

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



Panoramablick vom EG - Richtung Schöckl

**Objektnummer: O2200163578**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



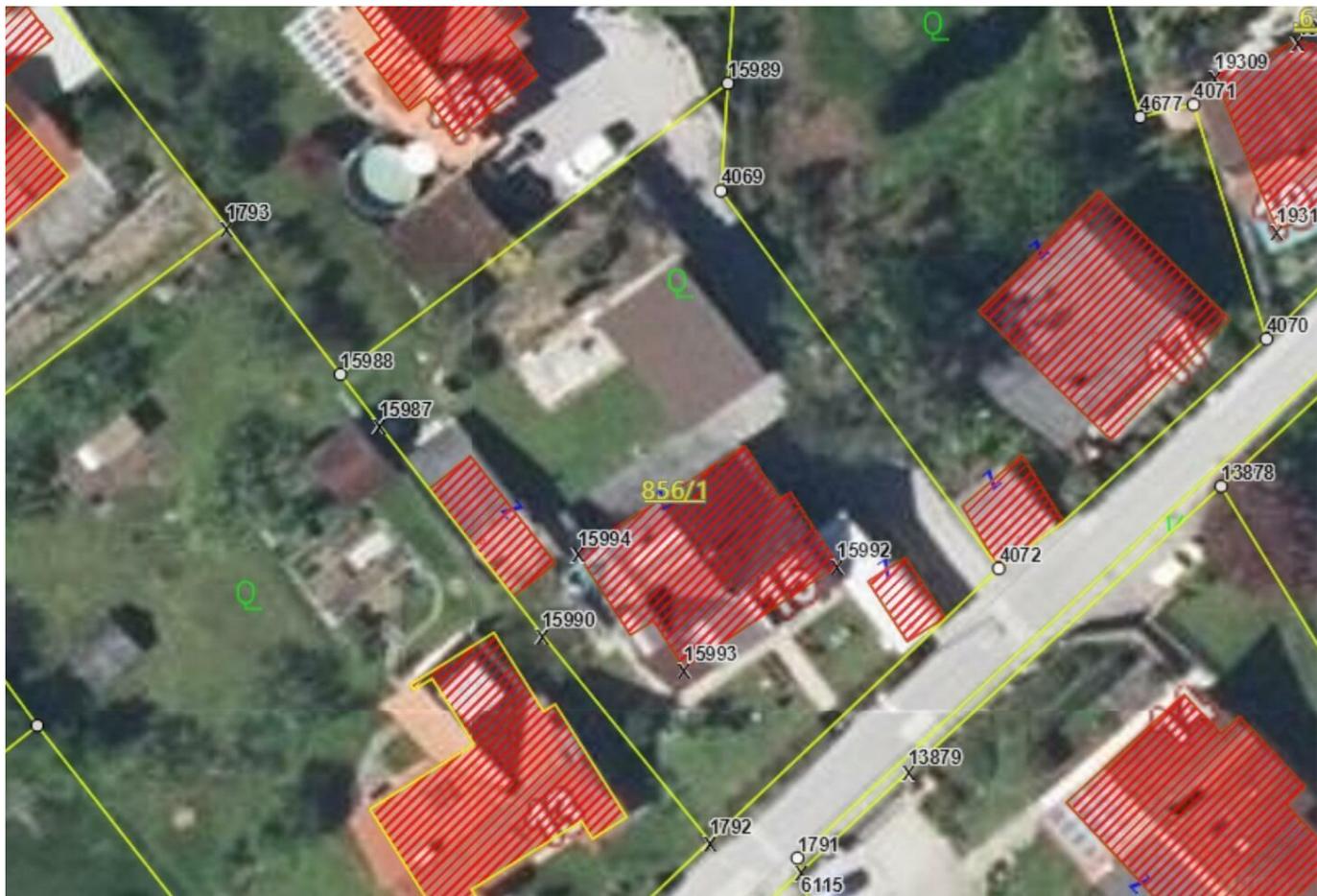




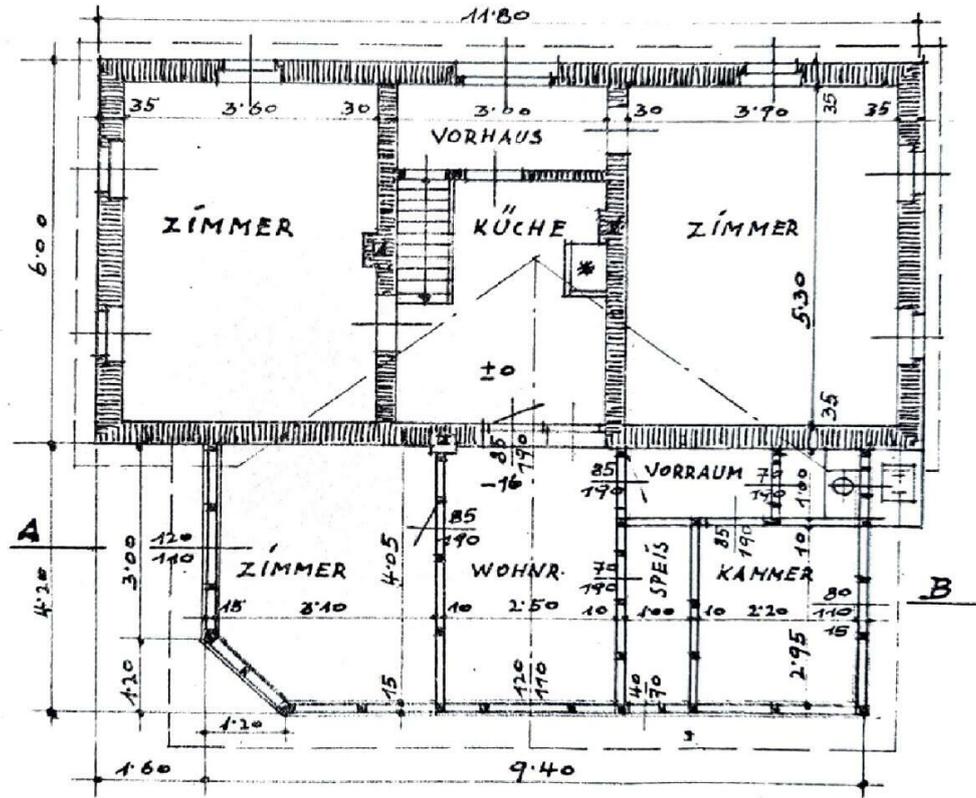




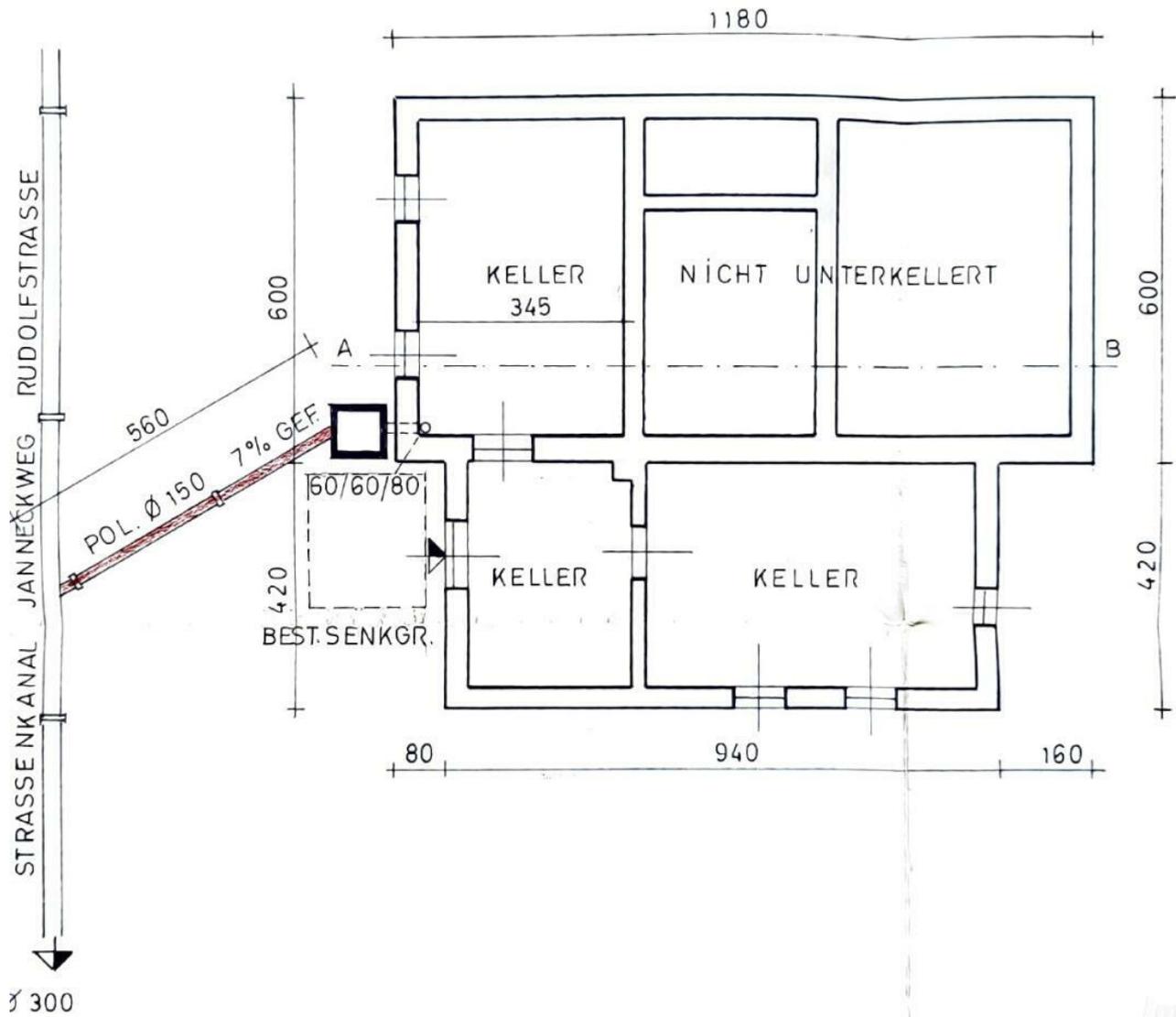




ERDGESCHOSS.



# 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 m<sup>2</sup>
- **Zufahrt** über **öffentliches Gut** oder **eigene Servitutsstraße (ca. 150 m<sup>2</sup>)**
- **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. 120m<sup>2</sup> WNFL)**, **Kellergeschoss (ca. 50m<sup>2</sup> 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**.