

**Baugrundstück mit Altbestand – Potenzial für Neubau
oder Teilung in bester Lage in Raaba-Grambach bei Graz!**



Objektnummer: 8365/246

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höhenstraße 81
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8074 Raaba
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	109,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	56,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 319,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,25
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

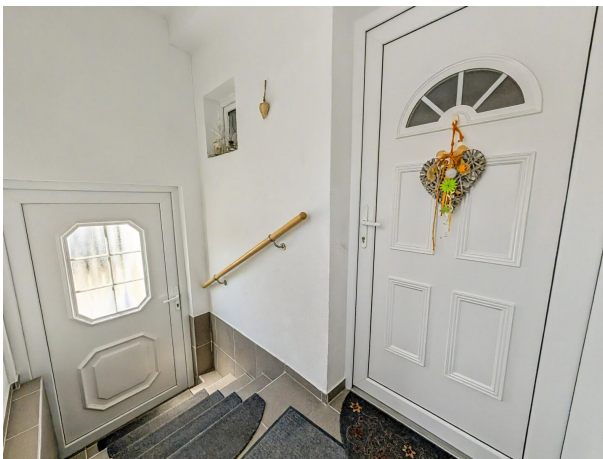
Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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







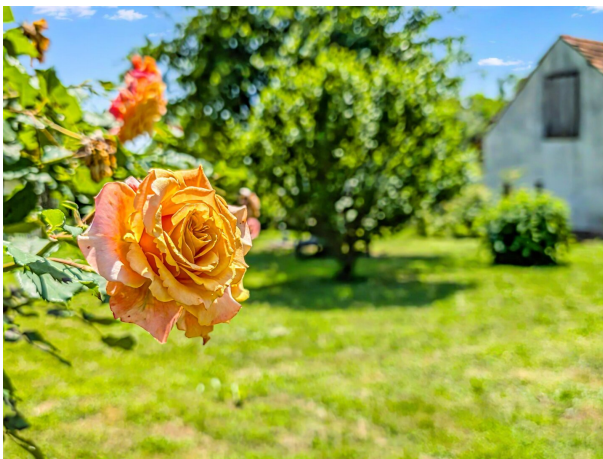








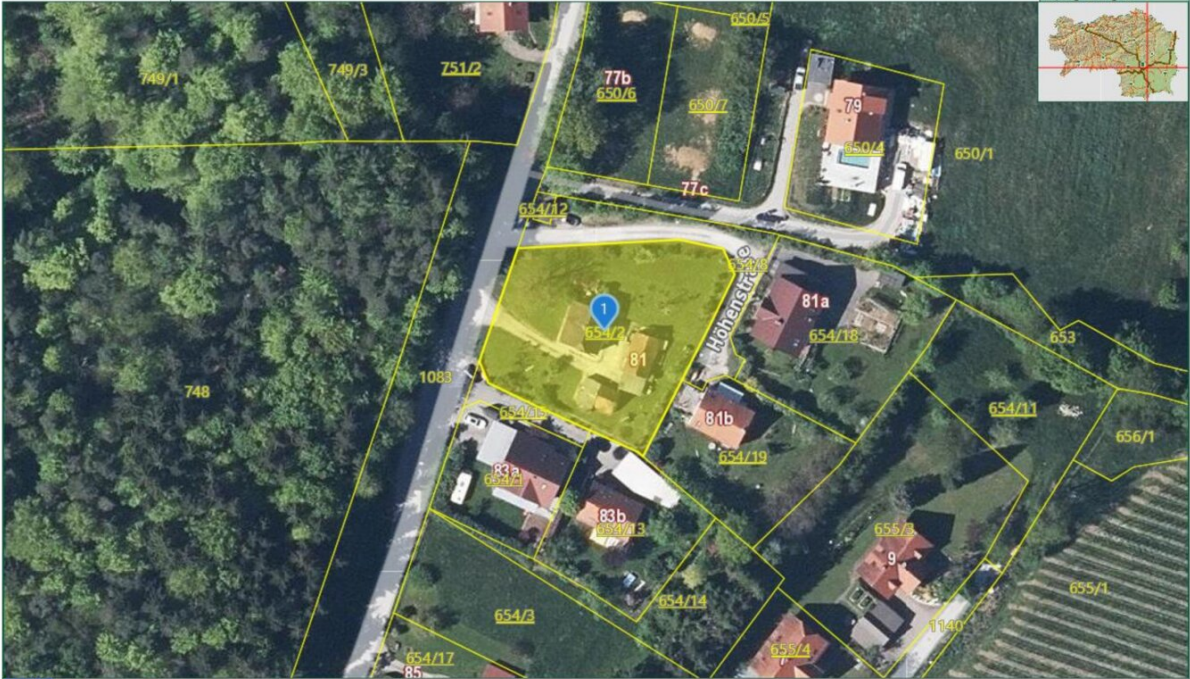














Objektbeschreibung

Exklusives Baugrundstück vor den Toren von Graz – Potenzial für individuelle Wohnträume in Raaba-Grambach!

Das hier angebotene Grundstück in der **Höhenstraße 81, 8074 Raaba**, überzeugt durch seine **außergewöhnliche Lage** in einer der begehrtesten Wohngegenden rund um Graz. Mit einer großzügigen Fläche von **1.754 m²** und einer **Baudichte von 0,2–0,3 (Wohnen Allgemein)** bietet diese Liegenschaft enormes Potenzial für anspruchsvolle Bauvorhaben – sei es als **großzügiger Neubau als Einfamilienhaus** mit viel Freiraum oder mit der Möglichkeit einer **Teilung und späteren Verwertung eines Grundstücksteils**.

Grundstück & Entwicklungspotenzial

- **Gesamtfläche: 1.754 m²**, laut Auskunft der Gemeinde Raaba-Grambach grundsätzlich **teilbar** – Mindestvoraussetzungen: **mind. 700 m² pro Parzelle** sowie **gesicherte Zufahrt**
- Eine definitive Genehmigung zur Teilung erfolgt **erst nach Vorlage eines konkreten Teilungsentwurfs**
- **Voll aufgeschlossen** (Strom, Kanal, Wasser) plus **zusätzlicher Brunnen**
- **Glasfaseranschluss von A1** kürzlich direkt an die Grundstücksgrenze verlegt – neueste Technologie sofort verfügbar
- **Weitläufigkeit mit nur zwei angrenzenden Nachbarn** – maximale Privatsphäre
- **Idealer Sonnenverlauf, verkehrsberuhigte Lage** und unverbaubarer **Weitblick** – für höchste Wohnqualität
- **Flexible Nutzung**: Von klassischer EFH-Bebauung mit Pool, großer Terrasse und Gartenkonzept bis zur Parzellierung mit möglichem Verkauf eines Grundstücksteils zur Refinanzierung

- **Bau von Doppelhaushälften möglich, Wohnanlage ausgeschlossen**

Altbestand – Bestehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden und solider Raumstruktur

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahr 1958 mit einer **Wohnfläche von ca. 110 m²**, verteilt auf zwei Ebenen. Die Immobilie bietet eine funktionale Raumaufteilung und lässt sich – je nach Bedarf – **weiter nutzen, sanieren oder durch einen Neubau ersetzen**.

Erdgeschoss (ca. 55 m²):

- Eingangsbereich
- **Badezimmer ca. 12 m²**
- **Separates WC ca. 1,8 m²**
- **Abstellraum ca. 2,5 m²**
- **Küche mit Essbereich ca. 15 m²**
- **Zimmer ca. 14,5 m²**

Obergeschoss (ca. 52 m²):

- **Großzügiger Vorraum ca. 29 m²** mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit (z. B. Büro, Spielzimmer, Bibliothek)
- **Zimmer ca. 11 m²**
- **weiteres Zimmer ca. 12 m²**

Kellergeschoss (ca. 56 m²):

- Lagerflächen und Technikbereich
- Zugang sowohl innen als auch außen

Zusätzliche Baulichkeiten:

- **Gemauertes Nebengebäude**, aktuell genutzt als **Werkstatt und Lager**
- **Überdachter Kfz-Abstellplatz**
- **Kleines Nebengebäude aus Holz**, vielseitig nutzbar (z. B. Gartengeräte)
- **Weiteres kleines gemauertes Gebäude** mit zusätzlicher Lagerfläche

Das Haus wird **leer, geräumt und besenrein übergeben**. **Fix verbaute Bestandteile** wie **Küche, Bad, WC-Anlagen** verbleiben im Objekt. **Mobiliar und sonstiges Inventar werden vollständig entfernt**, sofern keine anderweitige Vereinbarung mit der Verkäuferseite getroffen wird.

Baurechtliche Hinweise

Bei der Planung eines Neubaus sind neben der steirischen Raumordnung auch das **örtliche Leitbild** sowie das **direkte Umgebungsbild** zu berücksichtigen. Eine **frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt der Gemeinde Raaba-Grambach** wird ausdrücklich empfohlen.

Top-Lage in Raaba – Wohnen mit Stadtblick & Naturanschluss

Die Höhenstraße 81 liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Raaba, die sich durch eine **angenehme Nachbarschaft**, viel **Grünraum** und eine **familienfreundliche Umgebung** auszeichnet. Die perfekte Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **städtischer Nähe** macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Familien und all jene, die **Privatsphäre**

und **Zukunftsperspektive** suchen.

Infrastruktur im Alltag – alles schnell erreichbar:

- **Bushaltestelle** (Verbindung Richtung Graz) in ca. **350 m / 5 Gehminuten**
- **Autobahnauffahrt A2/A9 (Laßnitzhöhe oder Raaba)** in nur ca. **4 km / 5 Autominuten**
- **Bahnhof Raaba** mit S-Bahn-Anschluss nach Graz in ca. **2,5 km / 5 Autominuten**
- **Volksschule Raaba-Grambach** ca. **1,8 km** entfernt
- **Kindergarten** ca. **2 km**
- **Supermärkte (Spar, Billa)** im Umkreis von **2–3 km**
- **Naherholungsgebiet Raabtalradweg / Spazierwege** direkt in der Umgebung
- **Graz-Stadtgrenze** in unter **10 Minuten** mit dem Auto erreichbar

Diese Lage bietet also nicht nur **Ruhe und Ausblick**, sondern auch **kurze Wege für den Alltag** – ideal für Familien mit Kindern, berufstätige Pendler oder alle, die Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen.

Fazit: Grundstück mit Seltenheitswert

Diese Liegenschaft bietet Ihnen die **einmalige Möglichkeit**, ein Grundstück mit **Seltenheitswert und hohem Entwicklungspotenzial** zu erwerben. Ob zur **Verwirklichung eines imposanten Einfamilienhauses** mit großzügiger Gartenlandschaft oder als **Kapitalanlage mit Teilungsperspektive** – hier entscheiden Sie selbst, wie Sie das Beste aus dieser Lage herausholen.

??- Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.800m
Apotheke <1.700m
Klinik <5.600m
Krankenhaus <7.525m

Kinder & Schulen

Schule <1.775m
Kindergarten <1.725m
Universität <4.925m
Höhere Schule <7.175m

Nahversorgung

Supermarkt <1.800m
Bäckerei <3.650m
Einkaufszentrum <3.950m

Sonstige

Geldautomat <1.825m
Bank <1.825m
Polizei <3.125m
Post <3.125m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <5.050m
Autobahnanschluss <3.600m
Bahnhof <2.350m
Flughafen <8.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap