

**Update! Großzügiges Grundstück in zentraler Wohnlage. -  
Infrastruktur fußläufig, Ausrichtung Süd-Ost. - Bauplan  
inklusive.**



**Objektnummer: 780**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8261 Sinabelkirchen
<b>Gesamtfläche:</b>	3.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<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 großzügige Wohn-Baugrundstück bietet eine ideale Ausrichtung nach Süd-Osten. Es befindet sich in ruhiger Wohnlage nur ca. 500 Meter vom Zentrum der Gemeinde entfernt.

Direkt an einen Wald grenzend bietet sich hier eine naturnahe Liegenschaft mit Infrastruktur und Bildungseinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit.

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

- Naturnahe Ruhelage direkt an einen Wald angrenzend.
- Hervorragende Verkehrsanbindung, Graz: 30 Min, | Wien 1h 30 Min.
- Nur ca. 500 Meter ins Ortszentrum und 300 Meter zu den Schulen.
- Großzügiges Grundstück mit insgesamt rund 3.300 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Großteils Bauland mit hoher Dichte (max. 0,6).
- Bebauung mit mehreren Wohneinheiten vorstellbar.
- Planung für ein luxuriöses Anwesen inklusive.

### **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück hat eine Fläche von rund 3.300 m<sup>2</sup>. Eine Vermessung hat kürzlich stattgefunden.

Bei der vorliegenden Widmung handelt es sich zum Großteil um gewidmete Bauland-Flächen. Ein kleiner Anteil sind Wald- und Verkehrsflächen.

Die Flächen sind aktuell wie folgt unterteilt:



- Ca. 2.864 m<sup>2</sup> "Wohnen Allgemein (WA)", Dichte bis 0,6.
- Ca. 298 m<sup>2</sup> Wald.
- Ca. 139 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft und des großen Bauland-Anteils erscheint auch die Errichtung von mehreren Wohneinheiten als möglich.

Anhang der Bebauungsdichte von max. 0,6 ist die Bebauung mit bis zu 1.718 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) limitiert. Dies entspräche bis zu ca. 1.280 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Alle wesentlichen Anschlüsse befinden sich am Grundstück bzw. nahe der Grundstücksgrenze.

Darüber hinaus ist ein Bodengutachten vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße über zwei mögliche Zufahrten. Dabei führt die südliche Zufahrt zum Teil über einen Servitutsweg.

## **IHR TRAUMHAUS.**

Auf dem Grundstück wurde bereits ein großzügiges Anwesen bis zur Einreichplanung geplant.

Die Pläne dieses Objekts sind im Kaufpreis inkludiert.

Zusammen mit einem erfahrenen Partner aus unserem Netzwerk bieten wir Ihnen ihr hochwertiges Wunsch-Haus zum leistbaren Preis!

Auch diverse weitere Haustypen und Formen sind möglich, auf Wunsch können auch individuelle Planungen vorgenommen werden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <6.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap