

## **Gralla-Leibnitz - Baugrundstück mit bewilligungsfähigem Einfamilienhaus-Projekt**



**Objektnummer: 1728/78**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Gemischt  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 8431 Gralla  
**Kaufpreis:** 145.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

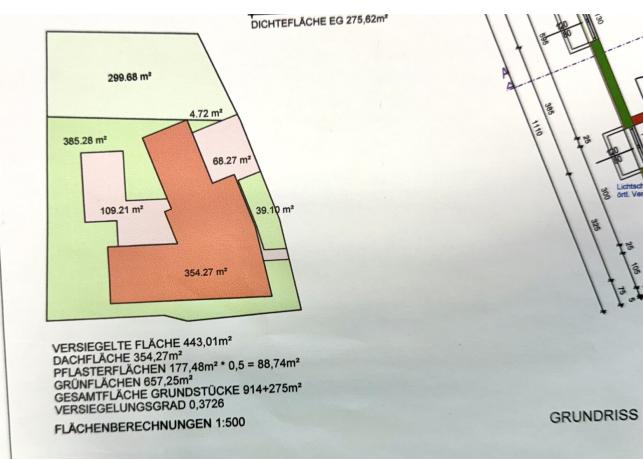


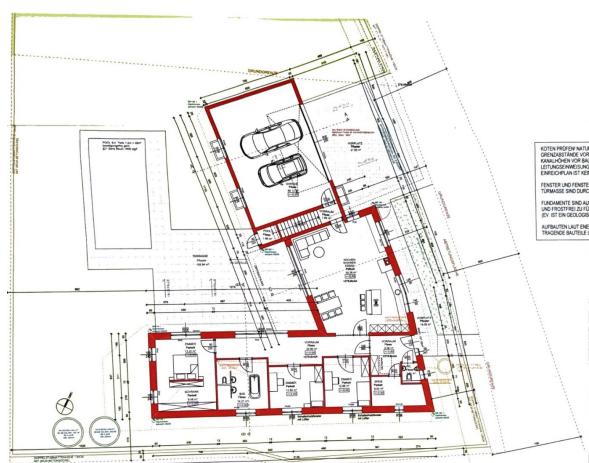
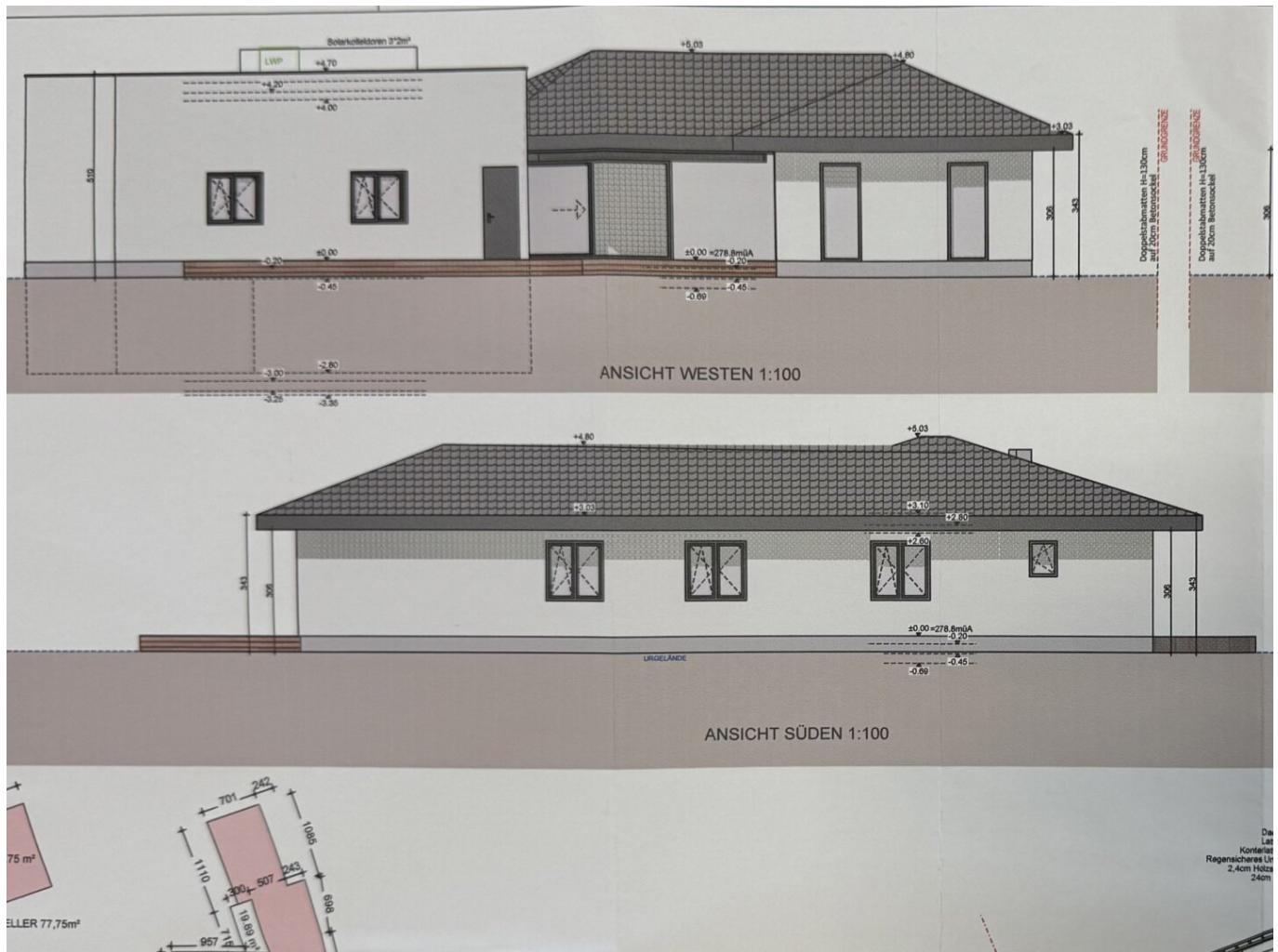
### Zumra Begic

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7  
8074 Grambach

T +43 664 301 87 56

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





**TRAUMPLATZ  
IMMOBILIEN GMBH**  
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

**Zumra Begic**  
Immobilienfachberaterin  
z.begic@traumplatz-immobilien.at  
0664 30 18 756

**Ich berate Sie gerne!**

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in Obergralla mit einer Gesamtfläche von ca. 1.189 m<sup>2</sup>.

Für die Liegenschaft liegt eine **vollständige, bereits eingereichte Hausplanung** für ein modernes Einfamilienhaus mit Teilkeller, Garage, Terrasse und Pool vor. Das Bauvorhaben wurde ursprünglich **bewilligt**, später jedoch **vom damaligen Eigentümer zurückgezogen**.

Die vorhandenen Planunterlagen können vom Käufer **erneut eingereicht** werden – eine neue **Baubewilligung ist grundsätzlich möglich**, da die Bebauungsdichte und Widmung entsprechend vorliegen.

## Widmung / Kennzahlen (lt. Gemeinde):

- Flächenwidmung: **Bauland – Dorfgebiet (DO)**
- Bebauungsdichte: **0,2 – 0,4**
- Grundstücksgröße: **ca. 1.189 m<sup>2</sup>**

## Projektbeschreibung (bestehende Einreichplanung):

- Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Teilkeller
- Gesamtbruttogeschoßfläche: **ca. 351 m<sup>2</sup>** (EG ca. 274 m<sup>2</sup>, Keller ca. 78 m<sup>2</sup>)
- Geplante Ausstattung: **Garage, 2 Stellplätze, Terrasse, Pool**
- Geplante Haustechnik: **Luftwärmepumpe**

## Highlights:

- Sonnige, ruhige Wohnlage mit Süd-/Westausrichtung
- Großzügiges Grundstück mit idealer Bebaubarkeit
- **Einreichplanung vorhanden** – spart Zeit und Planungskosten
- Familienfreundliche Umgebung und gute Verkehrsanbindung

## **Rechtliches / Abwicklung:**

- Verkauf erfolgt **lastenfrei im Eigentumsübergang**
- Zwischen den Miteigentümern bestehen **Vorkaufsrechte**, die notariell berücksichtigt werden
- **Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, Vertragserrichtungskosten
- **Maklerprovision:** 3 % zzgl. 20 % USt.
- Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig

## **Hinweise:**

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers und der Gemeinde.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird **keine Haftung übernommen**.

## **Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.**

Abbildungen und Pläne dienen zur Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

**Besichtigungen** sind nach Vereinbarung möglich.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer berücksichtigt werden können.

**Diskrete und professionelle Abwicklung garantiert.**

## **Ansprechpartner:**

**Zumra Begic**

Tel: **0664 301 87 56**

E-Mail: [z.begic@traumplatz-immobilien.at](mailto:z.begic@traumplatz-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <3.500m

Polizei <4.000m

Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap