

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 m ²
Keller:	70,00 m ²
Kaufpreis:	659.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

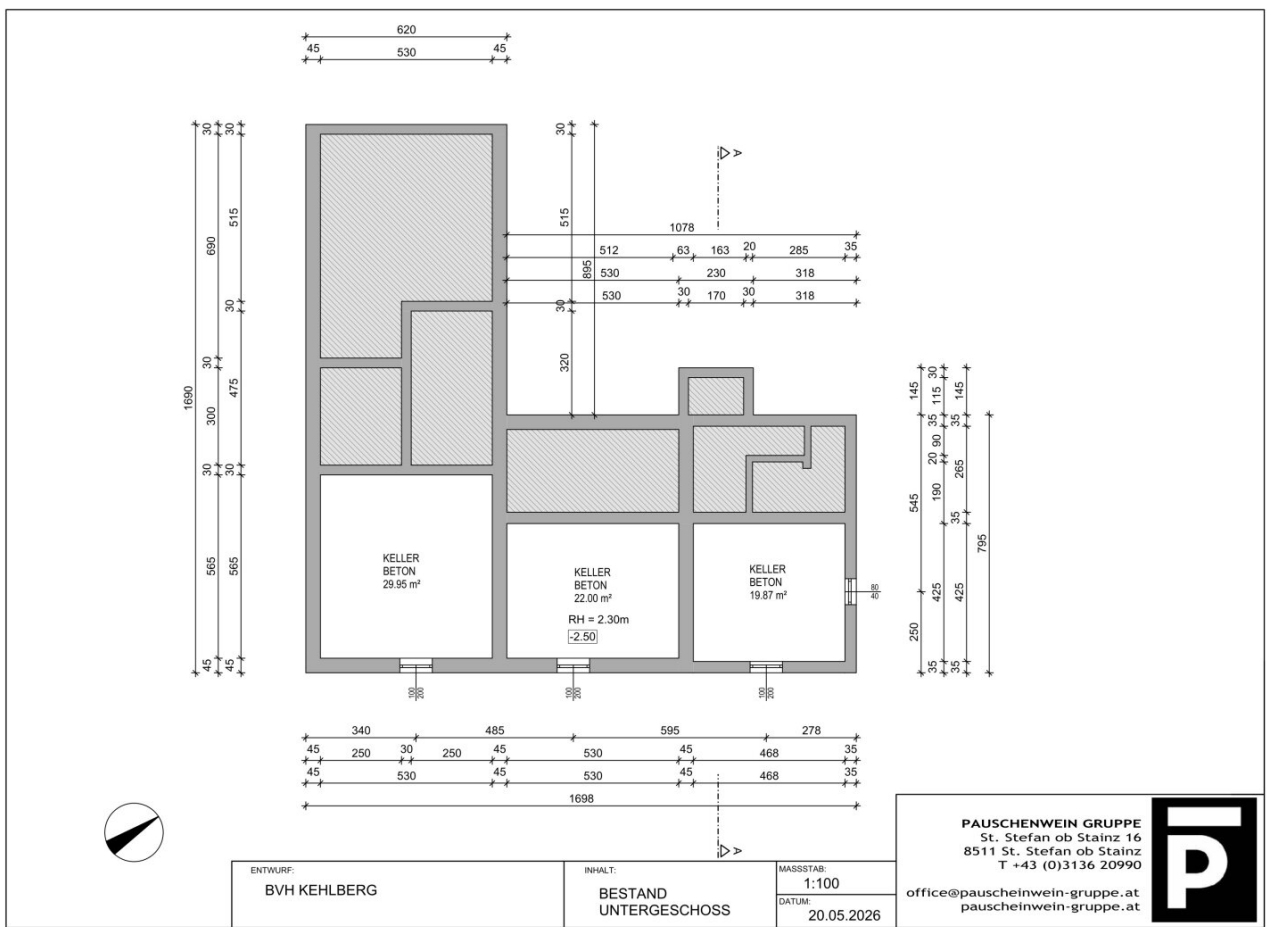
PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

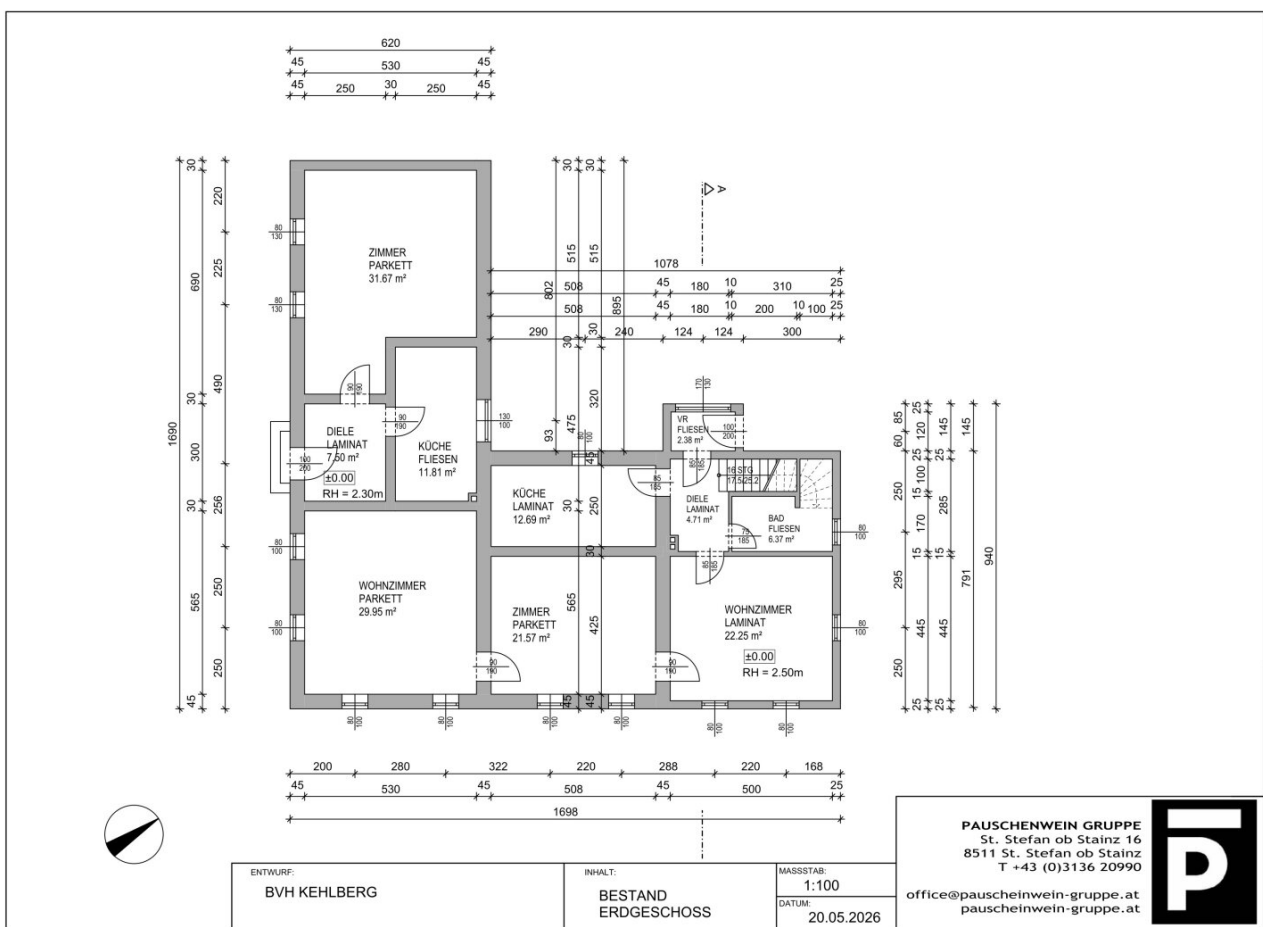
T +43 3136 20990

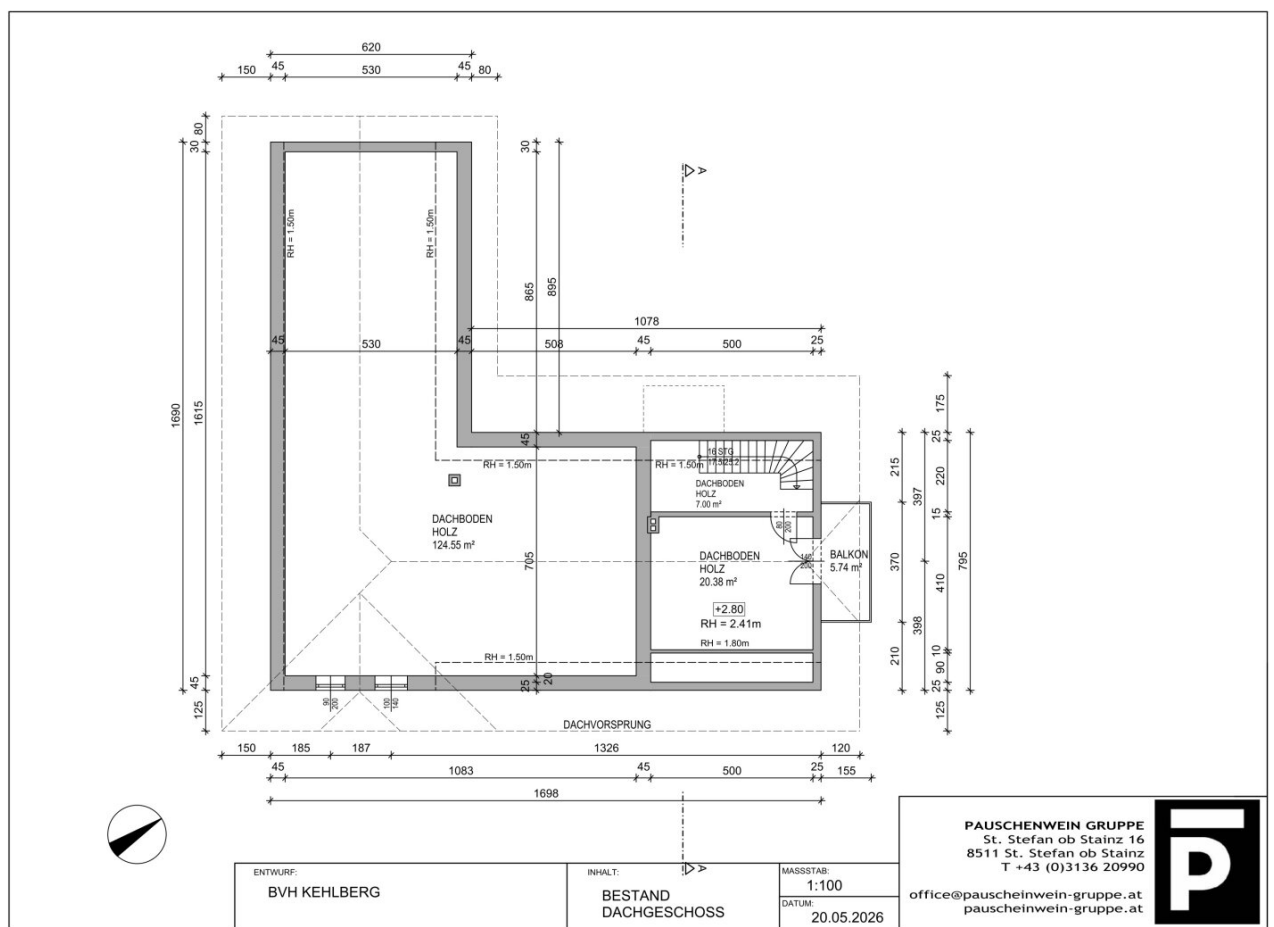
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











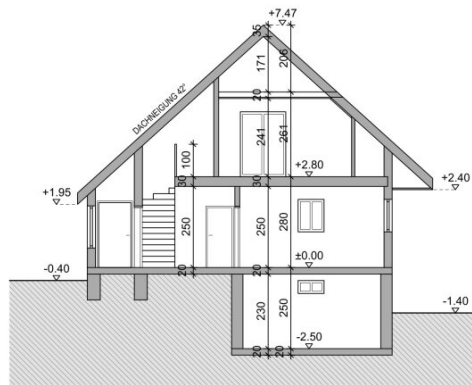
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
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@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





SCHNITT A-A

ENTWURF:

BVH KEHLBERG

INHALT:

BESTAND
SCHNITT A-A

MASSTAB:	
----------	--

1:100

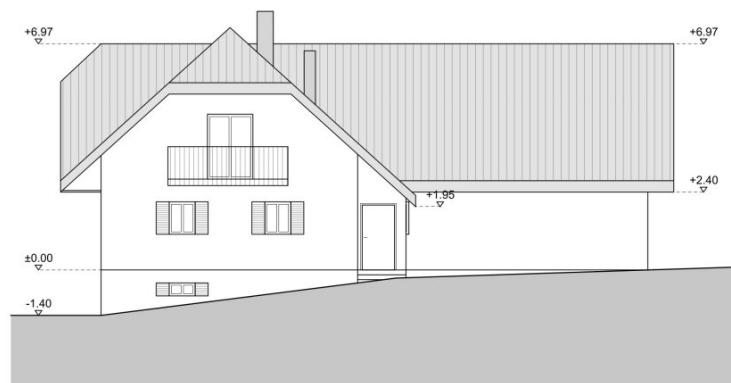
DATUM:

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





NORDEN

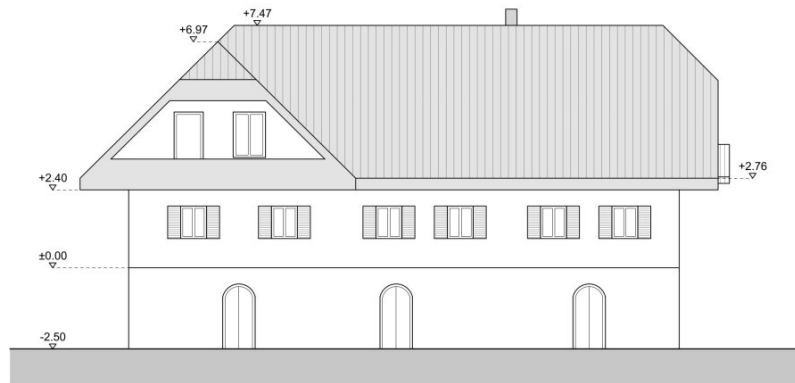
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
NORDEN

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@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





OSTEN

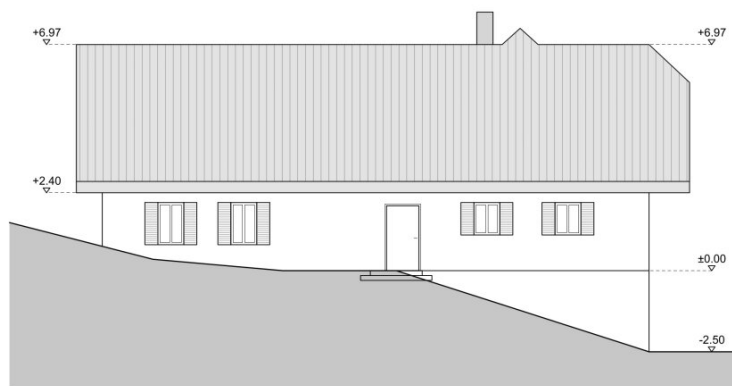
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
OSTEN

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@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





SÜDEN

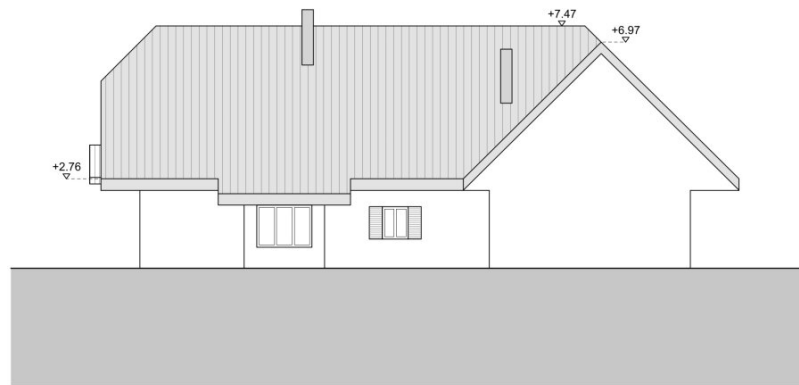
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
SÜDEN

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@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-gruppe.at





WESTEN

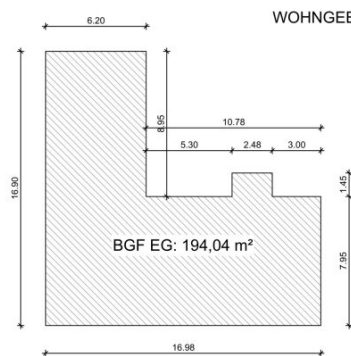
ENTWURF:
BVH KEHLBERG

INHALT:
BESTAND
WESTEN

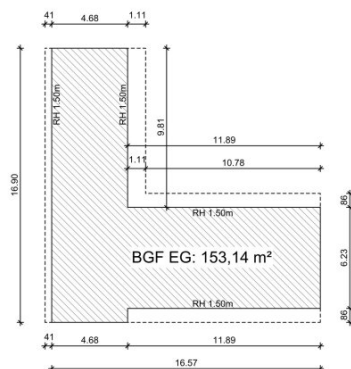
MASSSTAB:
1:100
DATUM:
20.05.2026

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

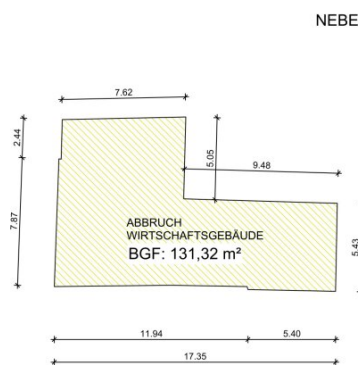




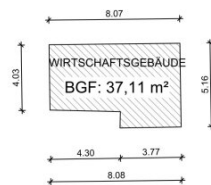
ERDGESCHOSS



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@pauschenwein-gruppe.at
pauschenwein-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