

**Beliebte Lage beim Schöckl. - 10 Min. vor Graz. - Genießen  
Sie die Ruhe mit Ausblick ins Grüne.**



**Objektnummer: 1019**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8044 Niederschöckl
<b>Gesamtfläche:</b>	1.196,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Miedl**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 21 98 050

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





## Objektbeschreibung

Dieses große Wohn-Baugrundstück liegt in naturnaher und begehrter Lage in Niederschöckl. Der Stadtbeginn von Graz, bei Andritz und Mariatrost, ist nur 10 Minuten entfernt.

Das nach Süd-Westen orientierte Grundstück bietet einen Fernblick ins Grüne, mit regionaler Infrastruktur und Bildungseinrichtungen in bester Erreichbarkeit.

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

- Begehrte und naturnahe Wohnlage.
- Nur 10 Minuten nach Graz.
- Regionale Infrastruktur gut erreichbar.
- Volksschule und Kindergarten fußläufig gelegen.
- Großzügige 1.196 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Eigengrund.
- Bebauungsdichte bis zu 0,4 ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich.

### **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 1.196 m<sup>2</sup> laut Vermessung.

Dank der erhöhten Lage mit einer leichten Neigung, orientiert nach Süd-Westen, bieten sich viele Sonnenstunden und ein weitreichender Ausblick.

Das Grundstück ist zur Gänze als Bauland gewidmet, dies mit der Widmung "WA" (Wohnen Allgemein).

Die Bebauung ist mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,4 vorgesehen.

Somit ist laut Dichte die Errichtung von bis zu rund 478 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) möglich.

Dies ermöglicht somit die Errichtung von einem Wohnhaus mit schätzungsweise bis zu ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL).

So ist anhand der Bebauungsdichte auch die Errichtung eines Doppelhauses gut vorstellbar.

Alle relevanten Anschlüsse sind naheliegend am Grundstück bzw. nahe der Grundstücksgrenze vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt ab der öffentlichen Straße über ein benachbartes Grundstück. Dieses Zufahrtsrecht ist über ein Grunddienstbarkeit verankert.

## **WEITERE GRUNDSTÜCKE.**

Wir bieten in unserem Portfolio viele weitere Grundstücke rund um Graz zum Kauf.

Gerne informieren wir Sie auch über die weiteren Grundstücke.

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,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

[t.miedl@aktivit.org](mailto:t.miedl@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <4.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <9.000m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap