

**6.057m<sup>2</sup> großes Grundstück in Proleb: Bauland & Freiland  
mit Gebäudealtbestand in herrlicher Aussichtslage am  
Waldrand!**



**Objektnummer: 6409/593**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Quellenweg           |
| Art:              | Grundstück           |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 8712 Proleb          |
| Zustand:          | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:            | Altbau               |
| Kaufpreis:        | 250.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebminger

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +43 676 96 15 999

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



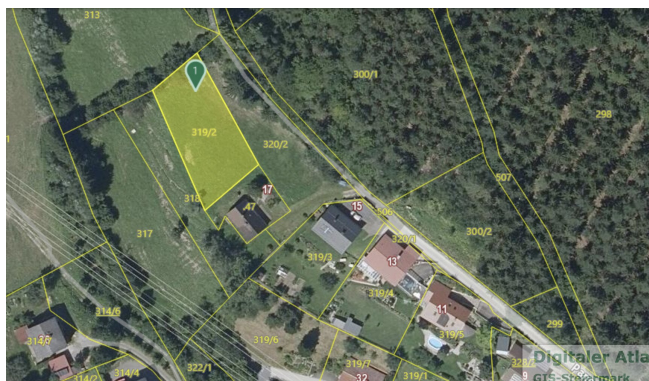












# Objektbeschreibung

## Großzügiges Grundstück in herrlicher Aussichtslage

Zum Verkauf steht ein ca. 6.057 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das sich in Ruhelage am Ende einer Einfamilienhaussiedlung direkt am Waldrand befindet. Die erhöhte Lage bietet einen wunderschönen Ausblick auf die umliegende Landschaft und schafft ein besonders lebenswertes Umfeld für künftige Bewohner.

Es handelt sich hierbei um ein **sehr besonderes Grundstück**, da in dieser Kombination aus Ruhelage, Größe und Aussichtslage nur äußerst selten vergleichbare Liegenschaften verfügbar sind. Die Fläche bietet die Möglichkeit, ein **ganz individuelles Wohnkonzept** zu verwirklichen.

Die Liegenschaft teilt sich wie folgt:

- **Bauland – Wohnen allgemein 0,2-0,4:** ca. 2.581 m<sup>2</sup>
- **Freiland:** ca. 3.476 m<sup>2</sup>

Damit verbindet das Grundstück optimale Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit großzügigen Grün- und Freiflächen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäudealtbestand, bestehend aus einem sanierungsbedürftigen Bauernhaus sowie einem Nebengebäude. Die bestehenden bebauten Flächen umfassen laut Bruttogeschossfläche:

- Erdgeschoss: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude: ca. 27 m<sup>2</sup>

Die Gebäude bieten die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung, können aber je nach Planung und Bedarf auch einem Neubau weichen. Damit eröffnet sich ein weiterer Gestaltungsspielraum zur Realisierung eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, ganz nach ihren Wünschen und Vorstellungen

## Infrastruktur & Anschlüsse

Die Liegenschaft ist bereits an das öffentliche Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Die

Wasserversorgung erfolgt derzeit über eine eigene Quelle, zusätzlich besteht eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Wassernetz in unmittelbarer Umgebung des Grundstücks.

Die **Zufahrt erfolgt über das öffentliche Gut** und ist somit gesichert.

### **Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Für den Baulandbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Es gelten daher die Bestimmungen des **Steiermärkischen Baugesetzes**, wodurch künftige Eigentümer über flexible Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bebauung verfügen.

### **Fazit**

Die Kombination aus idyllischer Aussichtslage, großzügiger Grundstücksfläche, vielseitiger Widmung sowie den bereits vorhandenen Anschlüssen macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit. Ob für private Bauherren, die sich ihren Wohnraum in Ruhelage erfüllen möchten, oder für Investoren, die Potenzial in der Entwicklung sehen – dieses Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.250m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <2.250m  
Post <2.250m  
Polizei <3.750m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap