

# **Traumhaftes Grundstück in Graz-Andritz – Zukunftssichere Investition mit großem Wertsteigerungspotenzial**



**Objektnummer: 1963/71**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Land- und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien  
Liechtensteinstraße 58/18  
1090 Wien

T +43 664 185 34 16

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











## Objektbeschreibung

In begehrter Lage im Bezirk **Graz-Andritz**, nur rund **500 Meter von der Purpur Apotheke in der Radegunder Straße** entfernt, wartet dieses wunderschöne Grundstück auf neue Eigentümer mit Weitblick. Die Umgebung besticht durch ihre **ruhige, idyllische Atmosphäre nahe dem Weizbach**, kombiniert mit einer **hervorragenden Anbindung an die Stadt** – hier genießen Sie das Gefühl von Landleben, ohne auf urbanen Komfort zu verzichten.

Das **ebene Grundstück mit Zufahrt** ist bereits **voll erschlossen** (Wasser, Strom, Kanal, Post). Aktuell handelt es sich noch um **landwirtschaftliche Nutzfläche**, die **nächsten Umwidmungen sind für 2027/2028 geplant**. Genau darin liegt die außergewöhnliche Chance: Mit der Umwidmung in Bauland ist eine **Wertsteigerung von rund 40 %** realistisch – ein attraktives Investment mit Perspektive.

Da die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind und die Infrastruktur vollständig vorhanden ist, spricht vieles dafür, dass auch dieses **Zwischenstück problemlos umgewidmet wird**. Ob als **Vorsorge für die eigenen Kinder**, als **sicheres Sachwert-Investment** oder als **Grundlage für ein späteres Bauprojekt** – dieses Grundstück bietet Ihnen maximale Flexibilität.

Sie investieren in **reales Eigentum**, unabhängig von Finanzmärkten, und sichern sich gleichzeitig eine hervorragende Gewinnchance – ganz gleich, ob Sie selbst bauen möchten oder nicht.

### Zusätzlich interessant:

Das **Nachbargrundstück mit insgesamt 1.953 m<sup>2</sup>** kann derzeit ebenfalls erworben werden – ideal für größere Projekte oder eine noch stärkere Investitionsstrategie.

### Neugierig geworden?

Gerne informiere ich Sie persönlich – rufen Sie mich einfach an!

### Hard Facts

- Grundstücksgröße: **ca. 800 m<sup>2</sup>**
- Voll erschlossen (Wasser, Strom, Kanal, Post)

- Bebauungsdichte: **0,3**
- Derzeitige Widmung: **landwirtschaftliche Nutzfläche**
- Geplante Umwidmung: **2027–2028**

### **Ergänzende Information zur Nutzung:**

Um die laufende Pflege des Grundstücks sicherzustellen, ist die Fläche derzeit verpachtet. Der bestehende Pachtvertrag kann jedoch jederzeit mit einer Kündigungsfrist von **3 Monaten** aufgelöst werden, sodass einer zukünftigen Eigennutzung, Weiterentwicklung oder Bebauung keinerlei langfristige Bindung entgegensteht.

**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://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap