

**Baugenehmigtes Doppelhaus inkl. Grundstück. - Weniger  
als 10 Min. vor Graz. - Viele Highlights und große  
Terrassen.**



**Objektnummer: 966**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.615,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	405.000,00 €
<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.



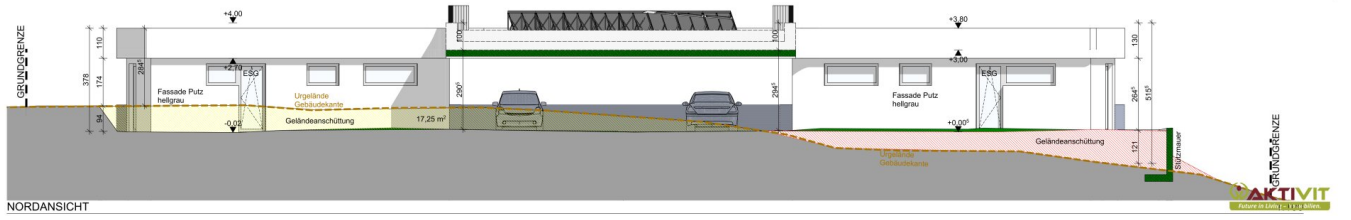
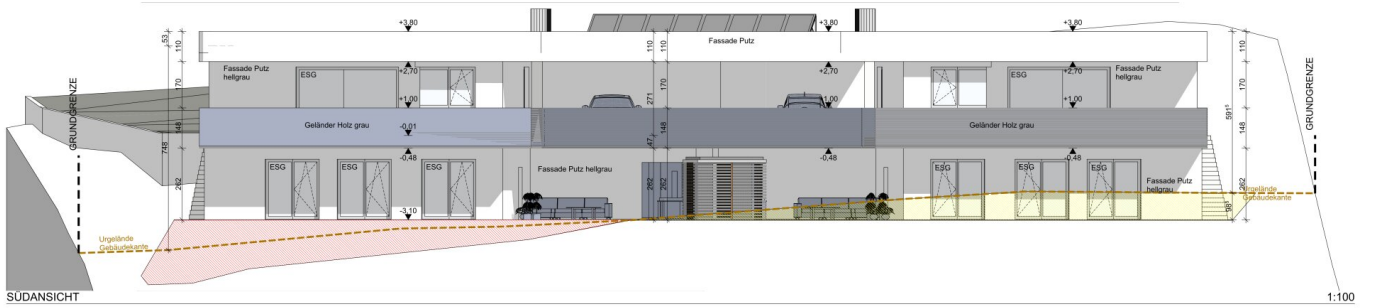


HAUS 1	
Sanitär	11,29 m <sup>2</sup>
Wohnen und Aufenthalt	112,38 m <sup>2</sup>
Lagern, Techn.	9,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>132,80 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	66,55 m <sup>2</sup>
Loggia	34,85 m <sup>2</sup>
Abstellr.	4,93 m <sup>2</sup>

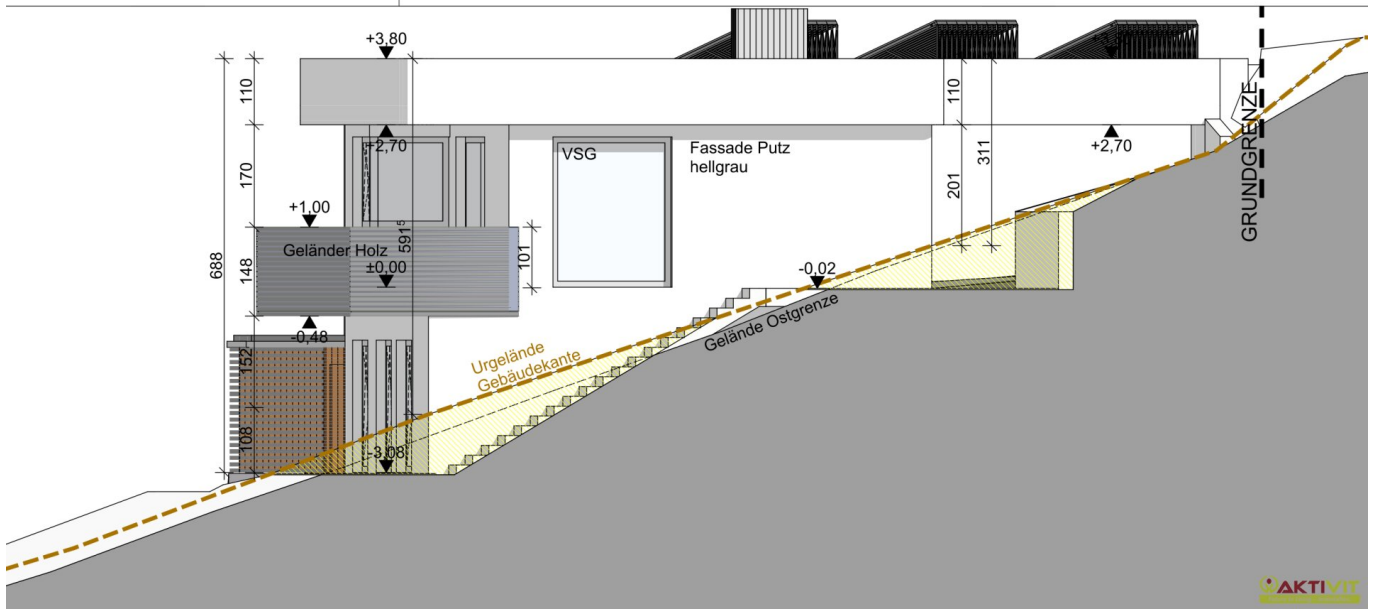
HAUS 2	
Sanitär	11,29 m <sup>2</sup>
Wohnen und Aufenthalt	112,38 m <sup>2</sup>
Lagern, Techn.	9,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>132,80 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	66,55 m <sup>2</sup>
Loggia	34,85 m <sup>2</sup>
Abstellr.	4,93 m <sup>2</sup>

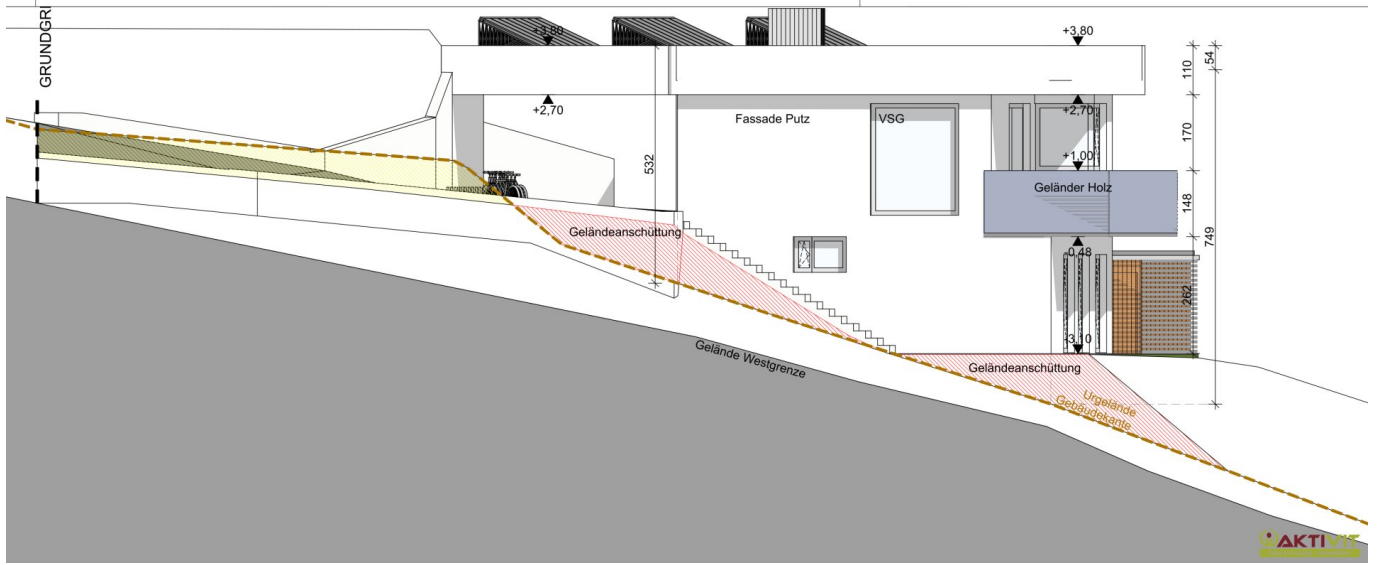


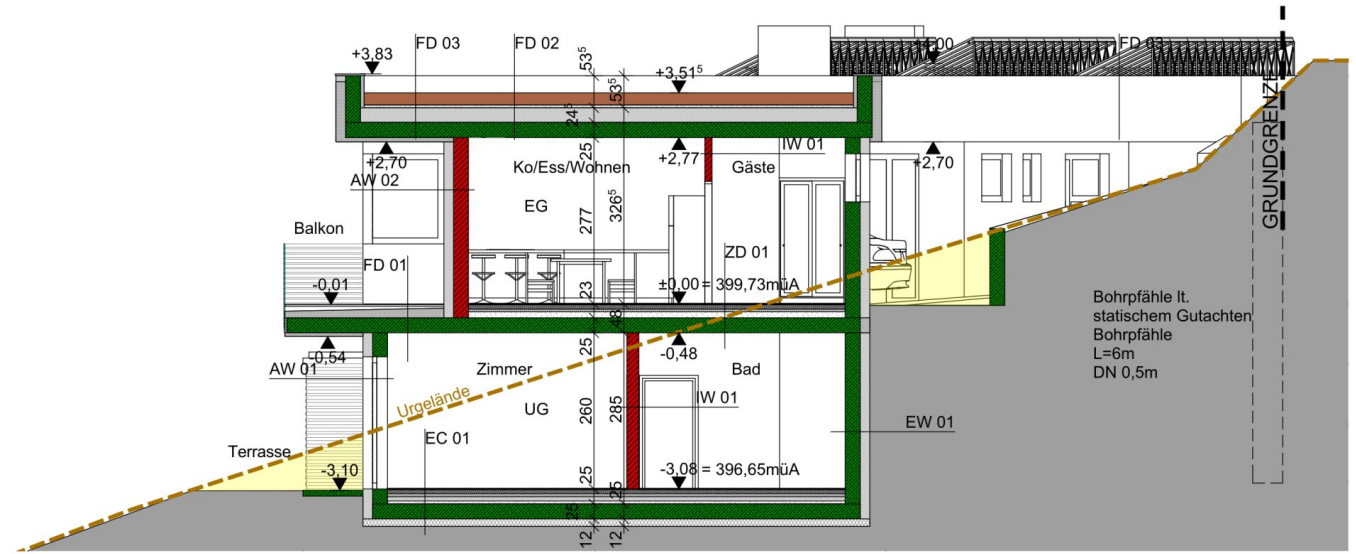












SCHNITT A-A

## Objektbeschreibung

Dieses Baugrundstück befindet sich in naturnaher Lage, nur 1,3 Km vom Zentrum von Hart entfernt.

Die Liegenschaft wird inklusive einer Baugenehmigung und Planung für ein Doppelhaus-Projekt mit insgesamt rund 266 m<sup>2</sup> Nutzfläche verkauft.

### ***Das Besondere an diesem Grundstück:***

- Baugenehmigtes Doppelhaus inklusive Planung!
- Ruhige Wohnlage 2 Min. zum Zentrum Hart.
- Weniger als 10 Min. nach Graz
- Doppelhaus mit rd. 266 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Attraktiv situierte Baukörper.
- 2 überdachte KFZ-Stellplätze.
- Modern und ökologisch geplant.

### **DAS DOPPELHAUS (Baugenehmigt).**

Die Liegenschaft wird inklusive der Baugenehmigung und Einreichplanung für ein modernes Doppelhaus verkauft.

Das Doppelhaus verfügt über eine gesamte Nutzfläche von 265,6 m<sup>2</sup>.

Die Doppelhäuser sind faktisch gleich konzipiert und verfügen jeweils über:

- Zwei Etagen in Hangbebauung, so erfolgt eine ebenerdige Zufahrt zur oberen Etage.
- Ein Obergeschoß mit: Eingangsbereich und Vorraum, großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur oberen Terrasse (jeweils rd. 29 m<sup>2</sup>) und einem weiteren Zimmer.
- Ein Untergeschoß mit: Drei Zimmer - alle mit Zugang zur Terrasse, ein Bad sowie ein Technik- und Abstellraum.

Auf Niveau des Untergeschoßes gibt es eine große Terrasse mit insgesamt je ca. 65 m<sup>2</sup>, davon ca. 33 m<sup>2</sup> überdacht. Die Terrassen haben je einen außenliegenden Abstellraum mit rd. 5 m<sup>2</sup>.

Jede Wohneinheit verfügt über ein großes Carport mit direkter Verbindung zum Haus.

Weitere Stellflächen sind auf Eigengrund gegeben.

Eine moderne Photovoltaik-Anlage mit 48 m<sup>2</sup> ist geplant und genehmigt, die weitere Beheizung ist mittels Luftwärmepumpe genehmigt.

## **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück wurde im Rahmen der Projektierung neu vermessen und hat eine Fläche von 1.615 m<sup>2</sup> laut Vermessungsplan.

Bei der vorliegenden Widmung handelt es sich faktisch zur Gänze um Bauland "Wohnen Rein (WR)". Ein kleiner Anteil ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Bebauungsdichte ist mit 0,2 bis 0,4 festgelegt.

Das Grundstück ist erschlossen, die Zufahrt erfolgt am letzten Stück über einen Servitutsweg.

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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap