

Waltendorf - Schloss Lustbühel: Panorama-Luxus auf höchster Ebene mit Altbestand



Panoramablick vom EG - Richtung Schöckl

Objektnummer: O2100163578

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Janneckweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Gesamtfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 200,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Kaufpreis:	780.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



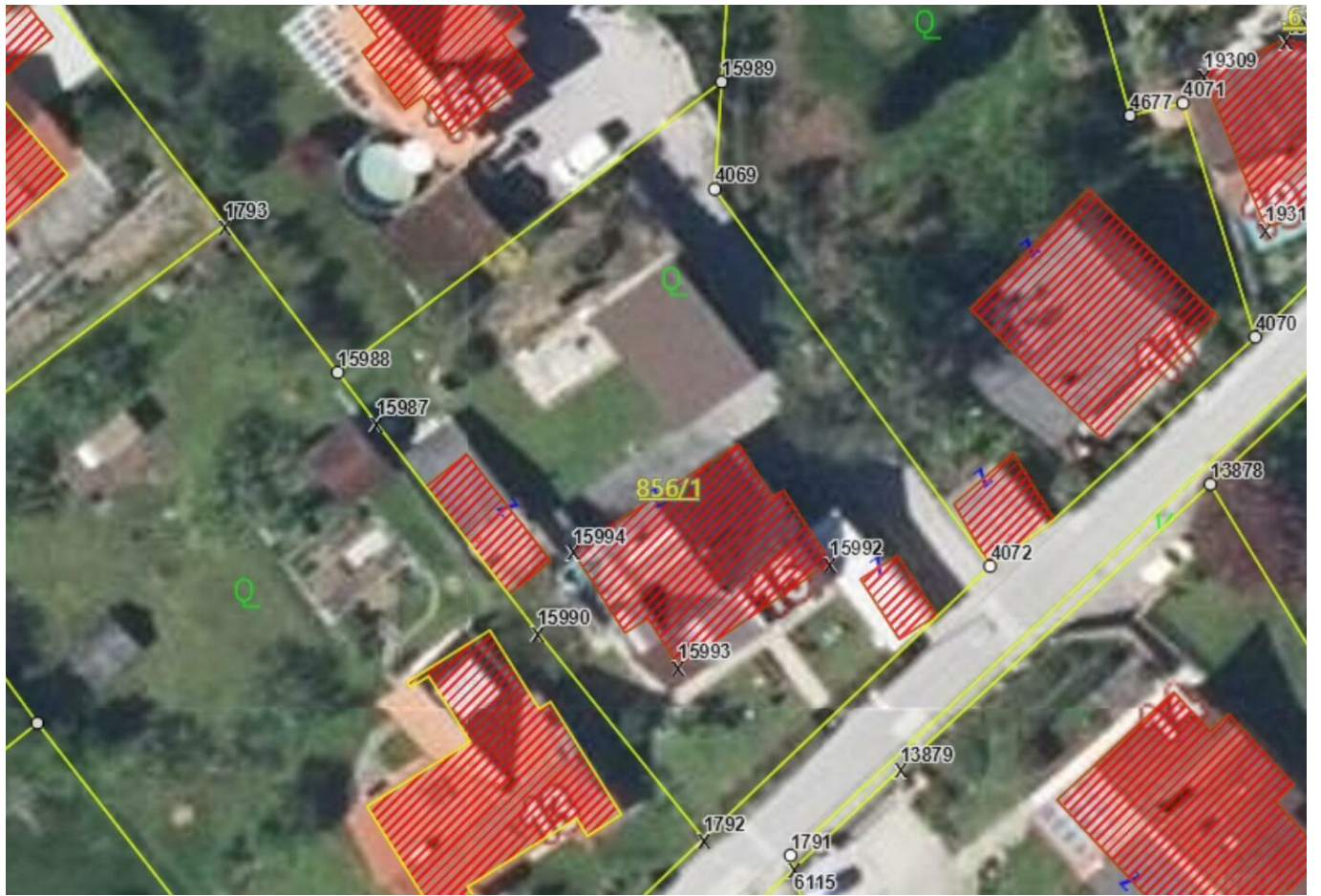




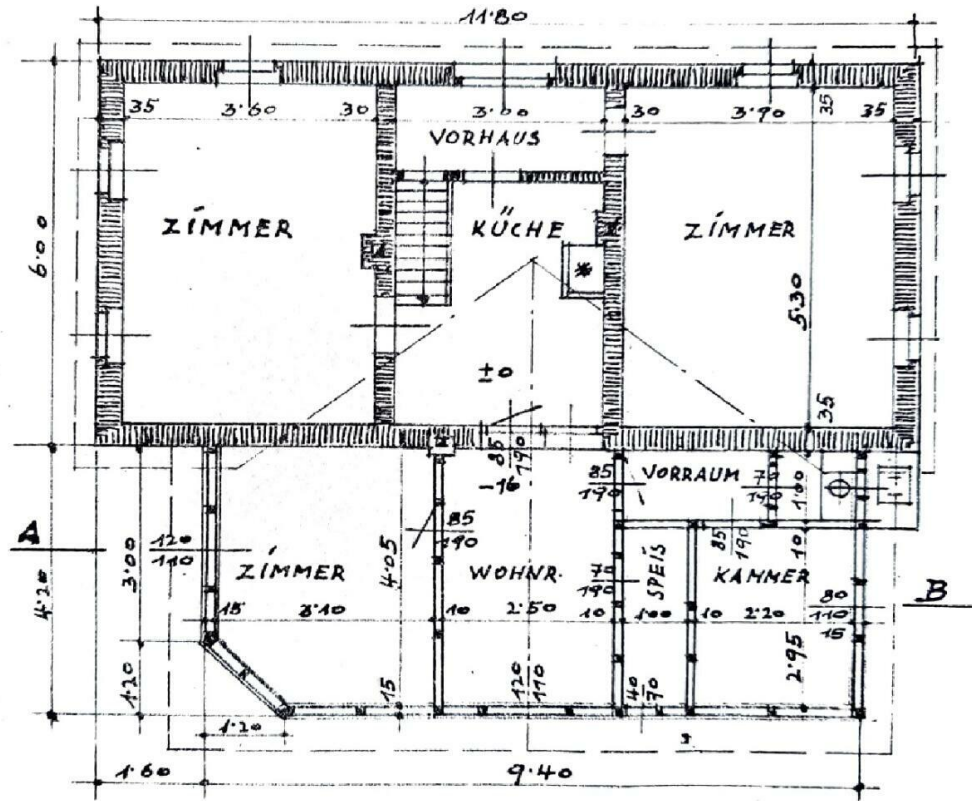




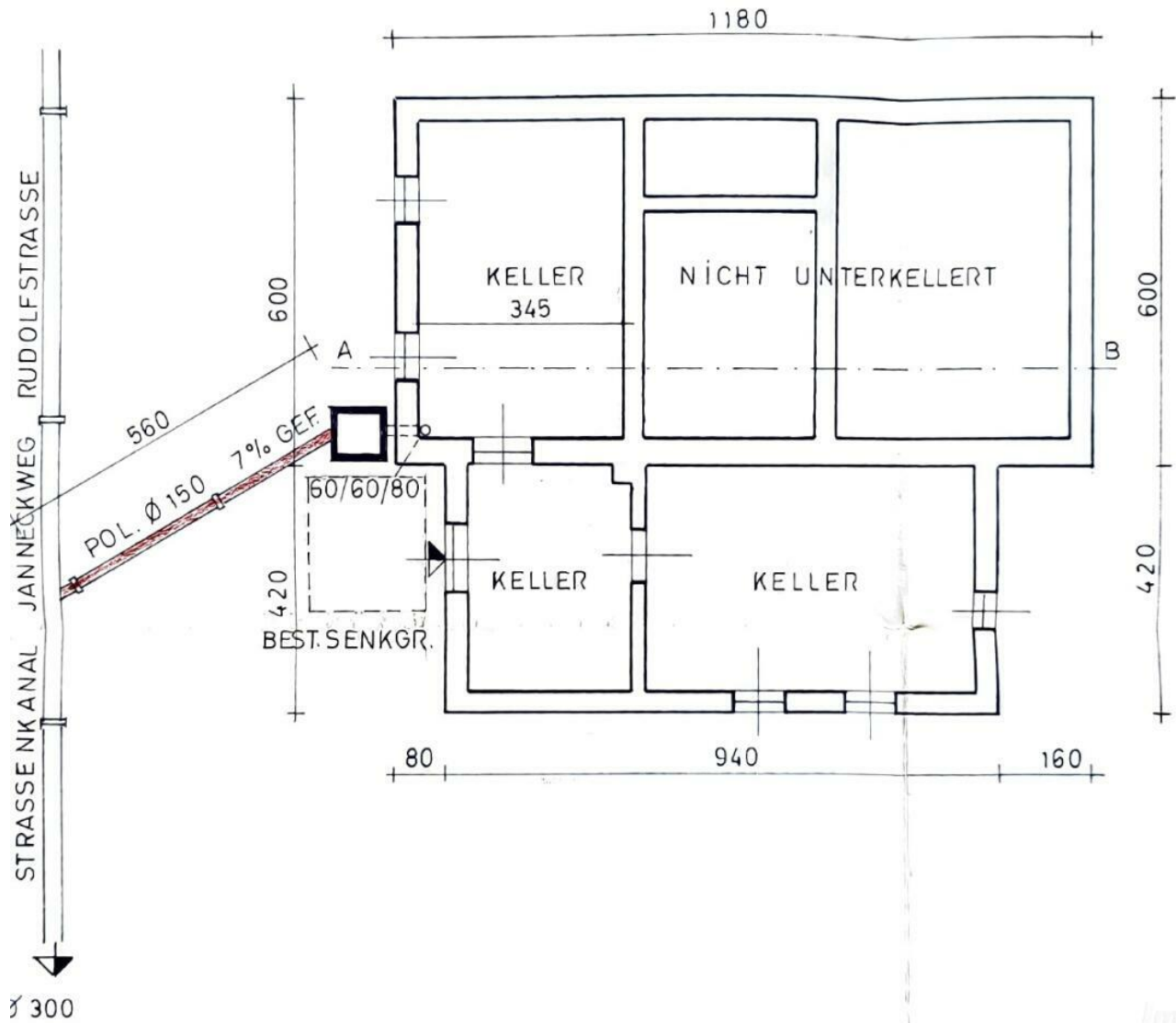




ERDGESCHOSS



KELLERGRUNDRISS M. 1:100



Objektbeschreibung

Panorama-Luxus auf höchster Ebene mit Altbestand in Waltendorf beim Schloss Lustbühel

Eine absolute Rarität, wie man sie in Graz kaum mehr findet! Ein Traumgrundstück zur Entwicklung für Luxusliebhaber mit Sinn für Weitblick!

Objektbeschreibung:

Willkommen am **Janneckweg** in **Graz-Waltendorf** – einem **exklusiven Grundstück** in einer der begehrtesten **Wohngegenden** der Stadt. Diese einzigartige **Immobilie** bietet eine außergewöhnliche **Gelegenheit** für ein luxuriöses **Neubauprojekt** mit unvergleichlicher **Aussicht** auf die Stadt und die umliegenden **Berglandschaften**.

Lage, Lage, Lage:

Das Grundstück befindet sich in **Graz-Waltendorf**, einem der **exklusivsten** und **grünsten Bezirke** der Stadt. Diese **ruhige** und **prestigeträchtige** Wohngegend zeichnet sich durch ihre hervorragende **Anbindung** an das **Stadtzentrum** und gleichzeitig durch ihre **Nähe zur Natur** aus. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus **urbanem Lebensstil** und **naturnaher Erholung**.

Grundstücksdetails:

- **Gesamtfläche:** ca. 1.005 m²
- **Zufahrt** über **öffentliches Gut** oder **eigene Servitutsstraße** (ca. 150 m²)
- **Lage und Ausblick:** Das Grundstück bietet eine **atemberaubende Panoramaaussicht** über die Stadt Graz – von **Plabutsch** über die **Gleinalm** bis hin zum **Schöckel**. Durch die **terrassierte Ausführung** ist das Grundstück fast **komplett uneinsichtig** und bietet einen **unverbaubaren Blick** über sämtliche Nachbargebäude.
- **Bestehende Bebauung:** Ein älteres **Einfamilienhaus mit Erdgeschoss** (ca. 120m² WNFL), **Kellergeschoss** (ca. 50m² NFL) und **ausgebautem Dachgeschoss** befindet sich derzeit auf dem Grundstück. Obwohl eine **Renovierung** möglich wäre, bietet sich hier besonders die **Chance**, durch einen **Abriss** und einen luxuriösen **Neubau** das volle **Potenzial** dieses außergewöhnlichen Grundstücks zu entfalten.

Potential für Neubau:

Das Grundstück am **Janneckweg** eignet sich ideal für die Realisierung eines **exklusiven Neubauprojekts**. Dank der **großzügigen Fläche** mit seiner **terrassenmäßigen Ausbildung** und der **erstklassigen Lage** können hier anspruchsvolle **Wohnräume** verwirklicht werden:

- **Luxuriöses Einfamilienhaus:** Ein modernes und großzügig gestaltetes **Einfamilienhaus** mit allen **Annehmlichkeiten** und **Infinity-Pool**.
- **Mehrparteienhaus:** Eine hochwertige **Wohnanlage** mit zwei bis drei exklusiven

Eigentumswohnungen.

- **Architektonisches Meisterwerk:** Ein Projekt, das sich **harmonisch** in die Umgebung einfügt und gleichzeitig **architektonische Akzente** setzt.

Besonderheiten und Vorteile:

- **Unvergleichliche Aussicht:** Der **freie Blick** über die **Stadt** und die **Berge** ist ein **Highlight**, das dieses Grundstück **einzigartig** macht.
- **Exklusive Nachbarschaft:** **Graz-Waltendorf** ist bekannt für seine luxuriösen **Villen** und gehobenen **Wohnhäuser**.
- **Naturverbundenheit:** In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Grünflächen** und **Wanderwege**, wie zB das **Schloss Lustbühl**, die zur **Erholung** einladen.
- **Optimale Anbindung:** Trotz der ruhigen Lage ist das **Stadtzentrum** von Graz schnell und bequem **mit den Öffis** erreichbar.

Kontakt und Besichtigung:

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin**. Wir stehen Ihnen für weitere **Informationen** und zur **Beantwortung Ihrer Fragen** jederzeit zur Verfügung.

Fazit:

Das Grundstück am **Janneckweg** in **Graz-Waltendorf** bietet eine seltene **Gelegenheit**, in einer der **besten Lagen** der Stadt ein luxuriöses **Bauprojekt** zu realisieren. Nutzen Sie diese **Chance** und schaffen Sie Ihr persönliches **Paradies** mit unvergleichlichem **Ausblick** und erstklassiger **Lebensqualität**.