Baugrund 1.651 m² mit Baubewilligung für ein Doppelhaus – auch als Einfamilienhaus möglich, Edelsgrub/Nestelbach bei Graz



Objektnummer: 2082/50

Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8302 Edelsgrub

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Neukam

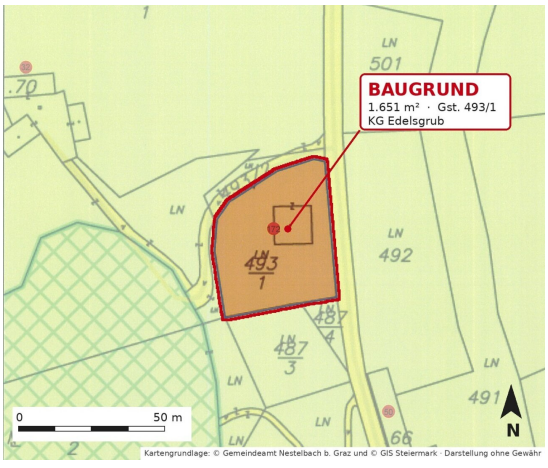
Neukam-IMMOFIN
Weinholdstraße 20a
8010 Graz

T +43 699 14304105

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






BAUGRUND
1.651 m² · Gst. 493/1
KG Edelsgrub
501
492
491
493
1
487
3
487
4
LN
0
50 m
N
Kartengrundlage: © Gemeindeamt Nestelbach b. Graz und © GIS Steiermark · Darstellung ohne Gewähr

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1.651 m² großes Grundstück in Edelsgrub, Gemeinde Nestelbach bei Graz. Es liegt erhöht und ruhig, mit schönem Blick ins Grüne.

Auf dem Grundstück steht ein massiver Bestandsbau mit ca. 12,90 × 8,85 m Außenmaß, das sind ca. 114 m² Grundfläche. Er ist trocken und dicht, die Raumhöhe beträgt 2,50 m. Talseitig steht er frei und hat Tageslicht. Der Bestand bildet die Grundlage für Ihr Bauvorhaben.

Variante 1: Doppelhaus mit Baubewilligung

Es liegt eine aufrechte Baubewilligung für den Um- und Zubau zu einem Doppelwohnhaus mit 2 Wohneinheiten vor:

- 2 Wohneinheiten mit je ca. 127 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoß
- je Einheit Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, 2 WC und Abstellraum
- Satteldach, Terrassen, Carports
- Aufteilung in 2 Eigengärten mit je ca. 500 m²

Planung und Einreichung sind erledigt, Sie können also ohne Wartezeit starten. Das Doppelhaus passt gut als Mehrgenerationenhaus, als Eigenheim mit Einliegerwohnung oder als Anlage: eine Einheit bewohnen Sie selbst, die andere vermieten oder verkaufen Sie.

Variante 2: Einfamilienhaus

Wer lieber allein wohnt, kann den Bestand auch zu einem großzügigen Einfamilienhaus mit viel Garten ausbauen. Dafür ist eine Änderung der Baubewilligung bei der Gemeinde nötig. Die genehmigte Planung kann dafür als Grundlage dienen.

Zum Bestand

Der Bestand kann als Erdgeschoß weiter genutzt werden. Noch herzustellen sind die Bodenplatte sowie die Außenabdichtung mit Drainage. Grundwasser ist auf diesem Grundstück kein Thema. Das bestehende Notdach aus Faserzement-Wellplatten wird beim Umbau fachgerecht entfernt und entsorgt.

Einreichpläne, Baubescheid und Fotos senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

Lage

Edelsgrub liegt im Grünen östlich von Graz, ruhig und ohne Durchzugsverkehr. Bis zur A2-Auffahrt Laßnitzhöhe sind es ca. 4 km, nach Graz rund 20 Minuten. Nahversorger, Schule und Kindergarten erreichen Sie in Nestelbach und Laßnitzhöhe in wenigen Autominuten.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: 1.651 m², Höhe 468m (meist übern Nebel)
- Gst. 493/1, EZ 314, KG 63211 Edelsgrub,
- Bestand: Massivbau, ca. 114 m² Grundfläche, Raumhöhe 2,50 m
- Baubewilligung: Um- und Zubau zu einem Doppelwohnhaus mit 2 Wohneinheiten
- Alternative: Einfamilienhaus (Änderung der Baubewilligung erforderlich)
- Widmung: Freiland (Bebauung auf Basis des bewilligten Bestands)
- Kaufpreis: auf Anfrage

Finanzierung

Neukam ImmoFin erstellt Ihnen gerne ein kostenloses Finanzierungskonzept für Grundstückskauf und Bauvorhaben aus einer Hand.

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 <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <6.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap