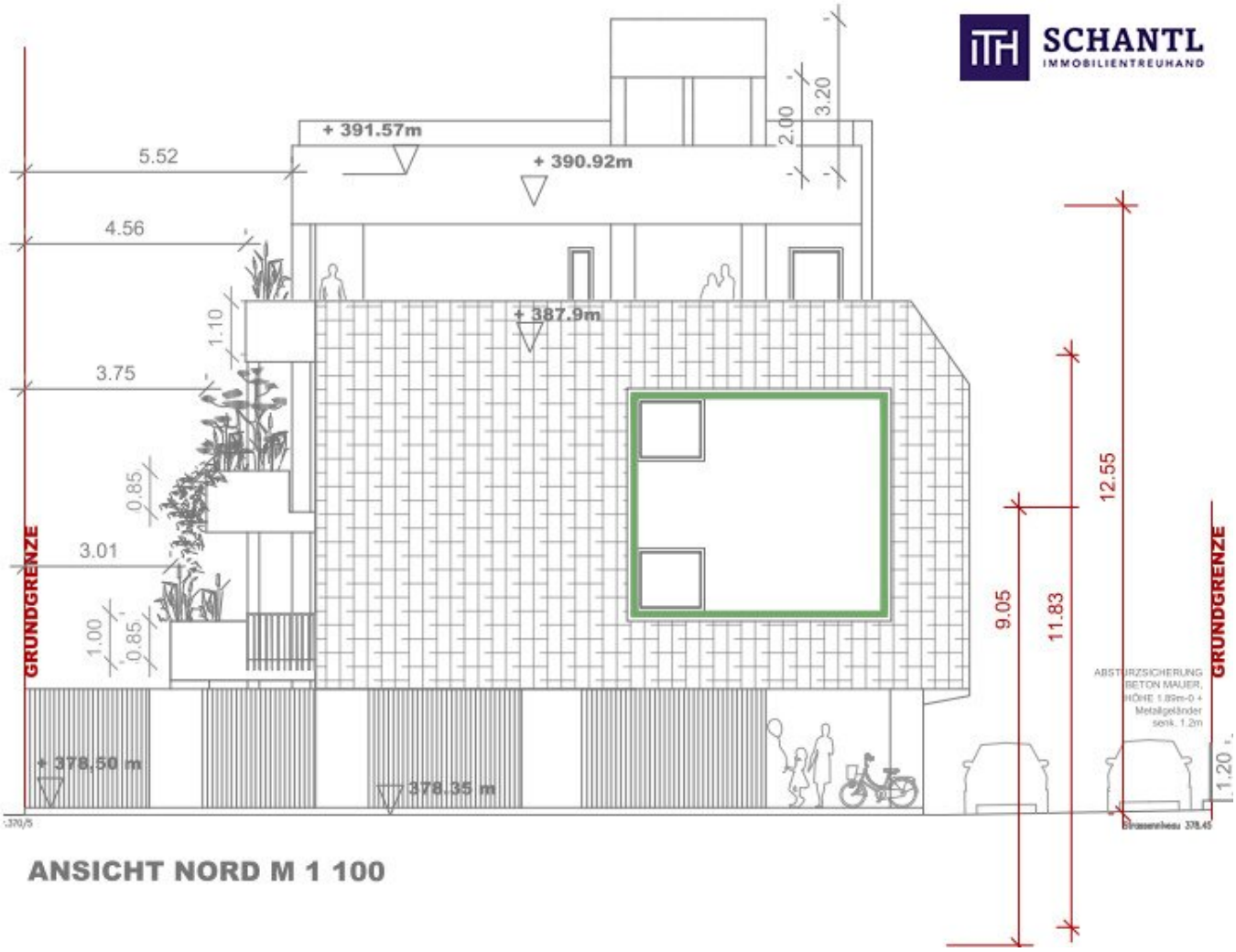
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
+ 391,54 m
+ 390,92m
+ 391,54 m
+ 387,9 m
+ 384,70 m
+ 384,70 m
15.31
15.58
13.42
1.49
63
11.83
9.05
12.20
1.86
1.05
1.10
0.85
1.00
Holzfassade
ANSICHT WEST M 1 100
HAUS 1
HAUS 2
turzsicherung Mettalgeländer senkr.

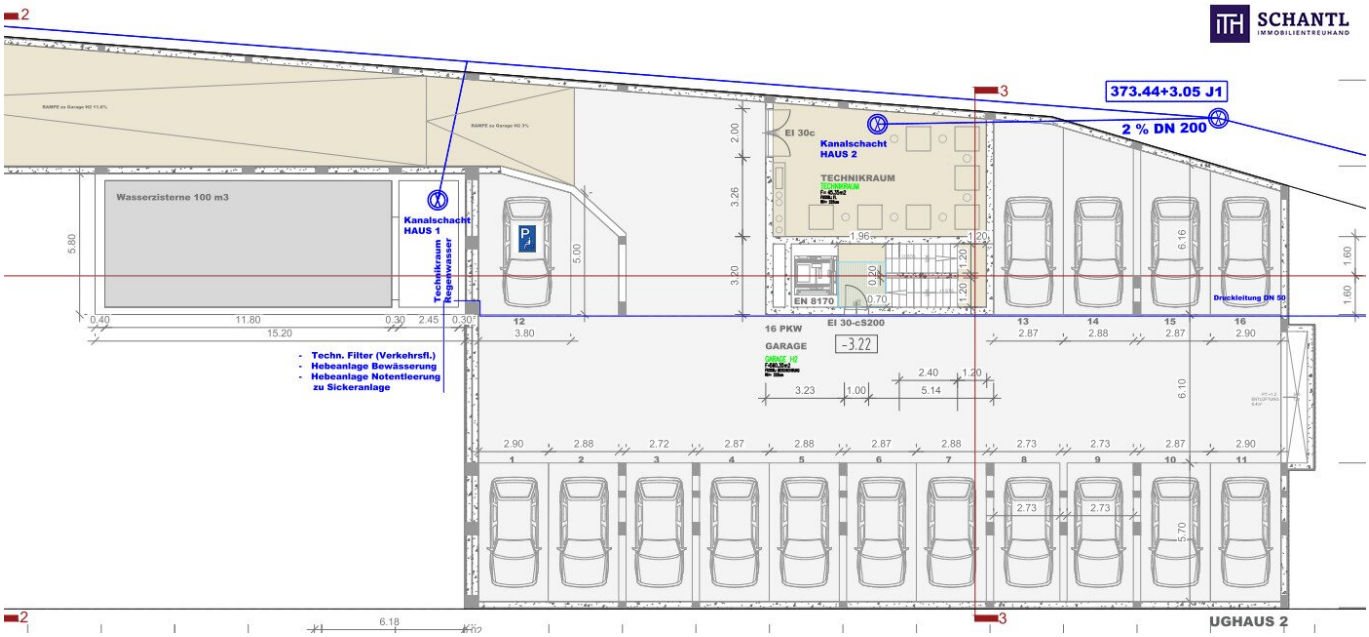


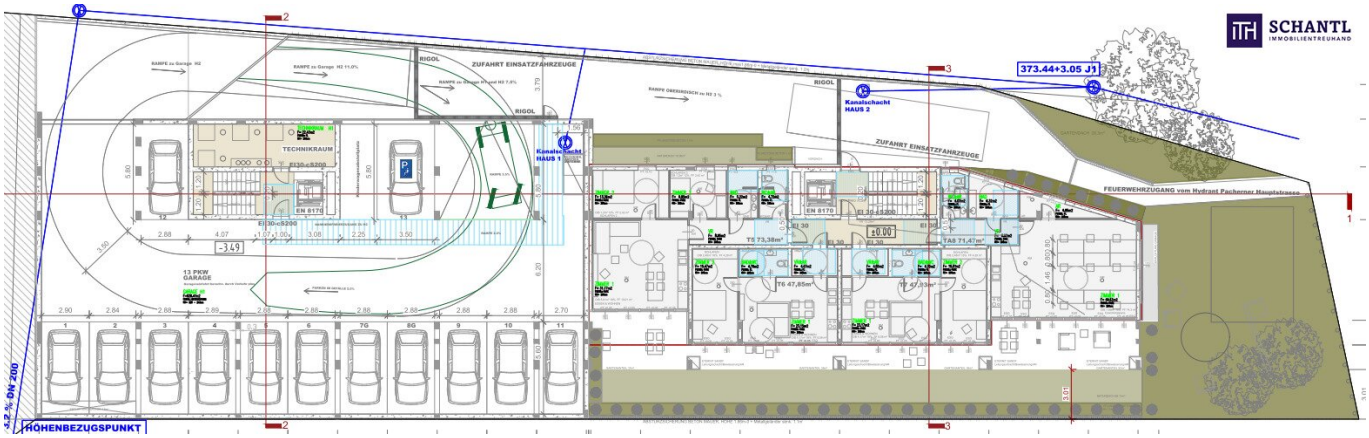
ANSICHT SÜD M 1 100

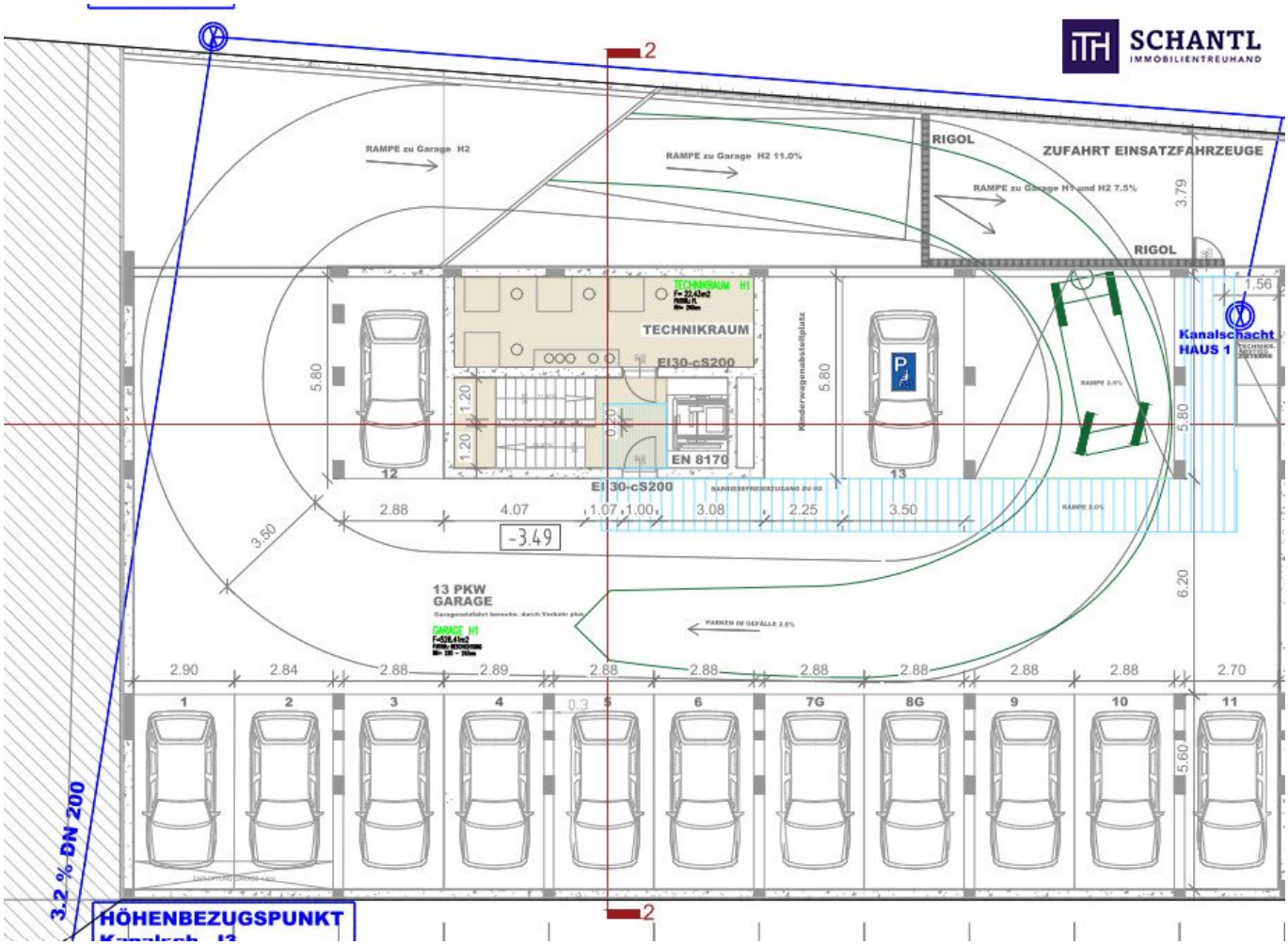

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
+ 390,92m
+ 391,54 m
+ 394,70 m
+ 375,13 m
+ 376,50 m
Pflanznetz Metall
Natürlicher Geländeverlauf
HAUS 1
HAUS 2
GRUNDGRENZE
ANSICHT OST M 1 100

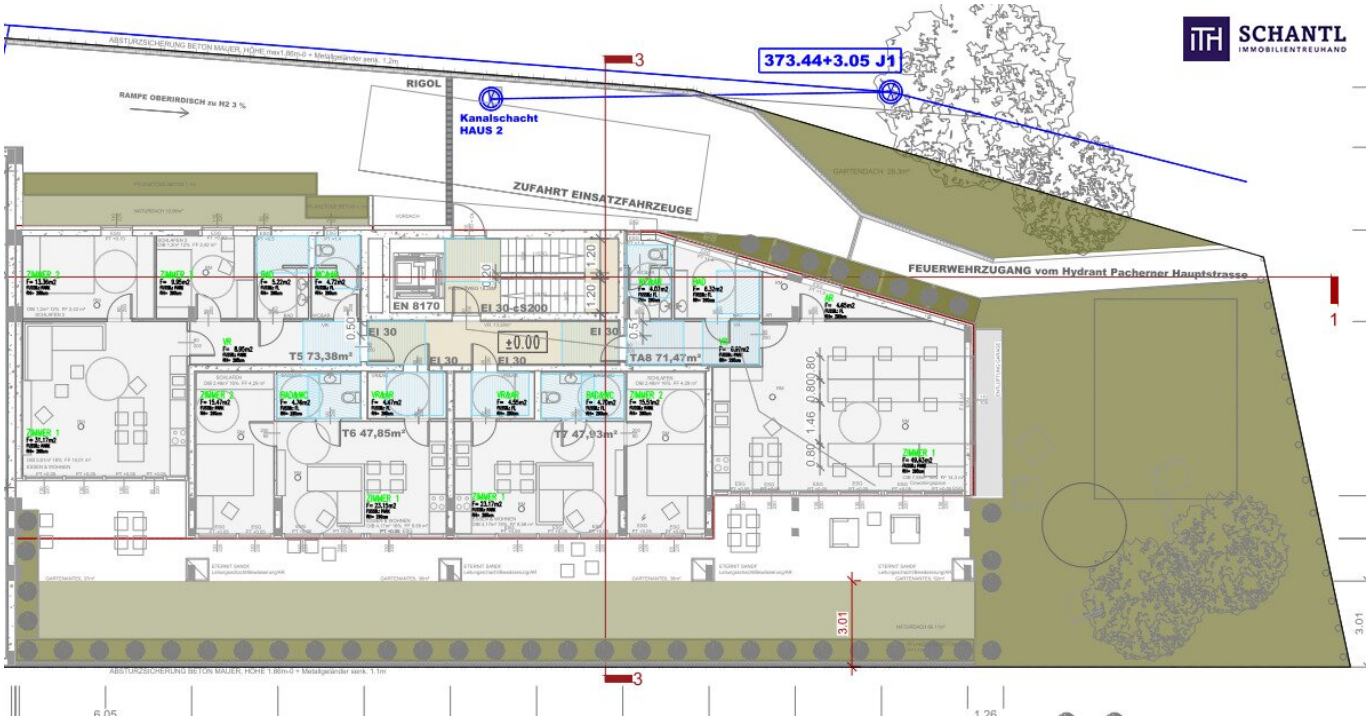


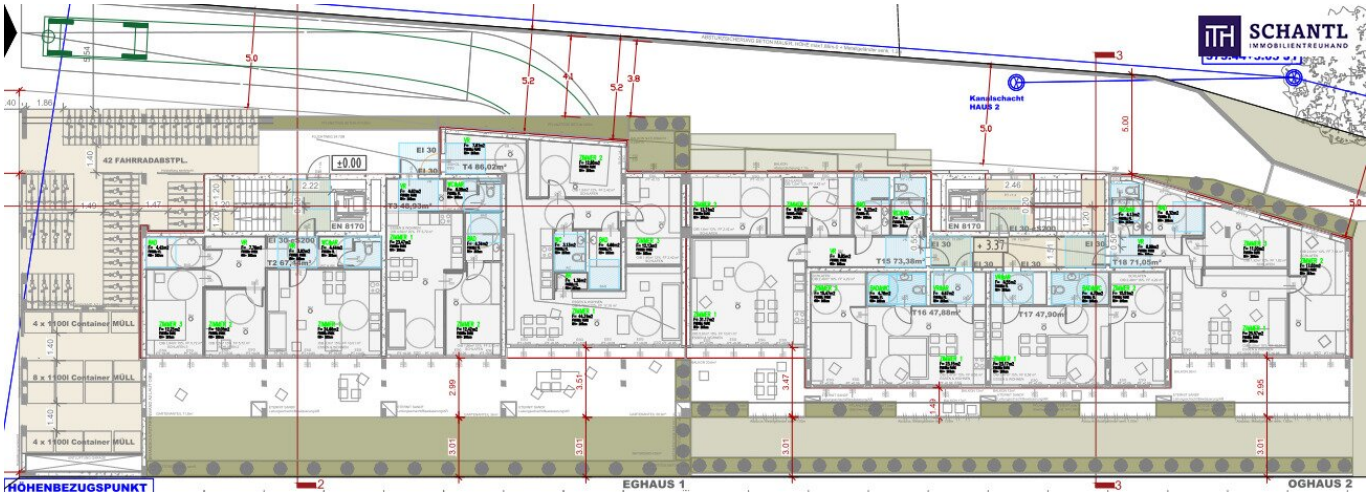
ANSICHT NORD M 1 100

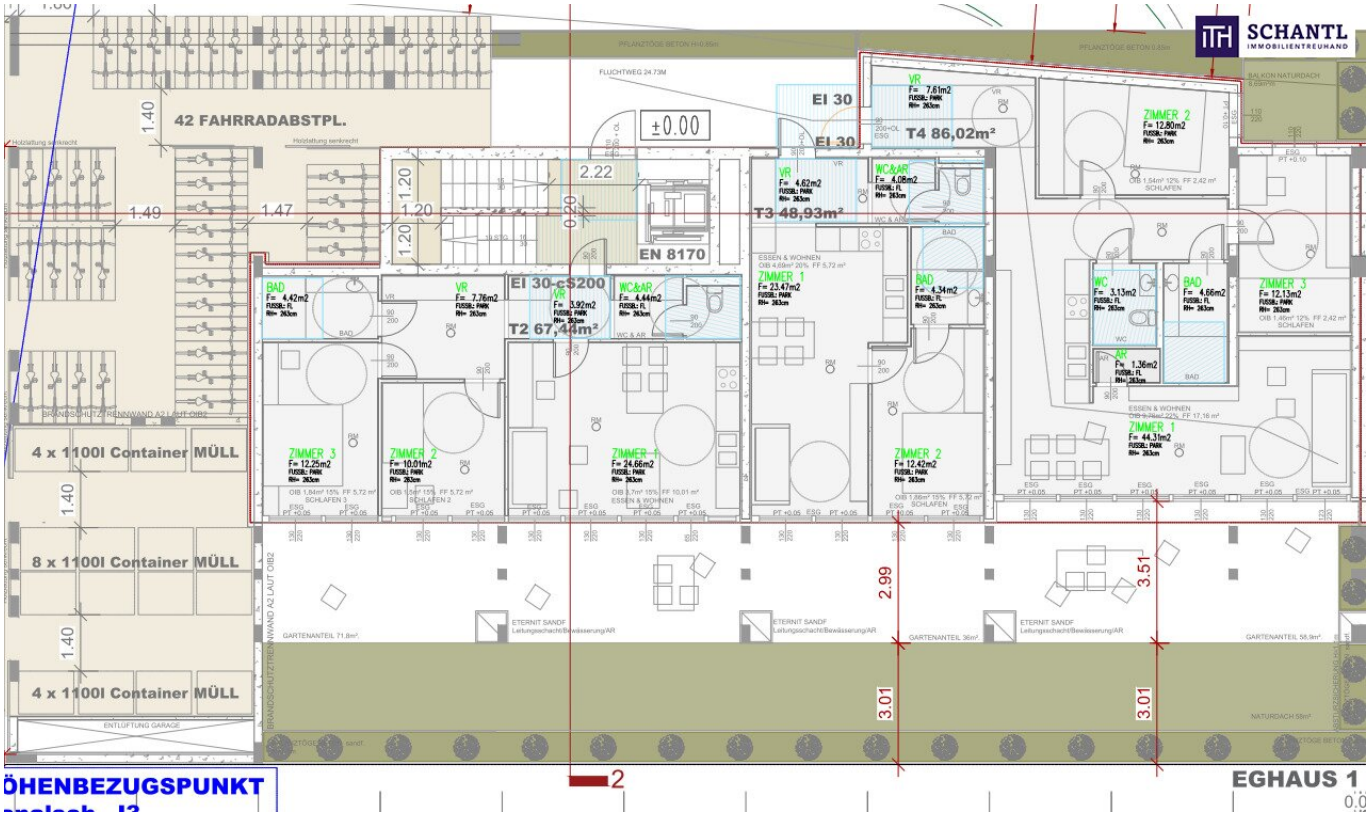

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
373.44+3.05 J1
2 % DN 200
Kanalschacht
HAUS 2
TECHNIKRAUM
EI 30c
Wasserzisterne 100 m3
Kanalschacht
HAUS 1
Technikraum
Regenwasser
EN 8170
EI 30-cS200
16 PKW
GARAGE
-3.22
Druckleitung DN 50
- Techn. Filter (Verkehrsfl.)
- Hebeanlage Bewässerung
- Hebeanlage Notentleerung
zu Sickeranlage
UGHAUS 2


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
373.44+3.05 J1
ZUFAHRT EINSATZFAHRZEUGE
RIGOL
Kanalschacht HAUS 1
Kanalschacht HAUS 2
TECHNIKRAUM
EN 8170
13 PKW GARAGE
FEUERWEHRZUGANG vom Hydrant Pachernar Hauptstrasse
HÖHENBEZUGSPUNKT
-3.49
±0.00

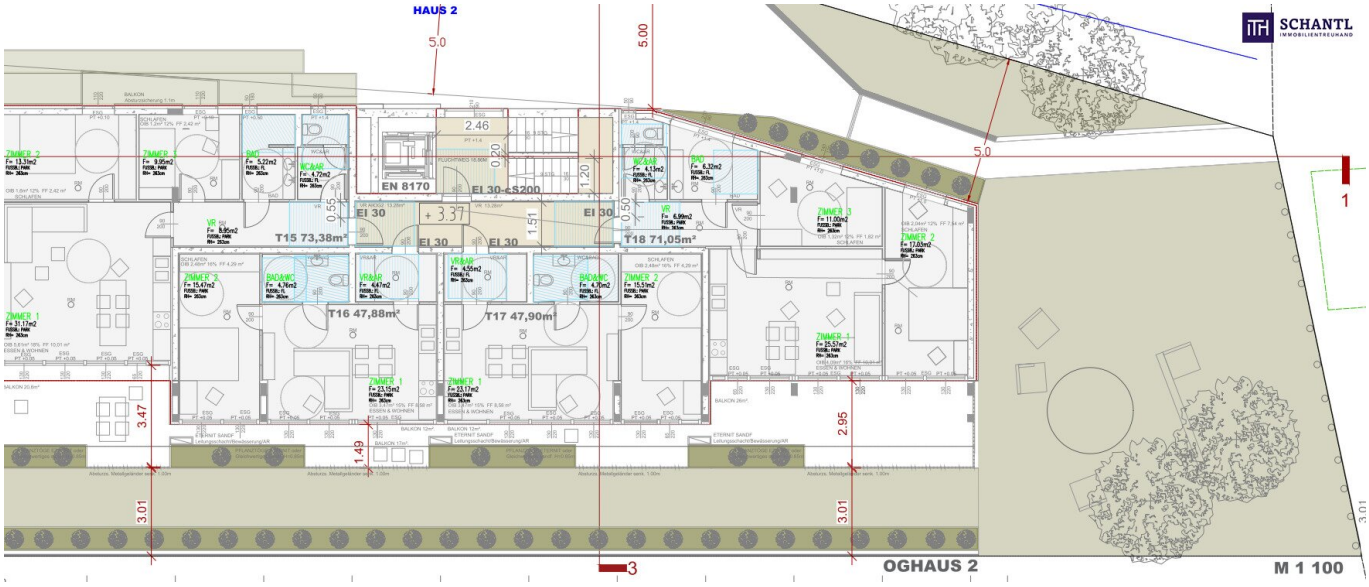

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
RAMPE zu Garage H2
RAMPE zu Garage H2 11.0%
RIGOL
ZUFAHRT EINSATZFAHRZEUGE
RAMPE zu Garage H1 und H2 7.5%
RIGOL
TECHNIKRAUM
EI30-cS200
EN 8170
EI 30-cS200
Kinderwagenabstellplatz
Kanalschacht
HAUS 1
-3.49
13 PKW
GARAGE
PARKEN IM GEFÄLLE 2.0%
3.2 % DN 200
HÖHENBEZUGSPUNKT

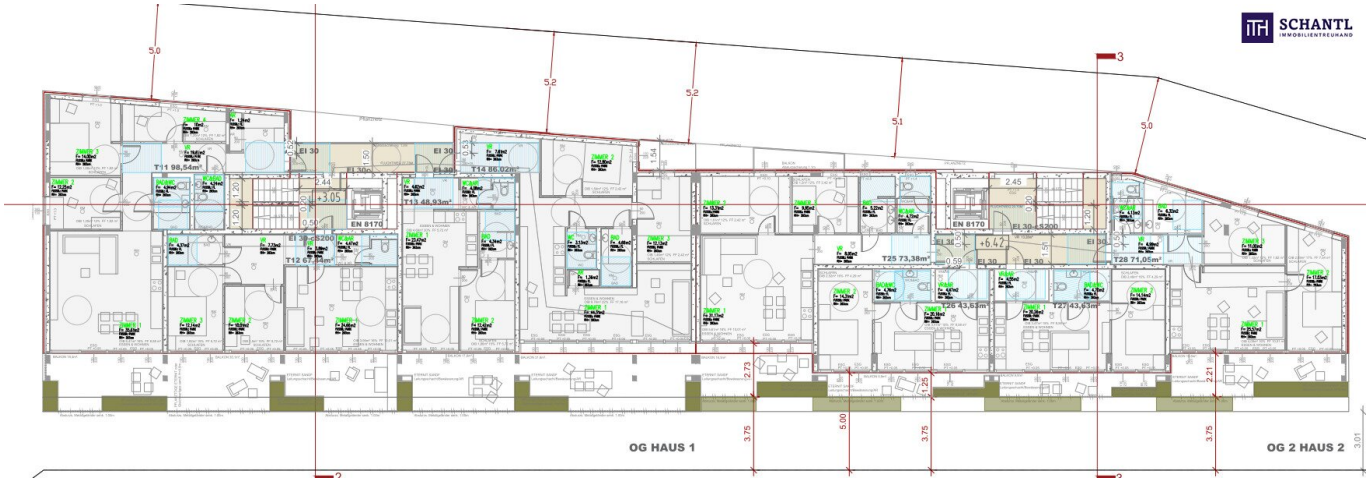

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
373.44+3.05 J1
RIGOL
Kanalschacht
HAUS 2
RAMPE OBERIRDISCH zu H2 3 %
ZUFAHRT EINSATZFAHRZEUGE
FEUERWEHRZUGANG vom Hydrant Pacherner Hauptstrasse
EN 8170
EI 30-cS200
±0.00
EI 30
T5 73,38m²
T6 47,85m²
T7 47,03m²
TA8 71,47m²
3.01
ABSTURZSICHERUNG BETON MAUER, HÖHE 1.88m-0 + Metallgeländer senk. 1.1m


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Kanalschacht
HAUS 2
42 FAHRRADABSTPL.
±0.00
EI 30
T4 86,02m²
T3 48,03m²
EN 8170
T2 67,78m²
T15 73,38m²
T16 47,88m²
T17 47,90m²
T18 71,05m²
+ 3.37
4 x 1100l Container MÜLL
8 x 1100l Container MÜLL
4 x 1100l Container MÜLL
HÖHENBEZUGSPUNKT
EGHAUS 1
OGHAUS 2



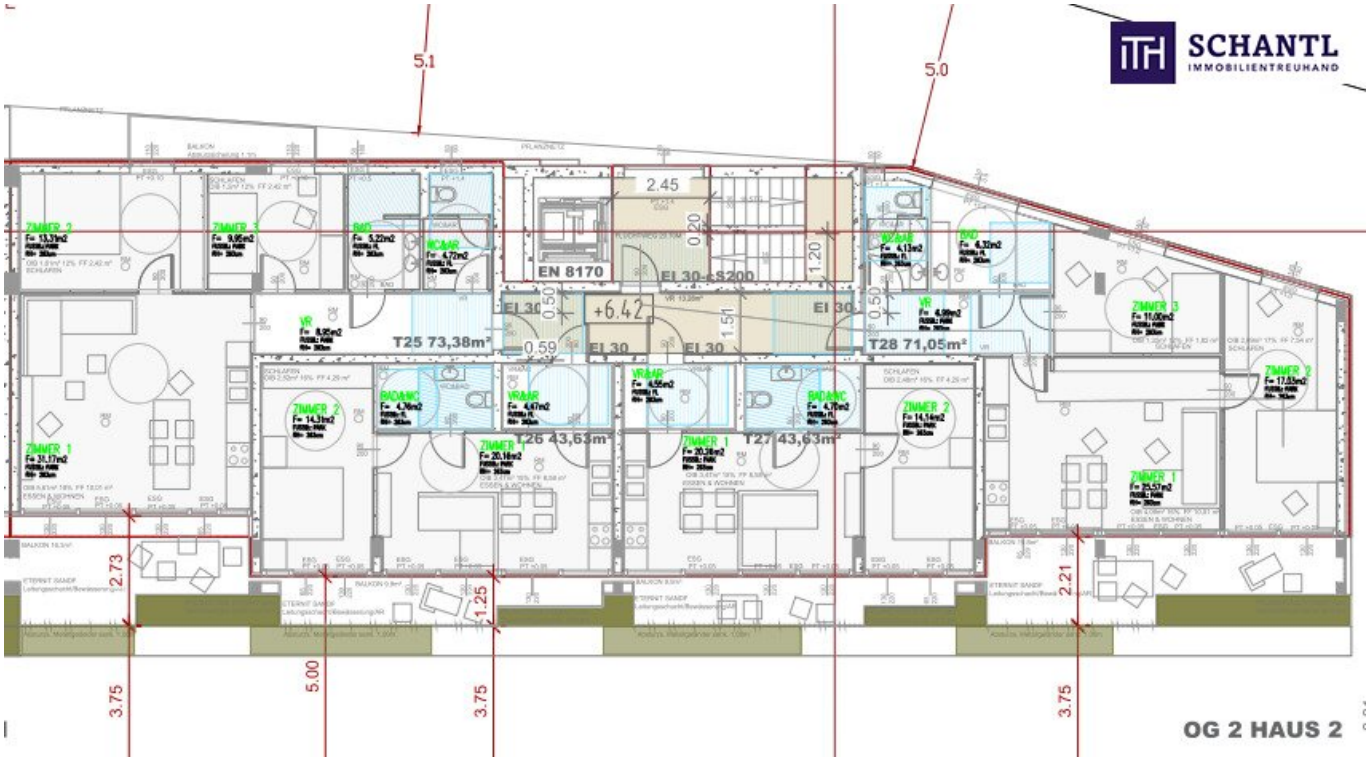
ÖHENBEZUGSPUNKT

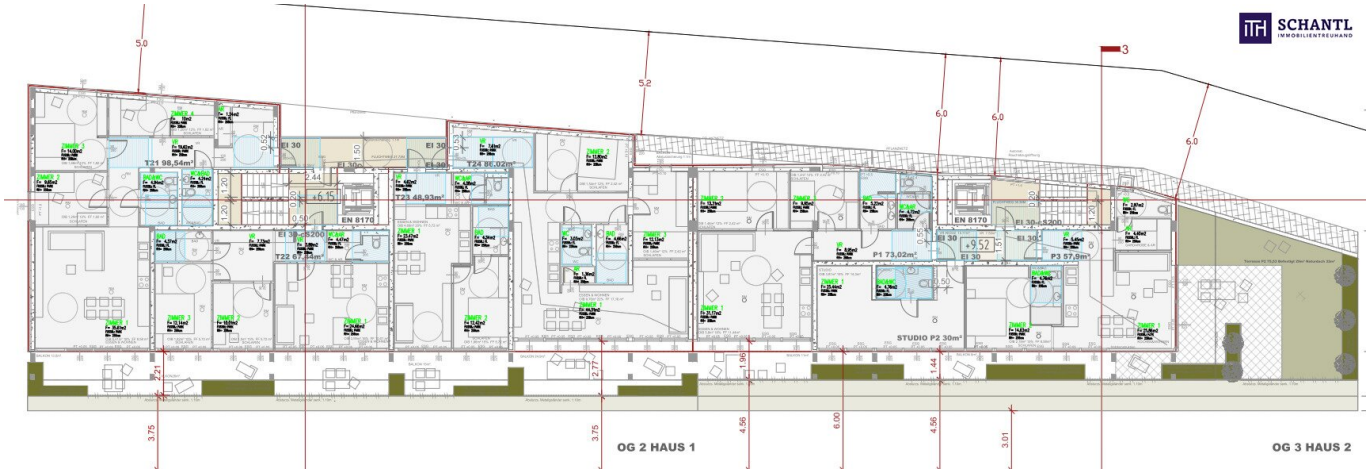

HAUS 2
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
EN 8170
EI 30-cS200
EI 30
T15 73,38m²
T16 47,88m²
T17 47,90m²
T18 71,05m²
OGHAUS 2
M 1 100


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
OG HAUS 1
OG 2 HAUS 2
T11 98,54m²
T12 67,93m²
T13 48,93m²
T14 86,92m²
T25 73,38m²
T26 43,63m²
T27 43,63m²
T28 71,05m²
EN 8170
EI 30
+3,05
+6,47

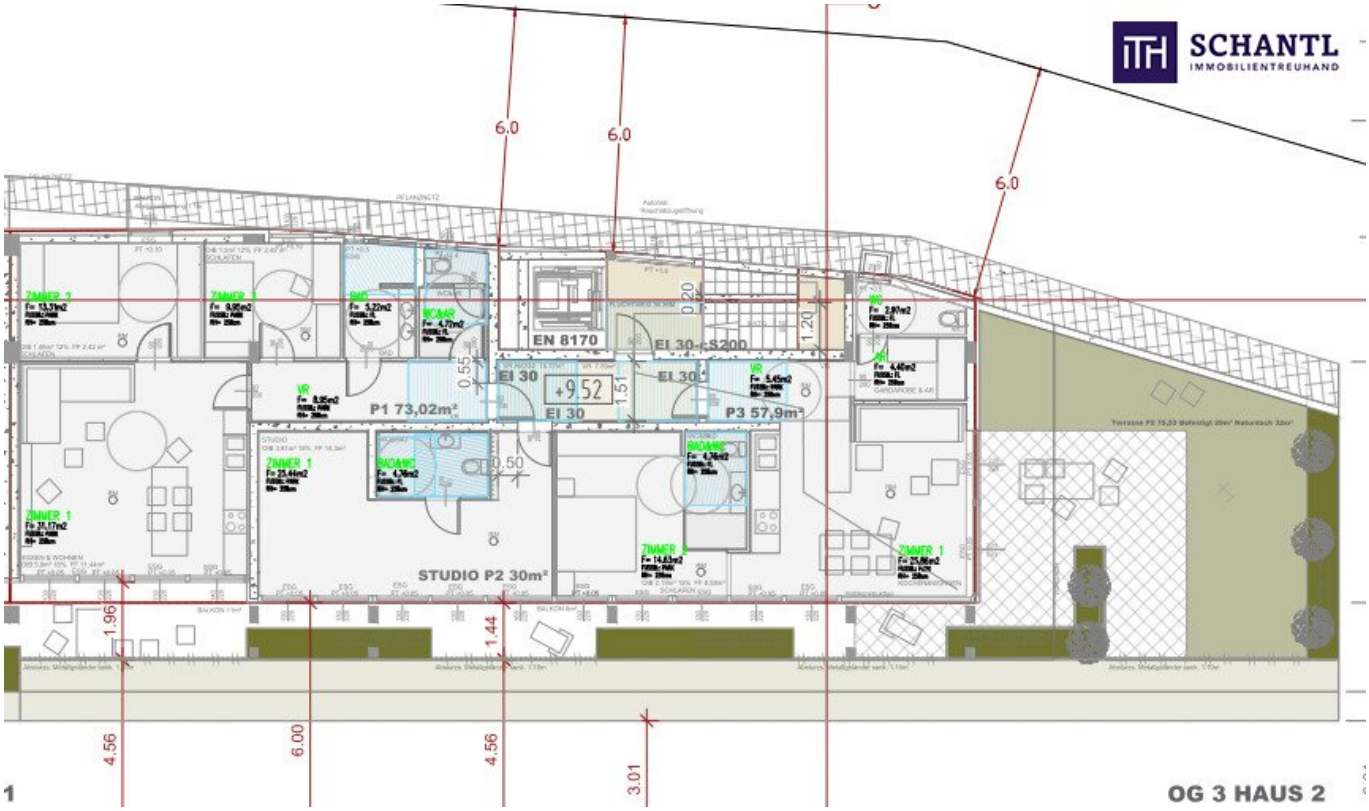
5.0
5.2
5.2
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
T11 98,54m²
T12 67,14m²
T13 48,93m²
T14 86,02m²
EI 30
EI 30-CS200
EN 8170
+3.05

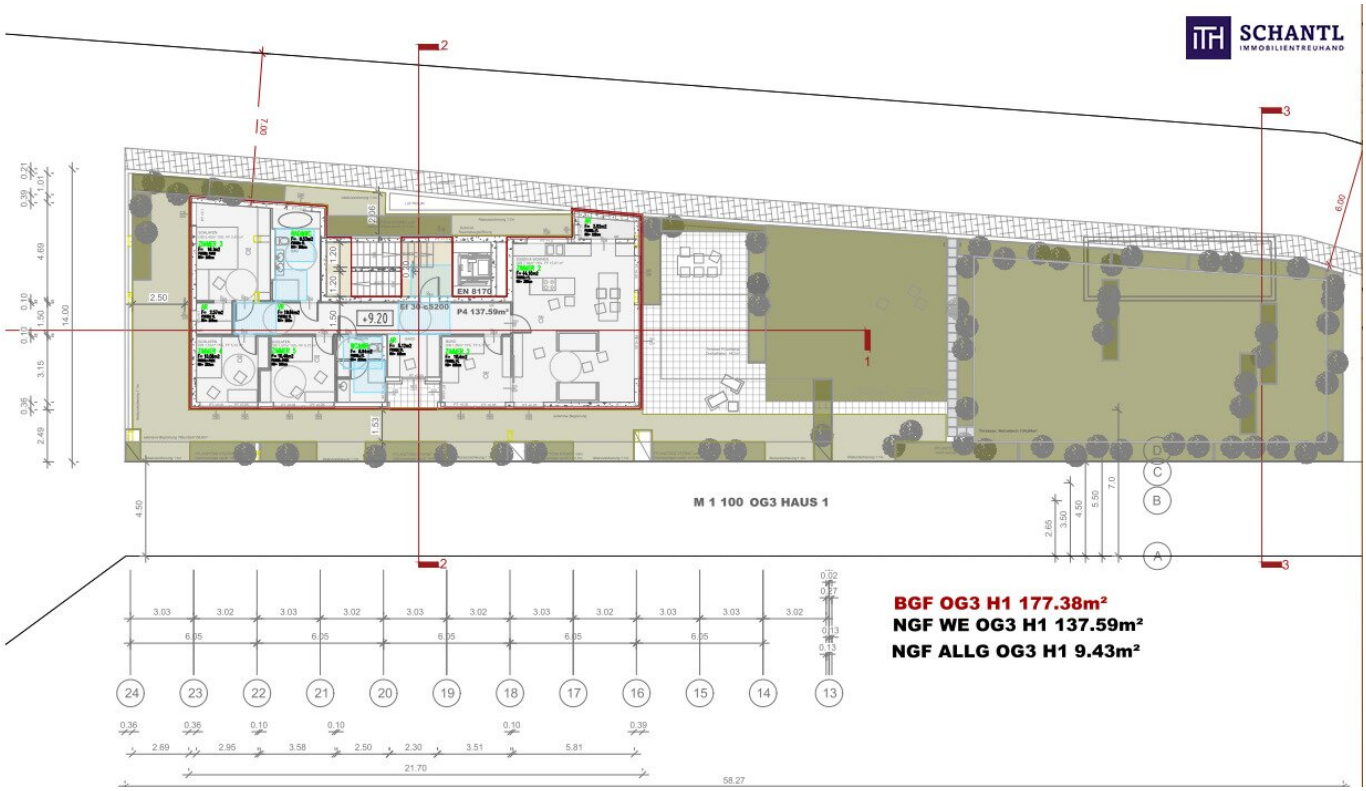
OG HAUS 1


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
5.1
5.0
2.45
EN 8170
EL 30-cS200
+6.42
T25 73,38m²
T28 71,05m²
T26 43,63m²
T27 43,63m²
2.73
1.25
2.21
3.75
5.00
3.75
3.75
OG 2 HAUS 2


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
T21 98,54m²
T22 67,23m²
T23 48,93m²
T24 86,02m²
P1 73,02m²
P3 57,6m²
STUDIO P2 30m²
EN 8170
EI 30
OG 2 HAUS 1
OG 3 HAUS 2

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
5.0
5.2
T21 98,54m²
T22 67,14m²
T23 48,93m²
T24 86,02m²
EI 30
EN 8170
+6.15
2.21
2.77
3.75
3.75
OG 2 HAUS 1


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
6.0
6.0
6.0
EN 8170
EI 30-cS200
EI 30
EI 30
EI 30
+9.52
P1 73,02m²
P3 57,9m²
STUDIO P2 30m²
ZIMMER 2
ZIMMER 1
ZIMMER 1
ZIMMER 1
ZIMMER 1
BAD
WC&AR
VR
BAD&WC
BAD&WC
WC
AR
0.20
1.20
0.55
1.51
0.50
1.96
1.44
4.56
6.00
4.56
3.01
OG 3 HAUS 2


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
M 1 100 OG3 HAUS 1
BGF OG3 H1 177.38m²
NGF WE OG3 H1 137.59m²
NGF ALLG OG3 H1 9.43m²

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
Ihre Träume - unser Fokus!
Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.
schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

BAUREIF & GENEHMIGT! Zukunftsstarkes Wohnbauprojekt mit 26 Wohnungen, Coworking & Tiefgarage

Zum Verkauf steht ein vollständig genehmigtes Wohnbauprojekt in attraktiver Lage im Bezirk Graz-Umgebung (Hart bei Graz, KG Messendorf).

Das Projekt umfasst die Errichtung eines modernen Mehrparteienensembles bestehend aus:

- Zwei Baukörper (viergeschossig)
- 26 Wohneinheiten mit Balkon oder Gartenanteil
- Eine Coworking-/Gewerbefläche
- Tiefgarage mit 29 barrierefreien Stellplätzen

Die Baubewilligung wurde rechtskräftig am 01.07.2024 erteilt.

LAGE UND UMFELD

- Gemeinde Hart bei Graz (Bezirk Graz-Umgebung, stark wachsender Wohnstandort)
- Widmung: SG-KG (Siedlungsgebiet – Kerngebiet)

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Stadt Graz sowie eine sehr gute Infrastruktur aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich im Umfeld.

PROJEKTDATEN

Bauweise

Geschosse

Gebäudeklasse

Gesamtfläche der Geschoße

Grundstücksfläche

Bebauungsdichte

Heizsystem

Dach

NUTZFLÄCHENKONZEPT

Die projektierte Nettonutzfläche beträgt insgesamt rund:

ca. 1.815 m²

Diese verteilt sich auf die 26 Wohneinheiten sowie ergänzende Nutzflächen (inklusive Coworking-/Gewerbeeinheit).

Flächenaufteilung nach Geschossen:

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

ca. 1.815 m²

Die berechnete Nettonutzfläche basiert auf den genehmigten Wohnungsgrößen laut Einreichplanung.

Flächeneffizienz

Im Verhältnis zur Gesamt-Geschossfläche von ca. 2.342,77 m² ergibt sich ein sehr guter Effizienzgrad von rund:

ca. 77 %

Dies stellt einen für Bauträgerprojekte attraktiven Wert dar und bietet optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Vermarktung.

WOHNUNGEN UND NUTZUNG

Wohnungsgrößen (Auszug)

- Kleinwohnungen: ca. 43 m² bis 50 m²
- Mittelgroße Wohnungen: ca. 67 m²
- Familienwohnungen: bis ca. 98 m²
- Penthouse-Wohnungen: bis ca. 137 m²

Alle Einheiten verfügen über private Außenflächen (Balkon oder Garten).

Zusatznutzung

- Integrierte Coworking-/Gewerbefläche
- Attraktives Nutzungskonzept für modernes Wohnen und Arbeiten

PARKEN UND INFRASTRUKTUR

- 29 Tiefgaragenstellplätze
- 2 PKW-Stellplätze im Außenbereich
- 42 Fahrradstellplätze (überdacht)

Die Stellplatzsituation entspricht modernen Anforderungen und unterstützt sowohl Vermietbarkeit als auch Verkauf.

NACHHALTIGKEIT UND TECHNIK

- Dachbegrünung mit intensiver Bepflanzung
- Zentrales Regenwassermanagement mit Retentionsanlage und Versickerung
- Fernwärmeversorgung
- Energieausweis vorhanden
- Fahrradfreundliche Infrastruktur

PLANUNGSSICHERHEIT

Das Projekt ist umfänglich ausgearbeitet und geprüft.

Vorhandene Unterlagen umfassen unter anderem:

- Einreichplanung und Architektur
- Baugrundgutachten
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsgutachten
- Energieausweis

Alle maßgeblichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung liegen vor.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- Baureifes Grundstück mit rechtskräftiger Genehmigung
- Nettonutzfläche von ca. 1.815 m² mit hoher Flächeneffizienz
- Sofortige Projektumsetzung möglich
- Optimierte Wohnungsstruktur mit hoher Marktakzeptanz
- Zusatznutzung durch Coworking-Fläche

- Wachsende Lage im Einzugsgebiet Graz
- Nachhaltige Bauweise mit Zukunftsfähigkeit

ENTWICKLUNGS- UND ERTRAGSPOTENZIAL

Das Projekt eignet sich für:

- Bauträger und Projektentwickler
- Institutionelle Investoren
- Vorsorgewohnungsanbieter

Mögliche Strategien:

- Einzelverkauf der Wohnungen
- Forward Sale an institutionelle Investoren
- Bestandshalte- und Vermietungsmodell

ZUSAMMENFASSUNG

Es handelt sich um ein vollständig entwickeltes, genehmigtes Wohnbauprojekt in gefragter Lage im Großraum Graz.

Die Kombination aus rechtlicher Sicherheit, sehr guter Flächeneffizienz (ca. 1.815 m² Nettonutzfläche) und durchdachter Planung bietet eine solide Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung und wirtschaftlich attraktive Verwertung.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

http://www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap