

## **Großes Baupotential zentral in Hart bei Graz. - Altbestand inklusive.**



**Objektnummer: 950**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Grundstück            |
| <b>Land:</b>                      | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 8075 Hart bei Graz    |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1950                  |
| <b>Zustand:</b>                   | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 135,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 135,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 5                     |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                     |
| <b>WC:</b>                        | 2                     |
| <b>Stellplätze:</b>               | 1                     |
| <b>Keller:</b>                    | 65,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 940.000,00 €          |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 389,07 €              |
| <b>Infos zu Preis:</b>            |                       |

Prov. Abgeber 2% inkl. USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

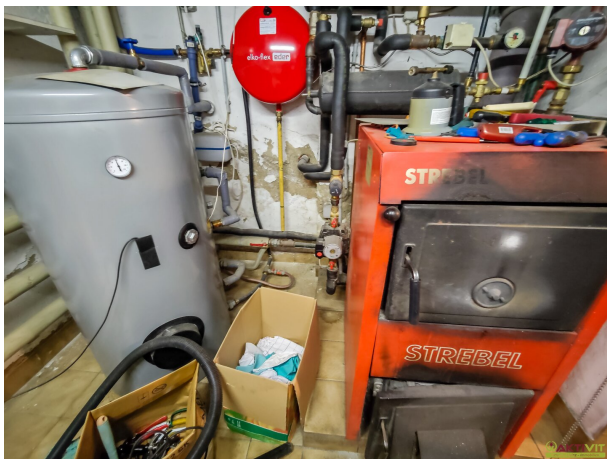
## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**











## Objektbeschreibung

Zentral in Hart befindet sich diese Liegenschaft mit großem Baupotential und Altbestand.

Das Grundstück hat eine Bebauungsdichte von bis zu 0,7. So bietet sich hier großes Potential für die Errichtung von bis zu ca. 1.690 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF).

### ***Die Vorteile dieser Liegenschaft auf einen Blick:***

- Zentrale Lage in Hart bei Graz.
- Infrastruktur und Schulen fußläufig erreichbar.
- Großes Baupotential mit Dichte 0,7.
- Insgesamt rd. 1.690 m<sup>2</sup> BGF möglich.
- Altbestand inklusive.

### **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch 2.416 m<sup>2</sup> und ist zur Gänze als Bauland „WA“ (Wohnen Allgemein) gewidmet.

Dies mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,7. So ist die Errichtung von bis zu rund 1.690m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschoßfläche) zulässig. Das entspricht einer möglichen Nettonutzfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

Somit bietet sich hier großes Baupotential, auch eine Landesgeförderte Sanierung erscheint vorstellbar. Das Areal unterliegt einer Bebauungsplanpflicht.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, inklusive Zufahrt von einer öffentlichen Straße.

Ein eigener Brunnen ist ebenfalls auf dem Grundstück vorhanden.



## **DER ALTBESTAND.**

Das Bestandshaus hat schätzungsweise 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche und erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss).

Zudem ist das Haus unterkellert mit weiteren ca. 65 m<sup>2</sup> Kellerfläche.

Die Wohnflächen verteilen sich auf Vorraum, 5 Zimmer, Küche, Bad, getrenntes WC und einen Abstellraum.

Eine Garage sowie weitere Nebengebäude befinden sich anschließend an das Haus.

Das Haus ist in stark sanierungsbedürftigem Zustand.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap