

**LAGE GUT - ALLES GUT -Genial zentrales Grundstück  
mitten in Judendorf -Strassengel....**



Idylle und das mitten im Zentrum....

**Objektnummer: 0005003906**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Judendorf-Straßengel
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Pontasch-Hörzer**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H +43 664 5345495

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





## Objektbeschreibung

**LAGE GUT - ALLES GUT -Genial zentrales Grundstück mitten in**

**Judendorf -Strassengel....**

?Wenn Sie einen Immobilienmakler nach den drei wichtigsten Kriterien bezüglich des Ankaufs einer Liegenschaft befragen, wird er Ihnen richtigerweise folgende Antwort geben:

**Lage, Lage, Lage!**

Wir sind davon überzeugt, Ihnen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die einzige Liegenschaft mit dieser Wohnqualität in Judendorf-Strassengel anbieten zu können.

Nur drei Minuten vom quirligen Treiben des Ortszentrums entfernt, von viel Ruhe und Grün verwöhnt und gleichzeitig in typischer Einfamilienhausumgebung gelegen, präsentiert sich dieses attraktive Baugrundstück.

Durch seine sehr gefragte Lage, die ausgewogene Form und die bauattraktive Topographie werden all jene, die höchsten Wohnkomfort und perfekte Lebensqualität kombiniert mit allen Vorteilen einer Stadtlage (Infrastruktur) zu schätzen wissen, höchst zufrieden gestellt werden können.

Die Nähe zu Graz ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Landeshauptstadt und ihren Annehmlichkeiten. Dazu zählt auch die ausgezeichnete Nahversorgung mit allem was für das tägliche Leben notwendig ist (Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen und Kindergarten in der gleichen Gasse ...). Auch steht ein sehr gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) zur Verfügung.

## **BESONDERES:**

Nach Rücksprache mit der Baubehörde ist auch eine Teilung der 1.961 Quadratmeter großen Liegenschaft möglich. Grundsätzlich ist ein sehr sanierungsbedürftiges Altbestandshaus mit Garage vorhanden, für welches auch ein Abbruchbescheid vorliegt, die Abbruchkosten desselben wurden vom Grundstückseigentümer (eine Bauträgergesellschaft) mit unter 25.000,00 Euro angegeben.

Alle notwendigen Anschlüsse für die Parzelle 565 befinden sich bereits in der Lindengasse 22, direkt an der Grundstücksgrenze. Die Anschlusskosten für Kanal und Wasser wurden vom Verkäufer bereits hergestellt und bezahlt und sind im Verkaufspreis inkludiert (Für eine Parzelle!). Es müsste aber für die Teilung erst ein rechtswirksamer Teilungsausweis für die ca. 1.200 Quadratmeter Grundstücksfläche mit dem Haus mit der Grundstücksnummer .434 erwirkt werden, es würden dann beispielsweise circa 760 m<sup>2</sup> für die zweite unbebaute Parzelle übrig bleiben. Andere (Teilungs-) Varianten sind grundsätzlich möglich.

Kaufpreis Parzelle 1 EUR 305.000,00 (VB) mit Haus

Kaufpreis Parzelle 2 EUR 194.000,00 (VB) ohne Haus

## **Auf einen Blick:**

- Größe: ca. 1.961 Gesamtfläche; bei Teilung beispielsweise 1.200/ 761 m<sup>2</sup>
- Preis: EUR 255,00/m<sup>2</sup> gerundet
- Widmung: WR - Wohnen Rein
- Bebauungsdichte: 0,2-0,4
- Erschließung: Vollständig erschlossen

- Lage: im Zentrum von Judendorf-Strassengel (fußläufig ca. 500 Meter entfernt)
- Zufahrt: öffentliches Gut
- Bei Teilung keine Mindestparzellengröße seitens der Gemeinde vorgeschrieben

WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!