

**5 Min. vor Graz. - Erhöhte Lage mit Fernblick. -  
Wohn-Baugrund mit perfekter Autobahn-Anbindung!**



**Objektnummer: 658**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8101 Gratkorn
<b>Gesamtfläche:</b>	823,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	214.000,00 €
<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

Dieses Wohn-Baugrundstück liegt im Süden von Gratkorn, nur rund 5 Fahrminuten vom Stadtbeginn der Landeshauptstadt Graz entfernt.

Die leicht erhöhte Lage bietet einen herrlichen Fernblick, dank der naheliegenden Autobahn-Auffahrt ist eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben.

### ***Die Vorteile dieses Grundstücks auf einen Blick:***

- Erhöhte und naturnahe Wohnlage mit Fernblick.
- Nur rund 5 Fahrminuten zum Stadtbeginn Graz.
- Perfekte Autobahn-Anbindung, Auffahrt auf die A9 in nur 3 Min.
- Diverse Infrastruktur sehr gut erreichbar.
- Rund 823 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Eigengrund.
- Bebauungsdichte bis zu 0,3, bis zu ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich.

### **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 823 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Die Umwidmung der Grundstücke zu Wohn-Bauland ist bereits genehmigt und in Abwicklung.

Seitens der zuständigen Behörde sind weitere Vorschriften zur Bebauung vorgegeben.

Kanal-, Strom-, Wasser- und Telekom-Anschlüsse sind bereits direkt am Grundstück bzw. der Grundstücksgrenze vorhanden.

Das Areal wird durch eine Straße erschlossen welche folgend ins öffentliche Gut übergeben

wird.

Ein kurzes Stück zum gegenständlichen Grundstück wird durch eine Privatstraße erschlossen, ein Eigentums-Anteil an dieser Straße wird mit dem Grundstück erworben.

## **BAU-AUFLAGEN UND VORSCHRIFTEN.**

Die Bebauung ist mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,3 zulässig.

Somit ist die Errichtung von bis zu rund 247 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) möglich.

Dies ermöglicht somit die Errichtung von einem Wohnhaus mit schätzungsweise bis zu ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL).

Die maximal zulässige Höhe der Bebauung ist mit 9,5m festgelegt. (Erdgeschoß + Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von max. 1,25m).

Talseitig ist ein ebenerdig ausgeführtes Kellergeschoß zulässig.

Als Dachform ist ein Satteldach mit mind. 25 bis max. 45 Grad vorgeschrieben.

Dies mit Dacheindeckung in roter, rotbrauner oder grauer Farbe.

Mit dem Bau muss spätestens 3 Jahre nach Kauf begonnen werden.

Ein Bebauungsplan mit weiteren Bestimmungen liegt vor und wird gerne übermittelt.

## **WEITERE GRUNDSTÜCKE.**

In dem Areal stehen noch weitere Grundstücke zum Kauf zur Verfügung.

Gerne informieren wir Sie auch über die weiteren Grundstücke.

Die weiteren Grundstücke haben zwischen rund 793 und 823 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Aktuell sind noch benachbarte Parzellen verfügbar. Bei Kauf von zwei Parzellen ist so auch ein größeres Grundstück mit rund 1.600 m<sup>2</sup> möglich.



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

w.rossmair@aktivit.org

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap