

**Attraktives baugenehmigtes Wohnbauprojekt in
Graz-Wetzelsdorf – Perfekte Gelegenheit für Bauträger!**



Objektnummer: 279425

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	745,02 m ²
Balkone:	6
Terrassen:	8
Stellplätze:	10
Garten:	822,78 m ²
Keller:	237,45 m ²
Kaufpreis:	950.000,00 €
Infos zu Preis:	

zuzüglich aliquoter USt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Schantl, BA, MSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



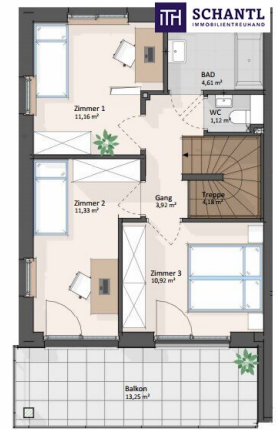
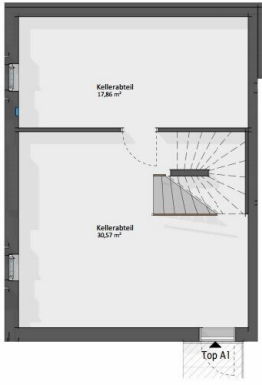
Wohnungs- und Häuservideos

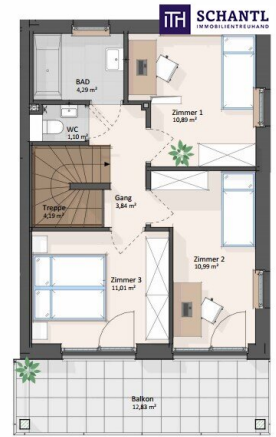
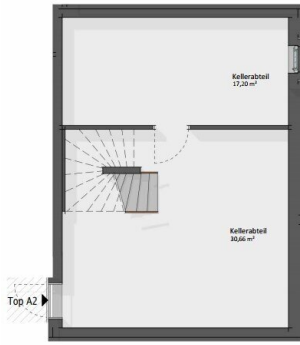


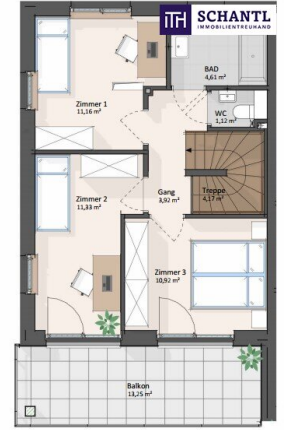
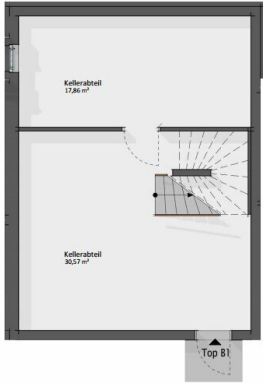
Infrastrukturbericht

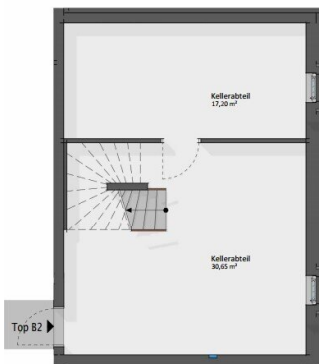
FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT









TOP CL
WFL: 62,14 m²

TH **SCHANTL**
IMMOBILIENTREUHAND

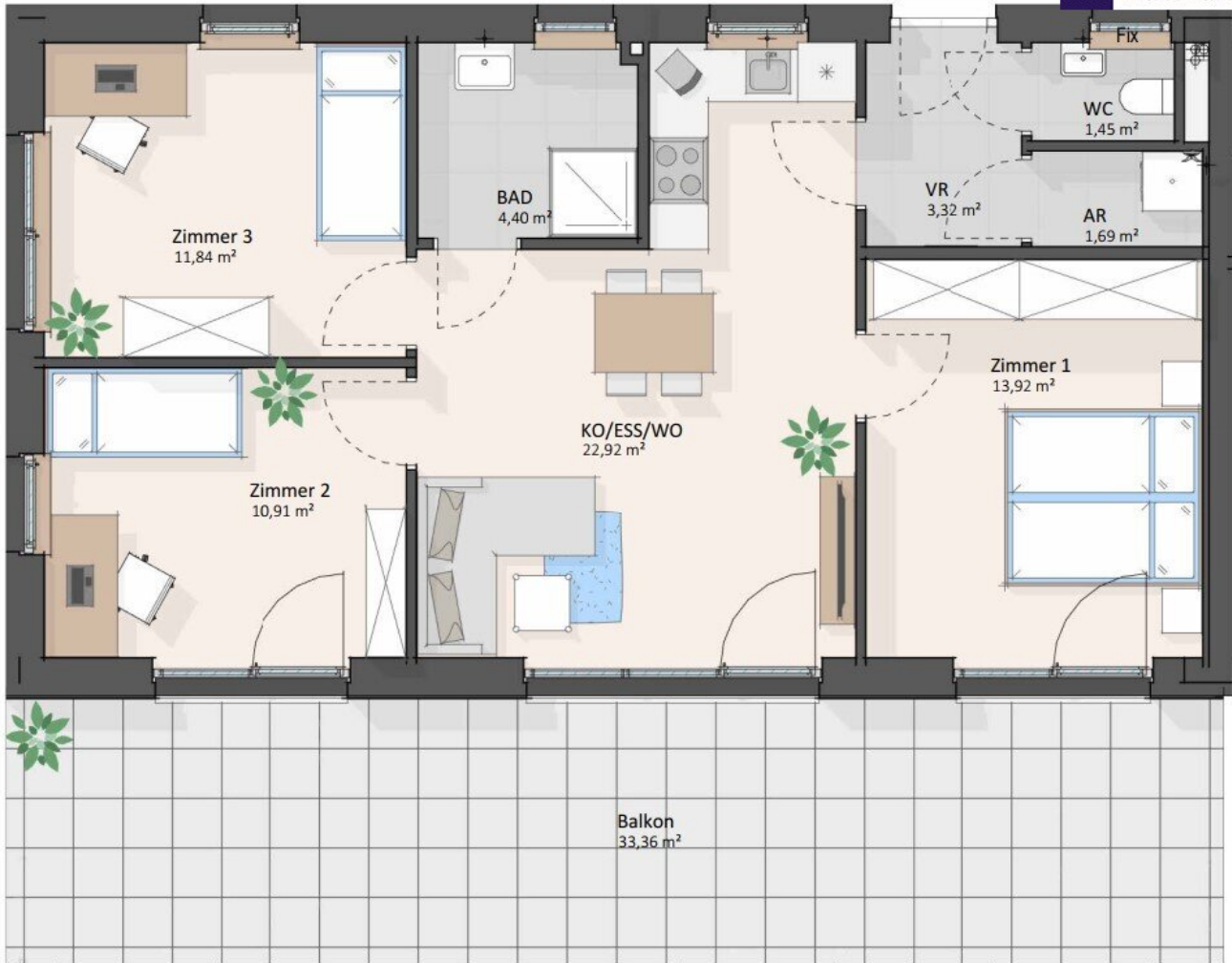


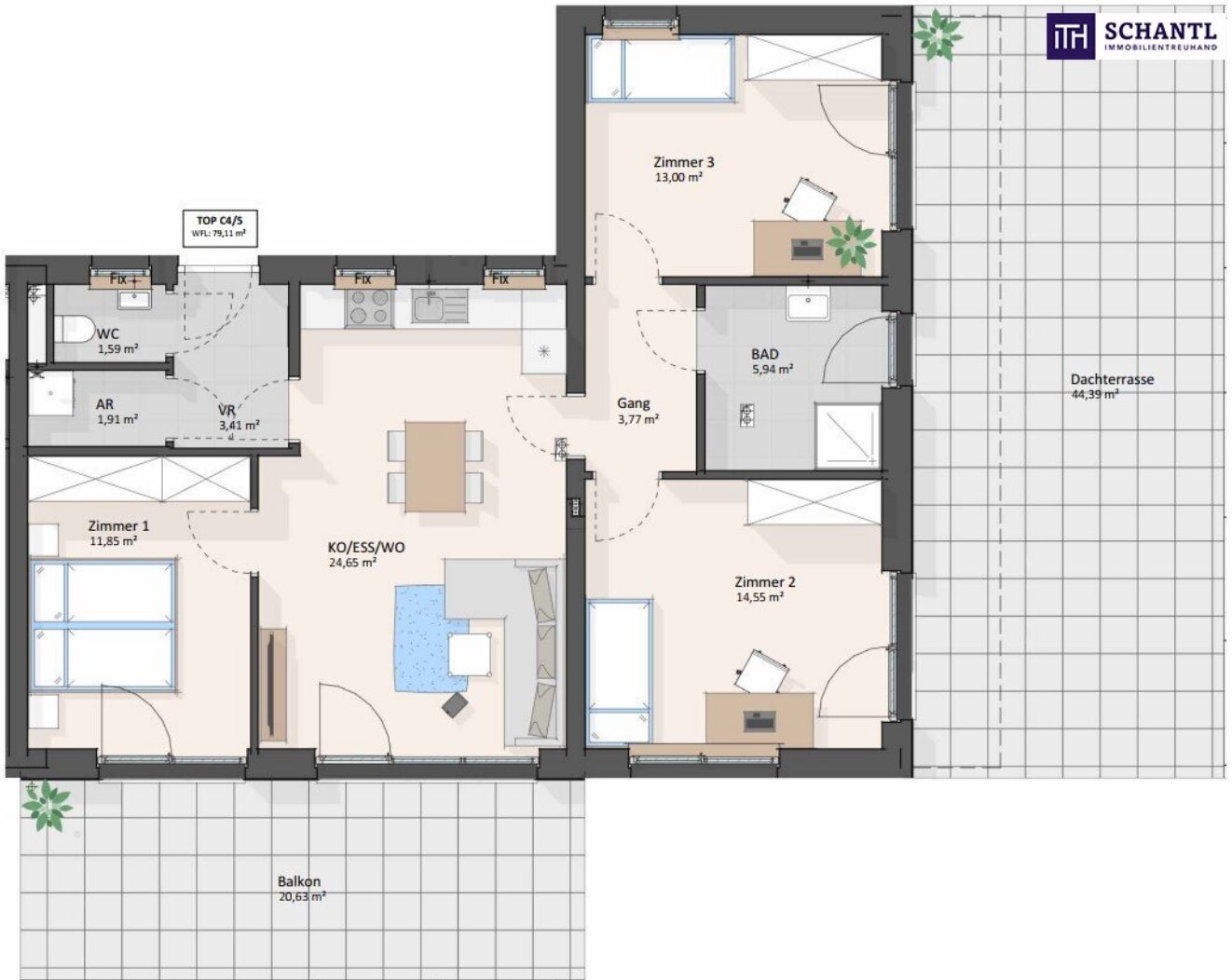
Grünfläche privat
121,92 m²

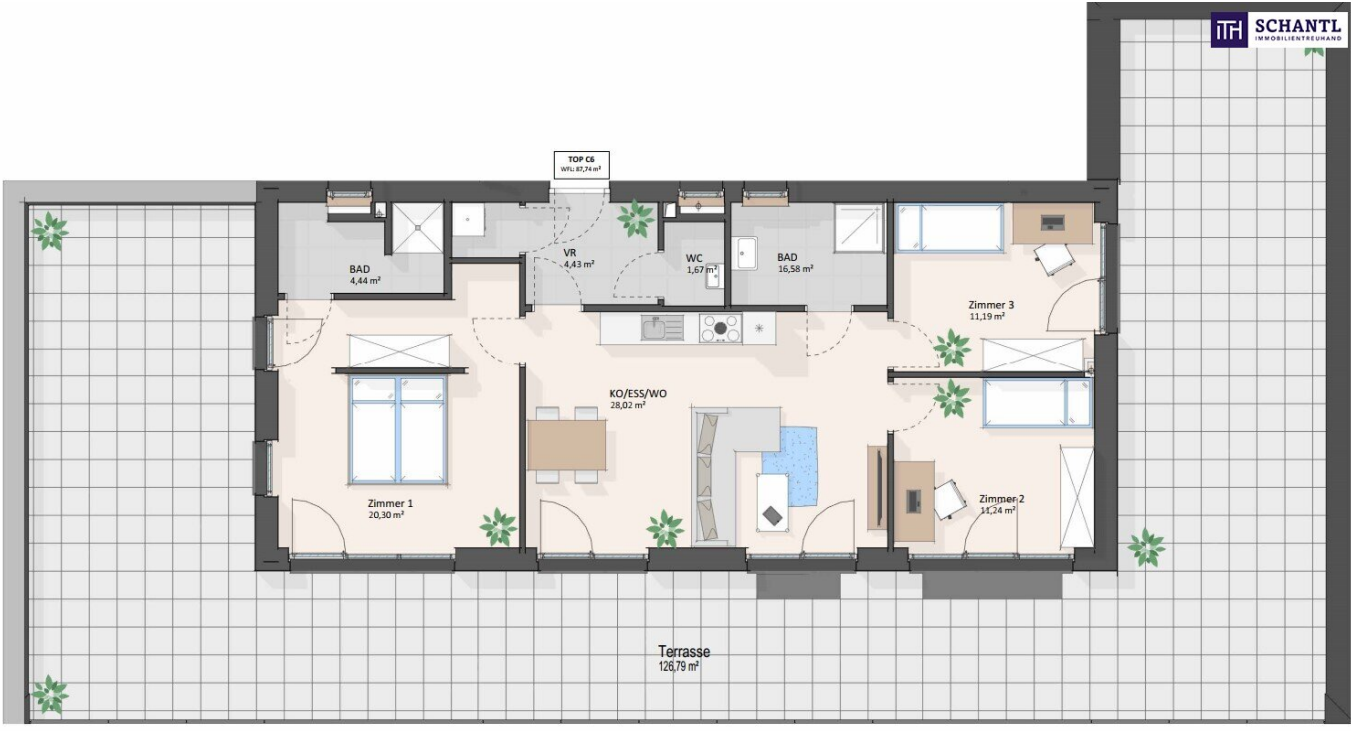


TOP C3
WFL: 70,46 m²

SCHANTL
IMMOBILIENREUHAND







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Attraktives baugenehmigtes Wohnbauprojekt in Graz-Wetzelsdorf – Perfekte Gelegenheit für Bauträger!

Hier haben Sie die Chance, ein baugenehmigtes Wohnbauprojekt in einer der begehrtesten Lagen von Graz-Wetzelsdorf zu realisieren. Mit durchdachter Planung, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Verkaufsprognosen bietet dieses Projekt eine hervorragende Grundlage für Bauträger und Investoren. Die Nachfrage ist garantiert – für eine Etage mit drei Einheiten liegt bereits ein verbindliches Kaufangebot vor!

Projektbeschreibung

Das geplante Neubauprojekt umfasst insgesamt **10 Wohneinheiten**, die sich aufteilen in:

- **4 Doppelhaushälften** und
- **1 Wohnhaus mit 6 Wohnungen**, inklusive einem exklusiven Penthouse.

Die geplanten Einheiten überzeugen mit modernen Grundrissen, großzügigen Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnflächen der Einheiten variieren zwischen **37,13 m² und 94,93 m²** und richten sich an eine breite Zielgruppe, darunter Familien, Paare und Anleger.

Für die optimale Nutzung des Grundstücks ist ein **Untergeschoss mit Tiefgarage** für **10 KFZ-Stellplätze** und einspurige Fahrzeuge geplant. Zusätzlich sind Fahrrad- und Müllabstellplätze überdacht vorgesehen.

Facts:

2. **Baugenehmigung bereits erteilt:** Optimale Voraussetzung für einen zügigen Baustart.
4. **Flexibilität:** Die Planung bietet Potenzial für individuelle Anpassungen durch den Bauträger.

6. **Top Lage in Graz-Wetzelsdorf:** Gefragtes Wohngebiet mit hoher Vermietungs- und Verkaufspotenz.
8. **Nachfrage gesichert:** Drei Einheiten haben bereits verbindliche Kaufzusagen.
10. **Effiziente Planung:** Durchdachtes Konzept mit attraktiven Wohnungsgrößen, Freiflächen und Tiefgaragenplätzen.

Highlights:

2. **10 Einheiten:** Mischung aus Doppelhaushälften und Wohnungen – ideal für unterschiedliche Zielgruppen.
4. **Freiflächen:** Alle Einheiten verfügen über Balkone, Terrassen oder Gärten, die zusätzlichen Wohnwert bieten.
6. **Moderne Bauweise:** Ziegelmassivbau kombiniert mit Stahlbeton und EPS-Wärmeschutzfassade.
8. **Tiefgarage:** Komfortable Parkmöglichkeiten mit 10 Stellplätzen im Untergeschoss.
10. **Attraktive Raumaufteilung:** Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, ideal für Singles, Paare und Familien.
12. **Barrierefreiheit:** Personenaufzug und barrierefreier Zugang zu den Wohnungen.
14. **Effiziente Energieversorgung:** Geplante Fußbodenheizung über Fernwärme, niedriger Heizwärmebedarf.
16. **Hochwertige Ausstattung:** Parkettböden, Isolierverglasung, moderner Schallschutz, Wand- und Bodenfliesen.

18. **Nachhaltigkeit:** Umweltfreundliche Bauweise und überdachte Abstellplätze für Fahrräder.

20. **Optimale Vermarktungsmöglichkeiten:** Große Zielgruppe und attraktive Verkaufspreise.

Die perfekte Lage: Graz-Wetzelsdorf

Das Projekt liegt in einer **ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend** im beliebten Bezirk Graz-Wetzelsdorf. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohner von einer exzellenten Infrastruktur:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken und weitere Geschäfte in direkter Umgebung.
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Parks, Grünflächen und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bushaltestellen in der Umgebung verbinden das Projekt ideal mit der Grazer Innenstadt.

Ihre Chance, ein zukunftssicheres Projekt zu realisieren

Dieses baugenehmigte Wohnbauprojekt bietet Bauträgern die ideale Gelegenheit, ein modernes Wohnkonzept in einer gefragten Lage umzusetzen. Die durchdachte Planung und die bereits bestehende Nachfrage machen dieses Projekt zu einer **sicheren und profitablen Investition**.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen, Detailunterlagen und einen Termin zur Besichtigung des Grundstücks!

Geplante Einheiten:



Geschoß	Type	Anzahl	Top	Ausrichtung	WFL m²	Zimmer	Balkon	Terrasse	Garten	Dach- terrass e ca. m²	Keller ca. m²
EG/ 1.OG	Doppel- haushälfte	1	TOP A1	S/W	94,93	4	13,60	14,55	168,8 3		47,86
EG/ 1.OG	Doppel- haushälfte	2	TOP A2	S/W	93,66	4	13,41	16,88	104,7 4		48,48
EG/ 1.OG	Doppel- haushälfte	3	TOP B1	S/W	94,81	4	13,60	14,55	126,4 5		48,42
EG/ 1.OG	Doppel- haushälfte	4	TOP B2	S/W	93,64	4	13,40	16,88	118,7 7		47,84
EG	Wohnung	5	TOP C1	S/W	62,17	3		44,22	122,2 1		6,74
EG	Wohnung	6	TOP C2	S/W	67,21	4		43,76	181,7 8		6,74
1.OG	Wohnung	7	TOP C3	S/W	70,50	4	33,39				6,74
1.OG	Wohnung	8	TOP C4	S/W	37,13	2	20,60				6,74
1.OG	Wohnung	9	TOP C5	S/W	42,74	2		43,31			6,74
2.OG	Penthouse	10	TOP C6	S/W	88,23	4				129,67	11,15
Summe					745,0 2		108,0 0	194,15	822,7 8	129,67	237,4 5
							10 Tiefgaragenplätze				

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und

Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap