

**Bauland Gewerbegebiet. - Bis zu ca. 4.100 m<sup>2</sup> BGF  
möglich. - Grundstück im Süden von Wolfsberg.**



**Objektnummer: 575**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9431 St. Stefan
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Nutzfläche:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	7.220,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	2.090,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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

## Objektbeschreibung

Dieser Gewerbe-Baugrund befindet sich in strategisch sehr guter Lage im Süden des Gemeindegebiets von Wolfsberg.

Von den über 7.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind rund 5.130 m<sup>2</sup> Bauland Gewerbegebiet, möglich ist die Errichtung von bis zu ca. 4.100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche.

Die zwei nächsten Autobahn-Auffahrten sind nur rund 6 und 7 Km entfernt, der nächste Bahnhof rund 3 Km.

### ***Die Vorteile dieses Gewerbe-Grunds auf einen Blick:***

- Sehr gute Erreichbarkeit zwischen Wolfsberg und St. Andrä.
- Rund 5.130 m<sup>2</sup> Bauland + ca. 2.090 m<sup>2</sup> Freiland.
- Bis zu ca. 4.100 m<sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche (BGF) möglich.
- Zwei Autobahn-Auffahrten je 6 bzw. 7 Km entfernt.
- Bushaltestelle fußläufig nur ca. 100 Meter entfernt.
- Fahrzeiten: Klagenfurt ca. 35 Min, Graz ca. 50 Min.
- Voll erschlossen mit Strom, Wasser und Kanal.

### **DIE LIEGENSCHAFT.**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 7.220 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Das Grundstück ist eben und gut bebaubar.

Ein Altbestand (Abbruchgebäude) mit rund 417 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist auf der Liegenschaft vorhanden.

Von den Grundstücksflächen ist der Großteil mit rund 5.130 m<sup>2</sup> Bauland mit der Widmung "Gewerbegebiet".

Die restlichen Flächen von rund 2.090 m<sup>2</sup> sind Freiland (Grünland).

Laut Bebauungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg ist die Bebauung in offener Bauweise mit einer GFZ von bis zu 0,8 möglich.

(Bei Umbau bzw. Einbeziehung des Bestandsgebäudes ist eventuell sogar eine GFZ von 1,0 zulässig).

Auf Basis der GFZ 0,8 ergibt sich eine mögliche Bebauung mit bis zu ca. 4.100 m<sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche (BGF).

Die Bebauung ist mit bis zu 4 oberirdischen Geschossen zulässig.

Das Grundstück ist voll erschlossen, alle wesentlichen Anschlüsse (Strom, Wasser und Kanal) sind vorhanden.

Die Zufahrt direkt von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <3.000m

Arzt <3.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Post <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap