

# Exposé

## Herrliches Baugrundstück in sonniger Lage



Nahe der bevorzugten Grazer Umlandgemeinde Laßnitzhöhe offeriert Ihnen Knoll Immobilien ein wunderschönes Baugrundstück in sonniger Hanglage.

Das Baugrundstück befindet sich in einer Siedlungsrandlage unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Durch die Hanglage ist ein wundervoller unverbaubarer Grünblick gegeben. Durch die Süd-, Ost-, Westlage genießen Sie herrliche Ganztagessonne. Sämtliche Anschließungsanforderungen sind nahe der Grundgrenze gegeben. Alle infrastrukturellen Anforderungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Öffentliche Verkehrseinrichtungen, sind aufgrund der besonderen Lage fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt A2 Südautobahn, sowie der Bahnhof Laßnitzhöhe ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht keine Bauverpflichtung. Es besteht die Möglichkeit auch ein Zweifamilien oder Doppelhaus zu errichten. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über einen asphaltierten Servituts Weg.



**Informationen zum Makler: Ing. Karl Mara, M: +43 664 42 05 880**  
T: +43 316 424324 - 24, [k.mara@immo-knoll.com](mailto:k.mara@immo-knoll.com)

---

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT89384870000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilientreuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)

Baugrund | Objektnummer: 0000010927

## Herrliches Baugrundstück in sonniger Lage

### Beschreibung

Lage: 8302 Nestelbach bei Graz  
Umgebung: Keine Angabe  
Gesamtnutzfläche: 1.000 m<sup>2</sup>  
Widmung: WA  
Dichte: 0,2-0,4  
Ausrichtung: Süden Osten Westen  
Sternebewertung: ★★★★★

### Ausstattung

Autoabstellplatz: Keine Angabe  
Telefon: ja

### Infrastruktur

Öffentl. Verkehrsmittel: Bus  
3 Minuten zu Fuß  
Einkaufen: Spar, Billa  
5 Minuten zu Fuß  
Schule: Volksschule  
5 Minuten zu Fuß  
Kindergarten: Kindergarten  
5 vor dem Haus  
Arzt: Praktischer Arzt  
5 Minuten zu Fuß  
Zufahrt: Servitut  
Wasser: öffentlich  
Strom: ja  
Gasanschluss: ja  
Kanal: öffentlich

### Kosten

Kaufpreis: € 95.000,00 Keine Angabe  
Befristung: keine Angabe  
Vermittlungshonorar: 3,0% zzgl. 20% Ust.

### Energieausweis

HWB (0,00)

k.A.

fGEE (0,00)

k.A.



**Informationen zum Makler: Ing. Karl Mara, M: +43 664 42 05 880**  
T: +43 316 424324 - 24, [k.mara@immo-knoll.com](mailto:k.mara@immo-knoll.com)

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT893848700000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilien-Treuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)

Baugrund | Objektnummer: 0000010927

## Herrliches Baugrundstück in sonniger Lage

### Außenaufnahmen



**Informationen zum Makler: Ing. Karl Mara, M: +43 664 42 05 880**  
T: +43 316 424324 - 24, [k.mara@immo-knoll.com](mailto:k.mara@immo-knoll.com)

---

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT893848700000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilientreuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)