Historischer Altbestand am Grazer Kehlberg – Wohnen in exklusiver Aussichtslage



Objektnummer: 2379/259

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kehlbergstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	350,00 m²
Keller:	70,00 m²
Kaufpreis:	659.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

T +43 3136 20990

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



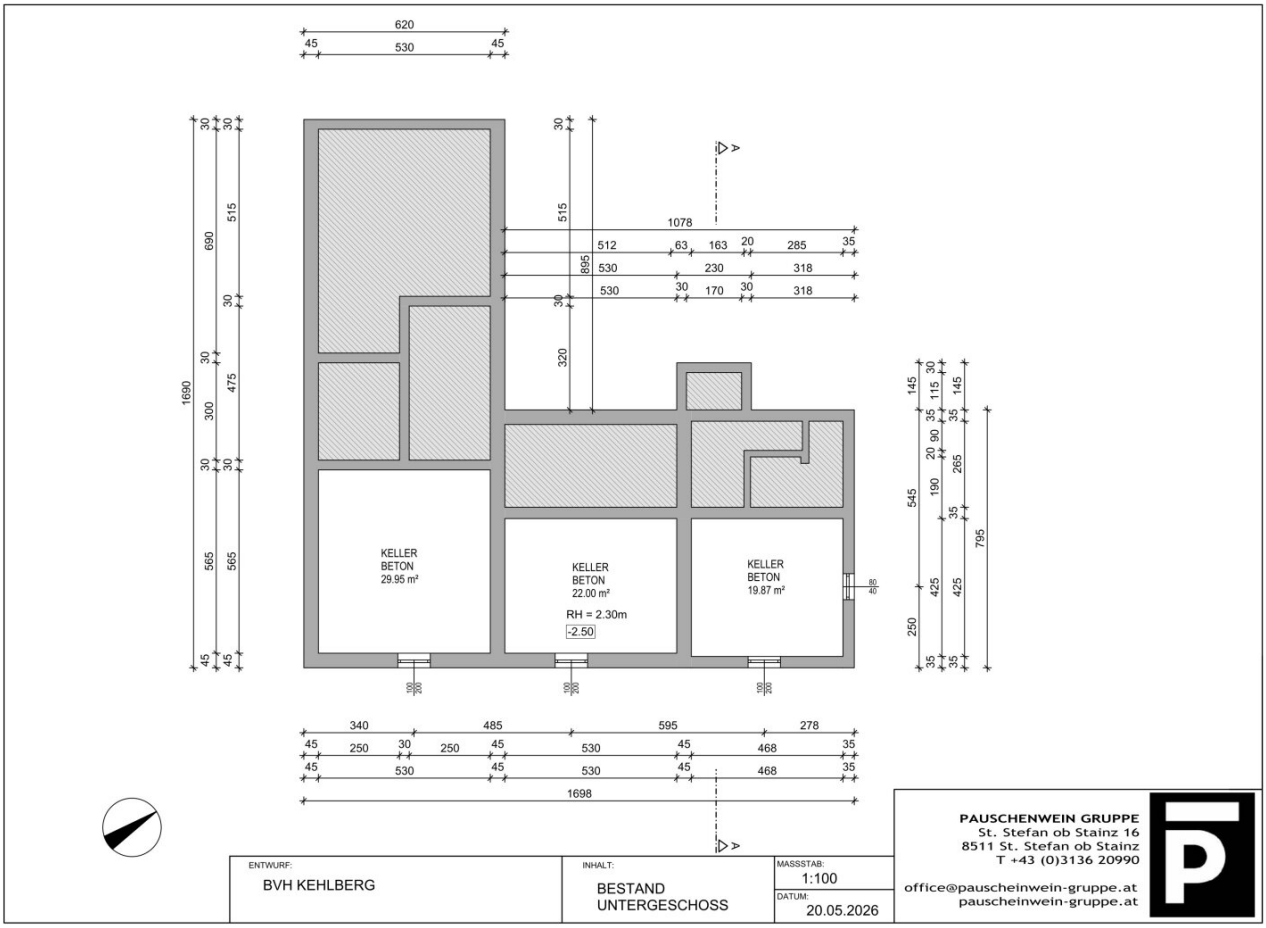












ENTWURF:
BVH KEHLBERG

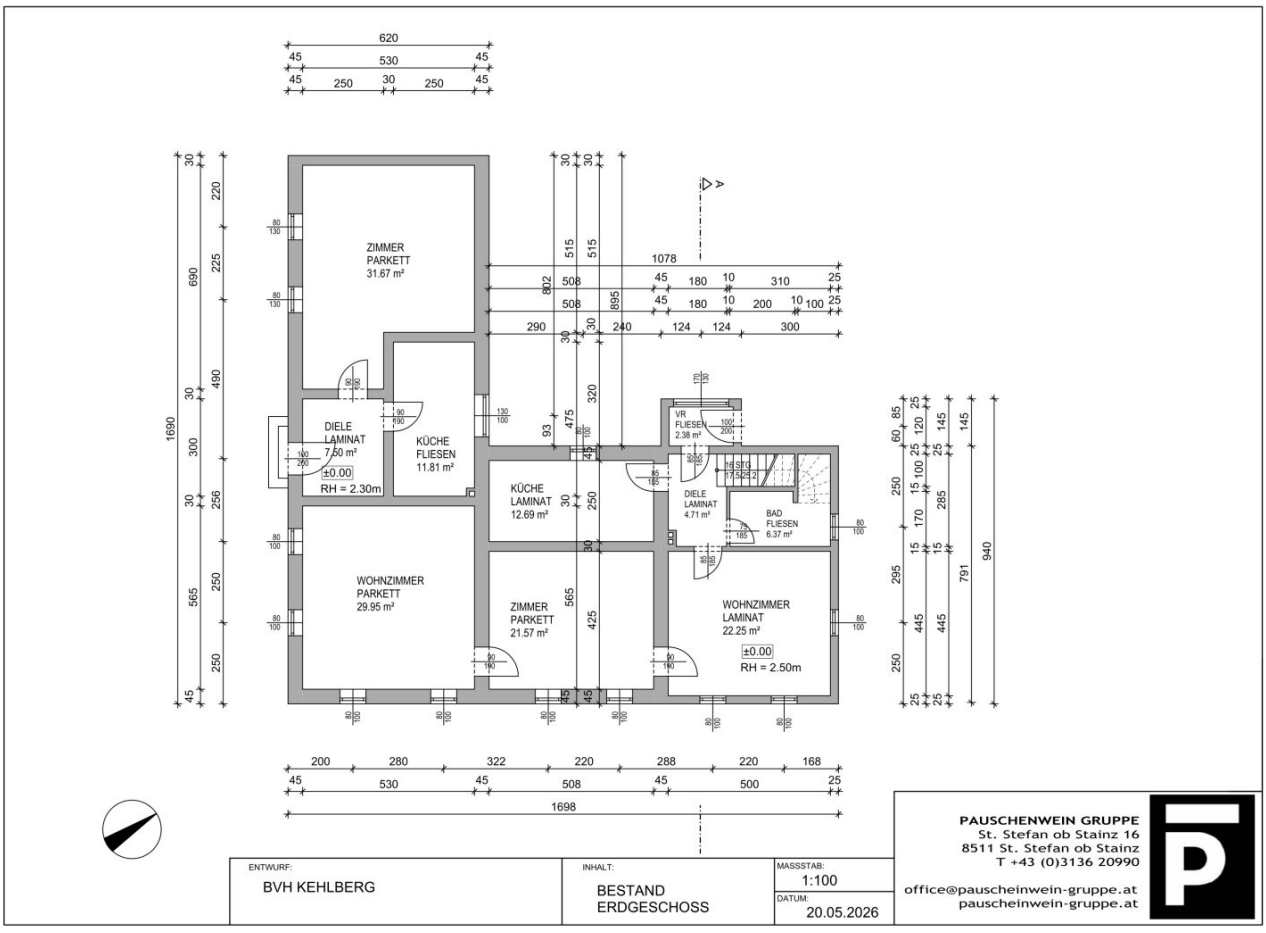
INHALT:
BESTAND
UNTERGESCHOSS

MASSSTAB:
1:100

DATUM:
20.05.2026

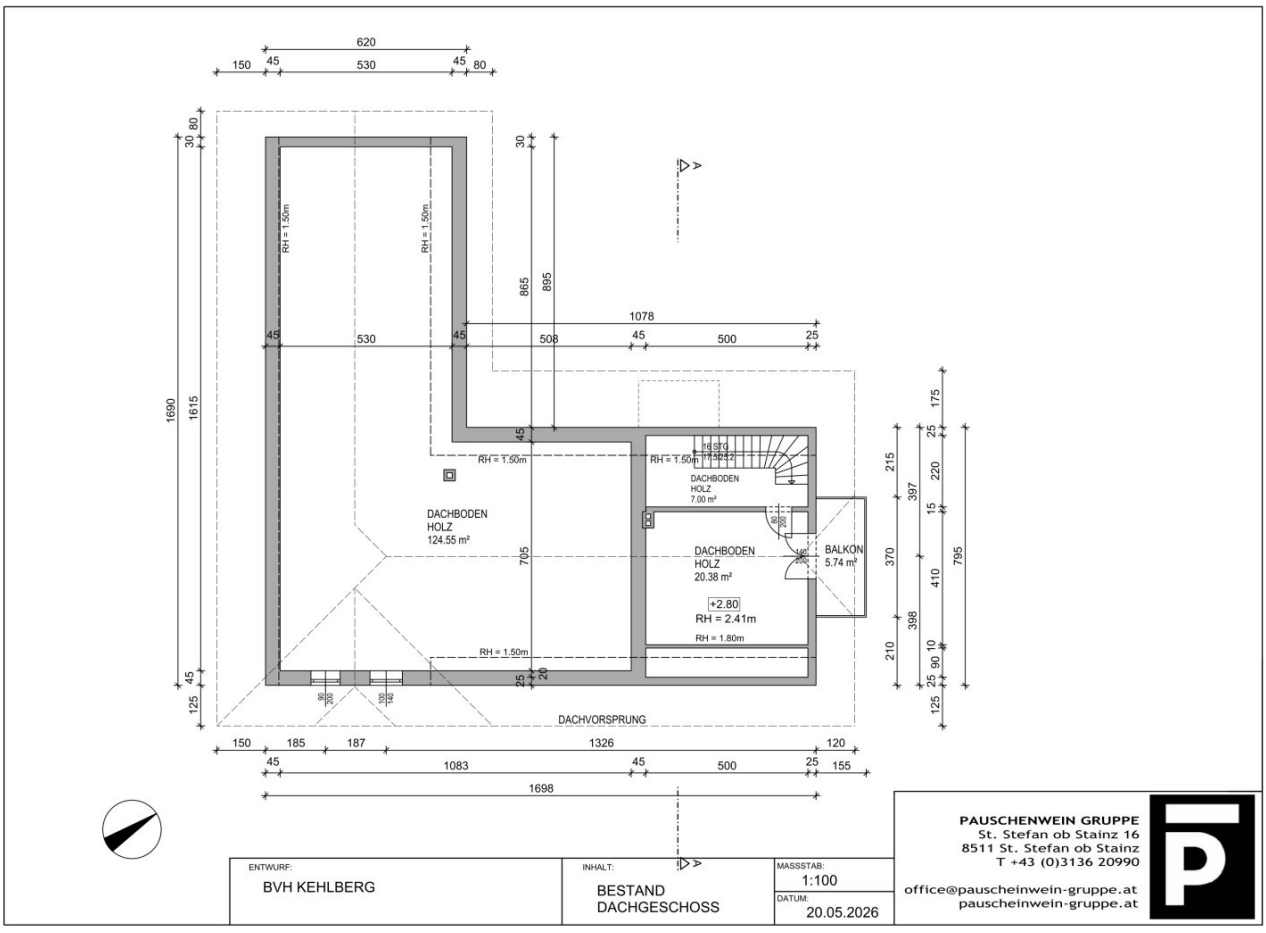
PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990

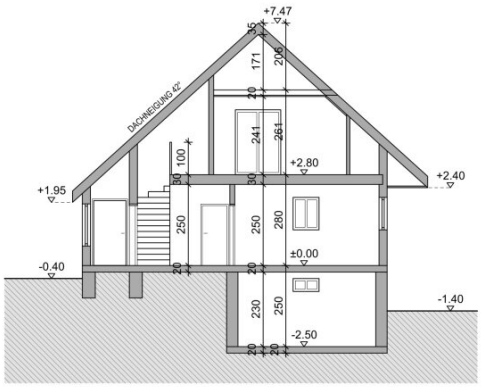
office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at



ENTWURF: BVH KEHLBERG	INHALT: BESTAND ERDGESCHOSS	MASSSTAB: 1:100	DATUM: 20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at


620
150
45
530
45
80
30
80
1690
1615
45
125
RH = 1.50m
RH = 1.50m
30
865
895
1078
45
530
45
508
45
500
25
45
RH = 1.50m
RH = 1.50m
16 STG
17.5/28.0
DACHBODEN
HOLZ
7.00 m²
DACHBODEN
HOLZ
124.55 m²
DACHBODEN
HOLZ
20.38 m²
BALKON
5.74 m²
+2.80
RH = 2.41m
RH = 1.80m
RH = 1.50m
705
25
20
80
200
100
140
DACHVORSPRUNG
215
397
15
220
25
175
370
410
795
398
10
90
210
25
125
150
185
187
1326
120
45
1083
45
500
25
155
1698
ENTWURF:
BVH KEHLBERG
INHALT:
BESTAND
DACHGESCHOSS
MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026
PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at

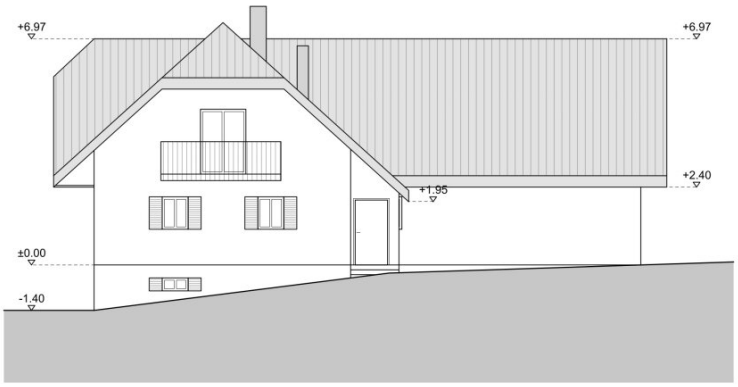


SCHNITT A-A

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990

office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at

ENTWURF:	INHALT:	MASSSTAB:
BVH KEHLBERG	BESTAND SCHNITT A-A	1:100
		DATUM: 20.05.2026

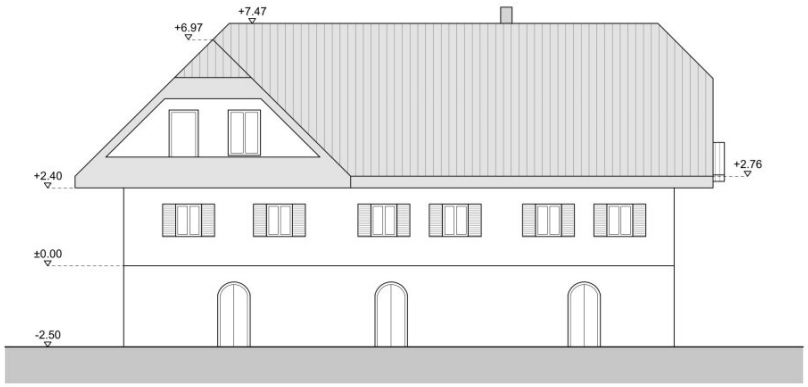


NORDEN

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990

office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at

ENTWURF:	INHALT:	MASSSTAB:
BVH KEHLBERG	BESTAND NORDEN	1:100
		DATUM: 20.05.2026

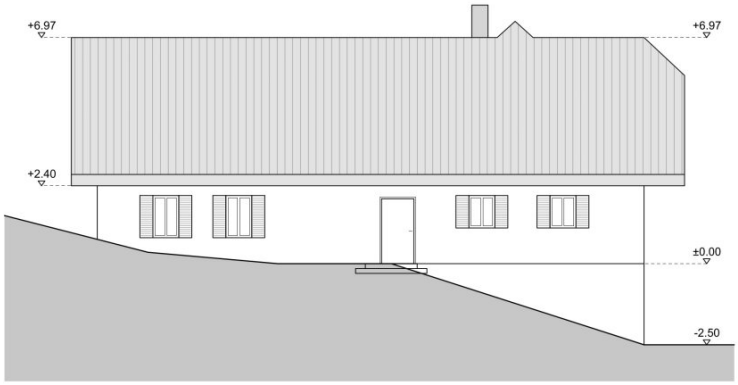


OSTEN

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990

office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at

ENTWURF:	INHALT:	MASSSTAB:
BVH KEHLBERG	BESTAND OSTEN	1:100
		DATUM: 20.05.2026

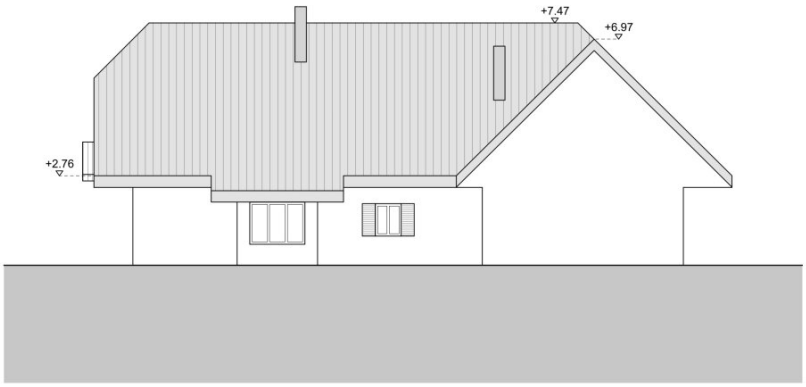


SÜDEN

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990

office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at

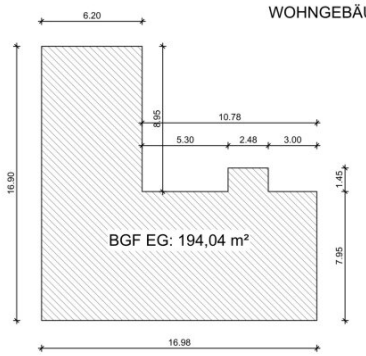
ENTWURF:	INHALT:	MASSSTAB:
BVH KEHLBERG	BESTAND SÜDEN	1:100
		DATUM: 20.05.2026



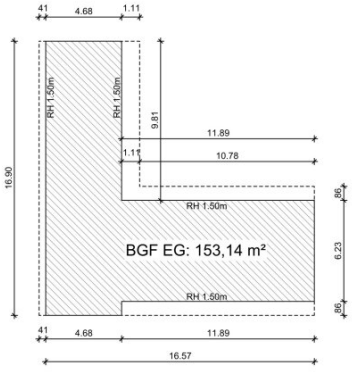
WESTEN

ENTWURF: BVH KEHLBERG	INHALT: BESTAND WESTEN	MASSSTAB: 1:100 DATUM: 20.05.2026	**PAUSCHENWEIN GRUPPE** St. Stefan ob Stainz 16 8511 St. Stefan ob Stainz T +43 (0)3136 20990 office@pauscheinwein-gruppe.at pauscheinwein-gruppe.at

WOHNGEBÄUDE

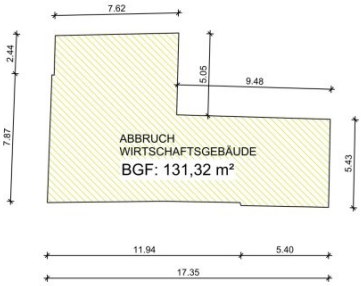


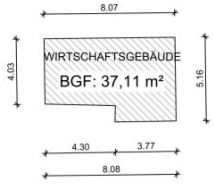
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

NEBENGEBÄUDE





BERECHNUNGEN

BGF GESAMT:

WOHNGEBÄUDE: EG + DG
194,04 + 153,14 m² = 347,18 m²

NEBENGEBÄUDE:
37,11 m²

BGF GESAMT:
347,18 + 37,11 m² = 384,29 m²

BERECHNUNG BEBAUUNGSDICHTE:

BEBAUUNGSDICHTE = BGF / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0,29 = 384,29 m² / x

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE = 384,29 m² / 0,29 = 1325,14 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE = 1325,14 + 10% = 1457,65 m²

BEBAUUNGSGRAD:
(194,04 + 37,11) m² / 1457,65 m²
231,15 m² / 1457,65 m² = 0,159

ENTWURF: BVH KEHLBERG	INHALT: BESTAND BGF-BERECHNUNG	MASSSTAB: 1:100	DATUM: 20.05.2026

PAUSCHENWEIN GRUPPE
St. Stefan ob Stainz 16
8511 St. Stefan ob Stainz
T +43 (0)3136 20990
office@pauscheinwein-gruppe.at
pauscheinwein-gruppe.at

Objektbeschreibung

Ein besonderer Platz mit Geschichte, Ruhe und außergewöhnlichem Potenzial

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Graz gelangt diese besondere Liegenschaft am **Grazer Kehlberg** zum Verkauf. Eingebettet in eine naturnahe Umgebung und mit traumhaftem Ausblick über Graz und das umliegende Hügelland bietet dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Visionen und dem Wunsch, etwas Einzigartiges zu schaffen.

Das rund **1.500 m² große Grundstück im Bauland** vereint eine außergewöhnliche Lage mit historischem Charme und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Historischer Charme trifft auf individuelle Möglichkeiten

Auf der Liegenschaft befinden sich ein historisches Haupthaus sowie ein zusätzliches Nebengebäude. Der bestehende Gebäudebestand verfügt über eine gute Bausubstanz, ist jedoch sanierungsbedürftig und bietet damit die Möglichkeit, die eigenen Wohnvorstellungen individuell umzusetzen.

Das Haupthaus ist für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen. Auch das Nebengebäude eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung – ganz nach den persönlichen Vorstellungen und vorbehaltlich der jeweils geltenden baurechtlichen Bestimmungen.

Ein besonderer Vorteil: Für die Gebäude besteht kein Denkmalschutz. Dadurch eröffnet sich zusätzlicher Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des historischen Bestands, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen.

Ob stilvolle Revitalisierung, individuelles Wohnen mit besonderem Charakter oder die behutsame Verbindung von historischem Bestand und modernem Wohnkomfort – hier bietet sich die Chance, einen besonderen Ort nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Highlights auf einen Blick

- **Exklusive Lage am Grazer Kehlberg**
- Rund **1.500 m² Grundstücksfläche im Bauland**
- Äußerst ruhige, naturnahe Wohnlage

- Traumhafter Ausblick über Graz und das umliegende Hügelland
- Historischer Gebäudebestand mit guter Bausubstanz
- Sanierungsbedürftiger Altbestand mit individuellem Gestaltungspotenzial
- **Kein Denkmalschutz**
- Haupthaus für dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen
- Zusätzliches Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Bestehende Infrastruktur

Eine seltene Gelegenheit in besonderer Lage

Liegenschaften wie diese überzeugen nicht allein durch ihre Größe, sondern vor allem durch das, was sie ermöglichen: einen außergewöhnlichen Platz in begehrter Lage, Ruhe im Grünen und die Chance, ein individuelles Wohnprojekt mit Charakter zu verwirklichen.

Wer das Besondere sucht und Potenzial erkennt, findet am Grazer Kehlberg eine interessante Grundlage für die Verwirklichung persönlicher Wohnträume.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Liegenschaft bei einer unverbindlichen Besichtigung persönlich vorstellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.750m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.250m

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

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap