

**Verwirklichen Sie Ihre Träume - traumhaftes  
Baugrundstück in Graz – mit 0,3 - 0,6 Baudichte auch  
perfekt für Bauträger!**



**Objektnummer: 295544**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottendorfer Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403

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



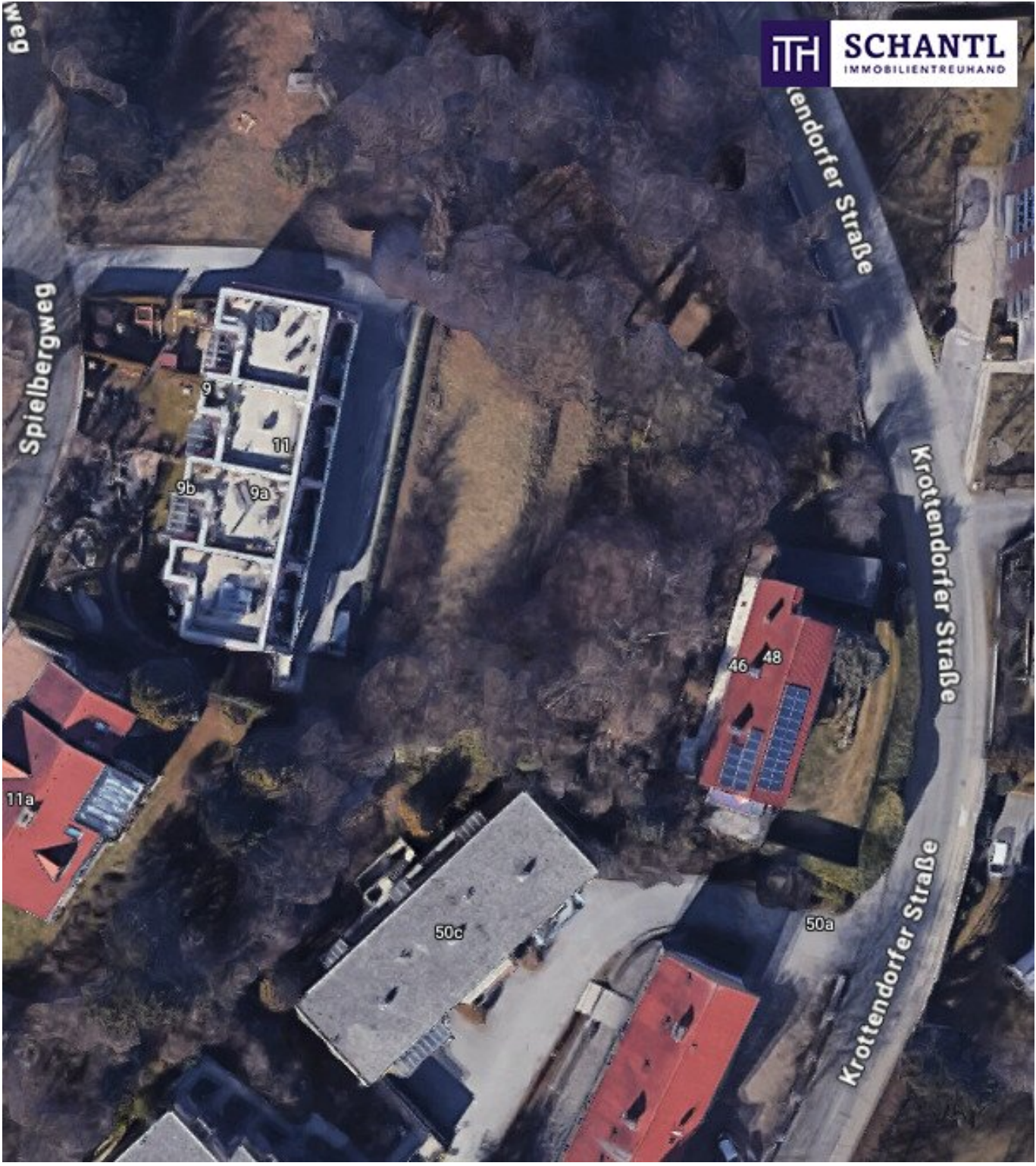






An aerial photograph of a property. At the top, there is a modern, multi-story building with a glass facade and a balcony. Below it is a paved area. The central part of the image is a large, irregularly shaped area outlined in red, containing a mix of green trees and a brownish, cleared area. At the bottom, there is a large, single-story house with a red roof and solar panels. A road is visible at the bottom right. The text is overlaid on the red-outlined area.

**Schematische Darstellung, dient  
ausschließlich der Orientierung  
und entspricht nicht den  
Gundgrenzen.**



## Objektbeschreibung

### **!! PREISALARM !!**

### **Traumhaftes Baugrundstück in Graz - Jetzt zugreifen und Träume verwirklichen!**

Herzlich Willkommen in Graz, der charmanten Landeshauptstadt der Steiermark!

Hier präsentieren wir Ihnen ein einzigartiges Grundstück, das perfekte Grundlage für Ihre Traumimmobilie bietet. Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 1656m<sup>2</sup> und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt - in Graz 8052.

Das Grundstück besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine optimale Lage.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie bestens angebunden und können die Stadt bequem mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Bahnhof erreichen. Auch für Pendler ist dieses Grundstück ideal, da es nur wenige Minuten von

der Autobahn entfernt liegt.

Beim kaufgegenständlichen Objekt handelt es sich um zwei Grundstücke, welche laut Flächenwidmungsplan als WA (Wohnen Allgemein) mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen sind.

Das Grundstück 165/22 hat im oberen Bereich, zur westlichen Grundgrenze, eine flache Beschaffenheit (Plateau) und fällt danach steil in Richtung Osten ab. Eine Ausrichtung einer „Wohnanlage“ in Richtung Süden ist möglich.

Das Grundstück 677 /3 grenzt im Osten, auf einer Zufahrtsbreite von ca. 11 m, an die Krottendorfer Straße und befindet sich diese Straße im öffentlichen Gut. Eine Mischnutzung für Anlegerwohnungen in den unteren Bereichen, und der Einzelverwertung qualitativ

hochwertigerer Wohneinheiten im oberen Bereich eines Mehrparteienhauses, ist gut umsetzbar.

#### **ECKDATEN:**

- **1656 m2 groß**
- **0,3- 0,6 Baudichte**
- **gibt bereits einen Entwurf zur Bebauung!**
- **Zufahrt vorhanden!**
- **SONNENLAGE**
- **perfekt angebunden**
- **TOP LAGE**

#### **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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap