

**Kaufen & Bauen! Ihr sonniges Traumgrundstück in ruhiger  
Sackgassenlage - Einreichplan vorhanden in malerischer  
Stadtlage**



**Objektnummer: 5162/936**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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

























## Objektbeschreibung

### **KOSTBAR IMMOBILIEN – Entdecken Sie Ihr Traumgrundstück in der Mörikestraße, Graz-Wetzelsdorf!**

Dieses exquisite Grundstück, das in einer idyllischen Sackgassenlage liegt und Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause bietet. Umgeben von Natur und gleichzeitig zentral gelegen, genießen Sie hier die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend. Mit einem bereits vorliegenden Einreichplan sind Ihre Pläne für den Bau Ihres Traumhauses greifbar nah. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr persönliches Paradies in dieser charmanten Stadt!

**Wir freuen uns, Ihnen heute ein herausragendes Grundstück zur Verfügung zu stellen, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr persönliches Traumhaus in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu errichten.**

**Das Grundstück verbindet atemberaubende Ausblicke auf Graz mit der Idylle eines der schönsten Teile von Wetzelsdorf. Es befindet sich in der Mörikestraße 34, 8052 Graz, und erstreckt sich über großzügige 534 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch). Die Widmung als allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt eine Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4, während die ebenen Flächen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten.**

#### **Highlights des Grundstücks:**

**Ein besonderes Merkmal dieser Liegenschaft ist die bereits erteilte Baugenehmigung für ein komfortables Wohngebäude (bitte entnehmen Sie die Details dem beiliegenden Plan). Die Planung umfasst ein gut durchdachtes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> – perfekt für Ihre individuellen Wünsche mit Platz für einen Pool, Carport und Terrassen. Dies ist Ihre Chance, Ihr Traumprojekt im Herzen von Graz zu verwirklichen.**

**Dieses Grundstück ist ideal für Menschen, die städtischen Komfort schätzen und gleichzeitig Ruhe und Entspannung in ihrem eigenen**



**Zuhause suchen – eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und privater Oase.**

## **HARD FACTS:**

- **Grundstücksfläche: 534 m<sup>2</sup>**
- **Genehmigter Plan für Ihr Traumhaus: 170 m<sup>2</sup>, durchdacht und funktionell**
- **Versorgungsanschlüsse: Kanal, Wasser und Strom an der Zufahrtsstraße vorhanden, inklusive rechtlich gesicherter Zufahrt**
- **Baugenehmigung: Rechtskräftige Bestätigung liegt vor – BAUSTART SOFORT MÖGLICH**
- **Planung umfasst: Konstruktionsentwurf inklusive Statik**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt oder möchten Sie weitere Informationen? Gerne lassen wir Ihnen das Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Sie erreichen uns werktags unter der Nummer +43 699 15915157.**

**Möchten Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir unterstützen Sie gerne dabei!**

## **Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap