Wohnprojekt in Top-Lage mit Baubewilligung

Schwindgasse 2-4, 8042 Graz

+43 (0) 50 100 - 35425 | makler@s-im.at | www.premium-zinshaeuser.at

SG 2-4

PREMIUM WOHNPROJEKT

Premium Wohnprojekt
In Top-Lage

Wir freuen uns, Ihnen diese beeindruckende Liegenschaft samt Einreichplanung und rechtskräftiger Baubewilligung zum Kauf anzubieten.

Das Grundstück in sehr guter, zentraler Ruhelage im beliebten Stadtbezirk St. Peter befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße und verfügt über eine Fläche von insgesamt rund 1.028 m², auf welchem sich aktuell ein abbruchreifes Einfamilienhaus befindet.

Das angestrebte Projekt sieht hierbei einen Abriss des Einfamilienhauses und eine anschließende Errichtung eines attraktiven Neubaus mit insgesamt 7 hochwertigen Wohnungen vor, welche sich auf zwei Hauptkörper verteilen.

Diesen Wohnungen zugehörig ist zudem eine Tiefgarage mit insgesamt 8 PKW-Stellplätzen sowie einer modernen Photovoltaikanlage am Flachdach.

WOHNPROJEKT EXPOSÉ

Schwindgasse 2-4, 8042 Graz

Das
Neubauprojekt

Das geplante Neubauprojekt sieht nach Abriss des Einfamilienhauses eine Errichtung von zwei Neubauten mit insgesamt 7 Wohnungen und einer Gesamtnutzfläche von rund 438,47 m² (lt. Einreichplanung) vor. Weiters wird eine Tiefgarage, welche die zwei Baukörper miteinander verbindet, mit insgesamt 8 zugehörigen PKW-Stellplätzen sowie einem freien PKW-Abstellplatz entstehen. Die Erschließung erfolgt dabei von der Schwindgasse entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Die fertige Einreichplanung, für welche es bereits eine rechtskräftige Baubewilligung gibt, weist insgesamt zwei Baukörper vor. Der südliche Baukörper ist dabei zweigeschossig und hat ein allseitig zurückspringendes Penthousegeschoss. Der nördliche Baukörper ist eingeschossig und mit einem aufgesetztem Penthouse sowie einem zugehörigen Dachgarten versehen. Zwischen den beiden Neubauten ist ein Kinderspielplatz eingeplant, am nördlichen Baukörper befindet sich eine moderne Photovoltaikanlage.

Im Zuge der umfangreichen Projektvorlaufarbeiten verfügt das Projekt über weitreichende Unterlagen wie unter anderem einen Abbruchsbescheid samt Abbruchplan, eine Einreichplanung mit rechtskräftiger Baubewilligung, einen Einheitswertbescheid zum Grundstück, einen Lageplan, einen Außenanlagenplan, eine positive Stellungnahme der ASVK, ein Bodengutachten, ein Lärmgutachten, ein Anrainerverzeichnis und vielem mehr, welche dem Kaufpreis bereits zugehörig sind.

Wohnungsspiegel

5 Geschosswohnungen & 2 Maisonetten

HAUS 1

EG	**Wohnung 1**	2 Zimmer	48,28 m²	
EG	**Wohnung 2**	2 Zimmer	54,16 m²	
EG	**Wohnung 3**	2 Zimmer	42,81 m²	
EG	**Wohnung 4**	2 Zimmer	57,07 m²	
EG	**Wohnung 5**	2 Zimmer	60,06 m²	**Gesamt 262,48 m²**

HAUS 2

EG + 1.OG	**Wohnung 6**	3 Zimmer	82,89 m²	
EG + 1.OG	**Wohnung 7**	4 Zimmer	93,10 m²	**Gesamt 175,99 m²**

7 Wohnungen	**Gesamt 438,47 m²**

Die **Lage**

EINWOHNER | 16.629 **POSTLEITZAHL** | 8042 **BEZIRK** | ST. PETER

Die attraktive Liegenschaft liegt im 8. Grazer Stadtbezirk St. Peter, welcher sich südöstlich der Grazer Innenstadt befindet und aufgrund seiner Lage zu den beliebtesten Bezirken im Raum Graz zählt. Der Bezirk St. Peter hat sich vor allem in den letzten Jahren als beliebte Wohngegend etabliert, was sich aufgrund der hohen Nachfrage auch in den intensiven Bautätigkeiten widerspiegelt. St. Peter steht für absolute Lebensqualität, so befindet sich unter anderem die bekannte Terrassenhaussiedlung, das Naturschutzgebiet Lustbühel sowie auch viele namhafte Restaurants in dieser Gegend.

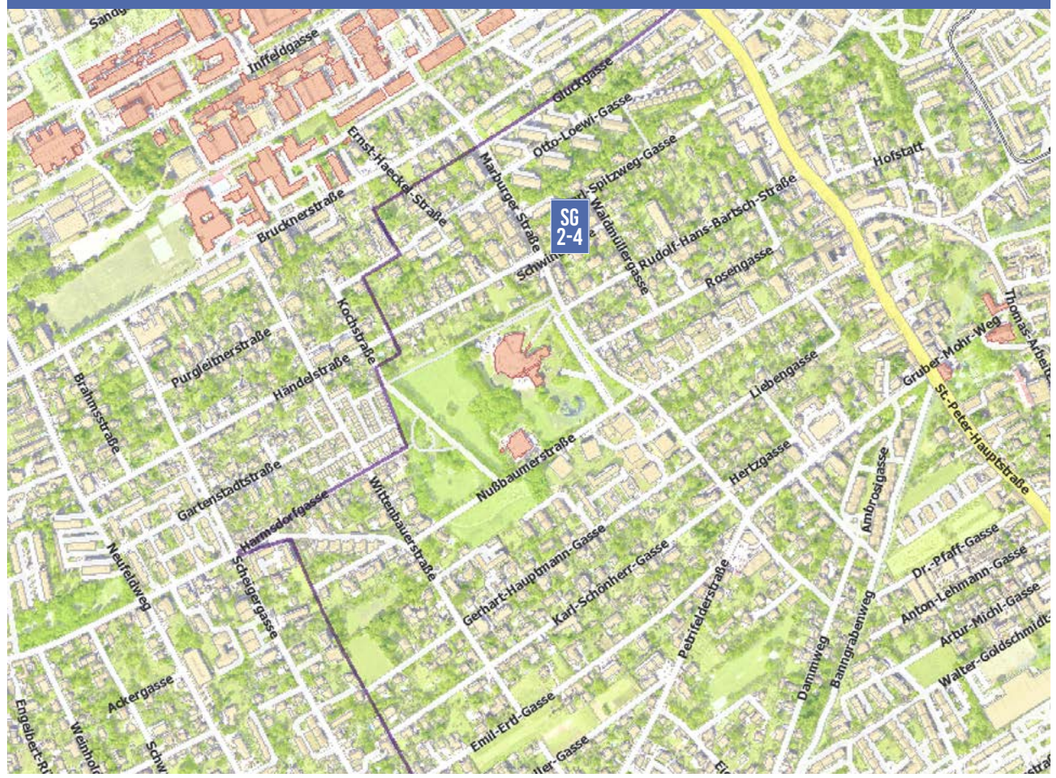
MIKROLAGE SCHWINDGASSE

Die Schwindgasse an sich befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße und ermöglicht so eine Vereinigung zwischen urbanen und grünen Lebensstil. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken sowie der ORF-Gemeinschaftspark befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Gehminuten ist man am äußerst gut frequentierten Schulzentrum St. Peter, wo man diverse Straßenbahn- als auch Buslinien vorfindet und nur ein paar Autominuten weiter befindet sich bereits die Grazer Innenstadt.

QR CODE SCANNEN UND KARTE AM HANDY ÖFFNEN

Die **Umgebung**

SCHWINDGASSE 2-4, 8042 GRAZ



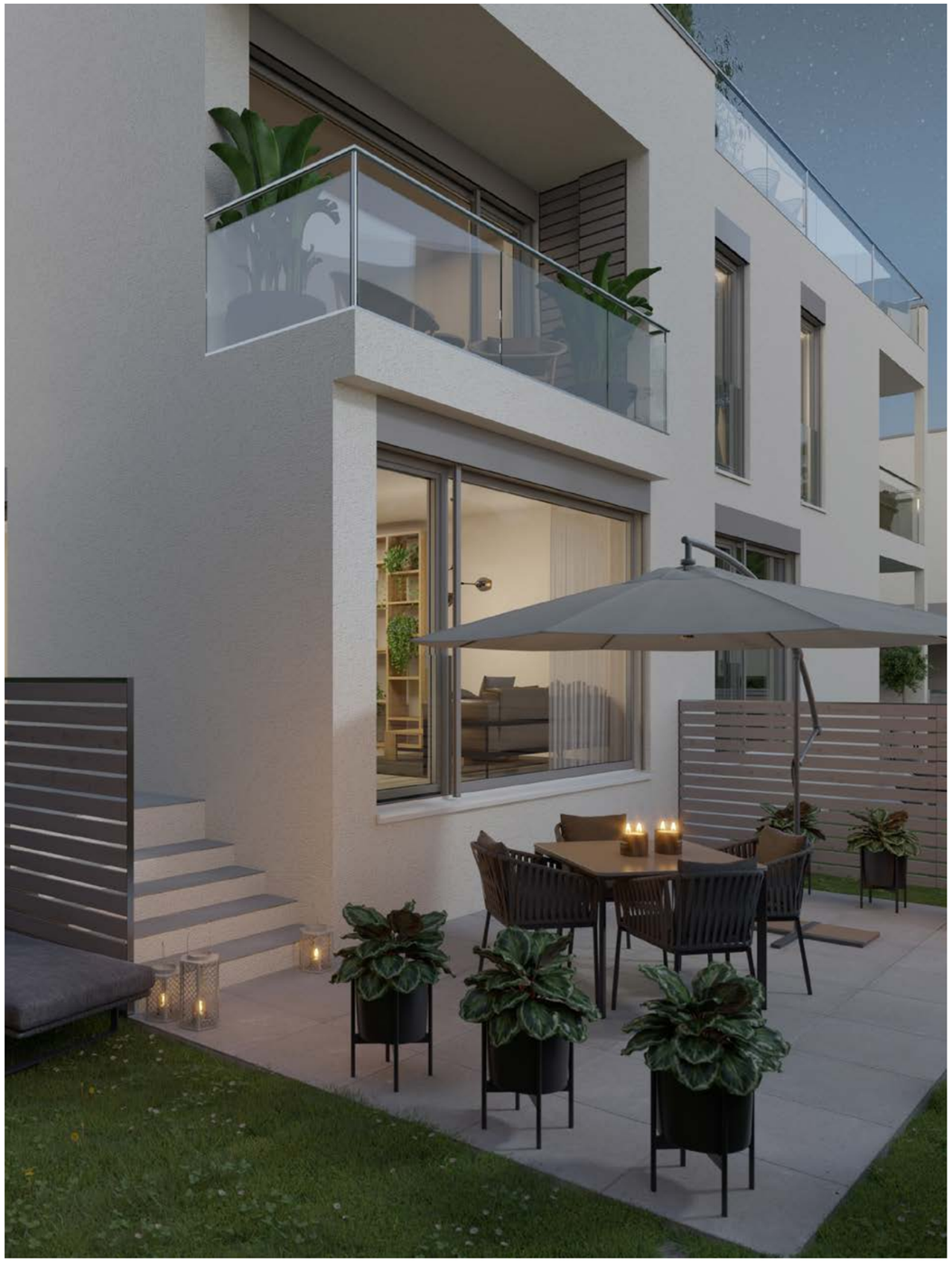
01	**BUS 63 + 64 + 66 + 72**	650 m	9 Min. zu Fuß
02	**STRASSENBAHN 6**	650 m	9 Min. zu Fuß
03	**SUPERMARKT**	700 m	10 Min. zu Fuß
04	**GEMEINSCHAFTSPARK ORF**	800 m	10 Min. zu Fuß
05	**APOTHEKE**	800 m	3 Min. mit dem Auto
06	**JAKOMINIPLATZ**	3.100 m	8 Min. mit dem Auto

Die **Eckdaten**

MINDESTKAUFPREIS	**€ Auf Anfrage**
EIGENTÜMER	s IM Immobilien Management GmbH
ADRESSE	Schwindgasse 2-4, 8042 Graz
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.028 m²
BEBAUUNGSDICHTE	0,6
GEPLANTES WOHNPROJEKT	2 Neubaukörper mit insgesamt 7 Wohnungen und einer Tiefgarage, PV-Anlage am Dach
WOHNFLÄCHE	438,47 m²
WOHNEINHEITEN	7
HAUS 1	5 Wohnungen mit je 2 Zimmern
HAUS 2	2 Maisonette-Wohnungen mit je 3 und 4 Zimmern
HEIZUNG	Fernwärme
TIEFGARAGE	8 PKW-Stellplätze
PARKPLATZ	1 freier PKW-Parkplatz
PROJEKTSTATUS	Rechtskräftige Baubewilligung mit genehmigter Einreichplanung

WOHNPROJEKT EXPOSÉ

Schwindgasse 2-4, 8042 Graz



Aufnahmen
Bestand

WOHNPROJEKT EXPOSÉ
Schwindgasse 2-4, 8042 Graz

Aufnahmen
Bestand

Aufnahmen
Projektvisualisierungen

WOHNPROJEKT EXPOSÉ

Schwindgasse 2-4, 8042 Graz

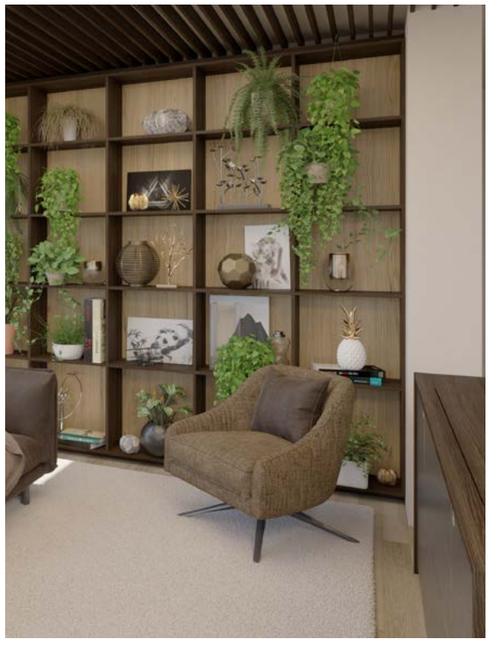
Aufnahmen
Projektvisualisierungen

Aufnahmen
Projektvisualisierungen

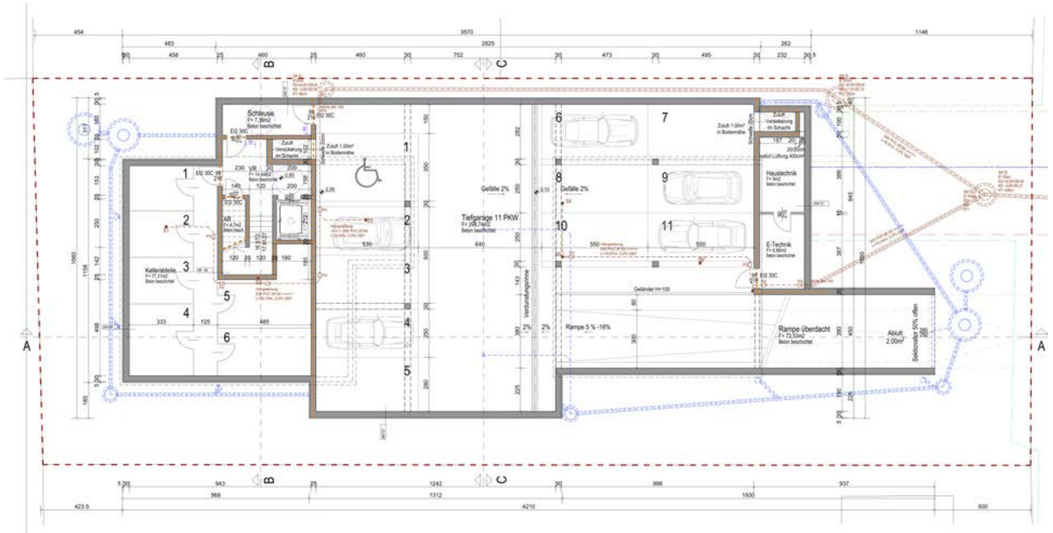
WOHNPROJEKT EXPOSÉ

Schwindgasse 2-4, 8042 Graz

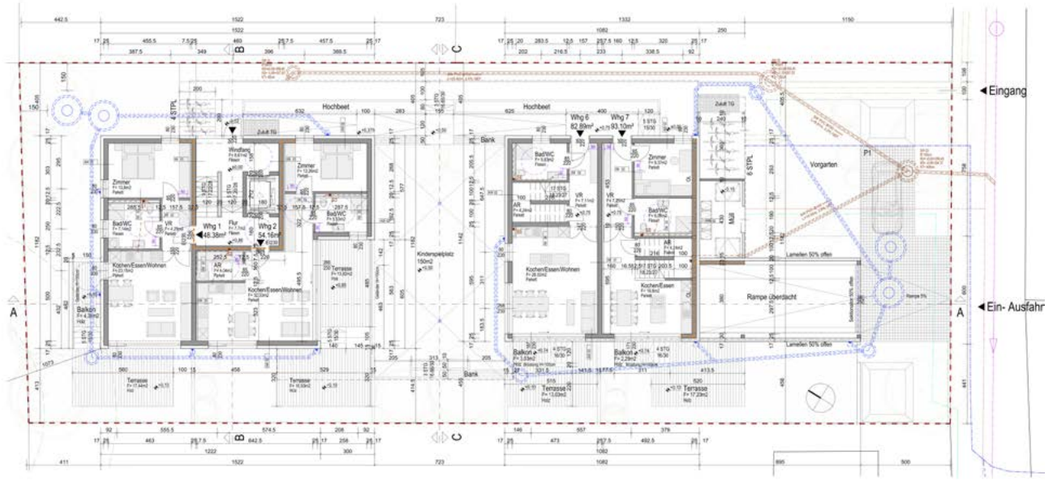
Aufnahmen
Projektvisualisierungen



Ausschnitt
Einreichplanung

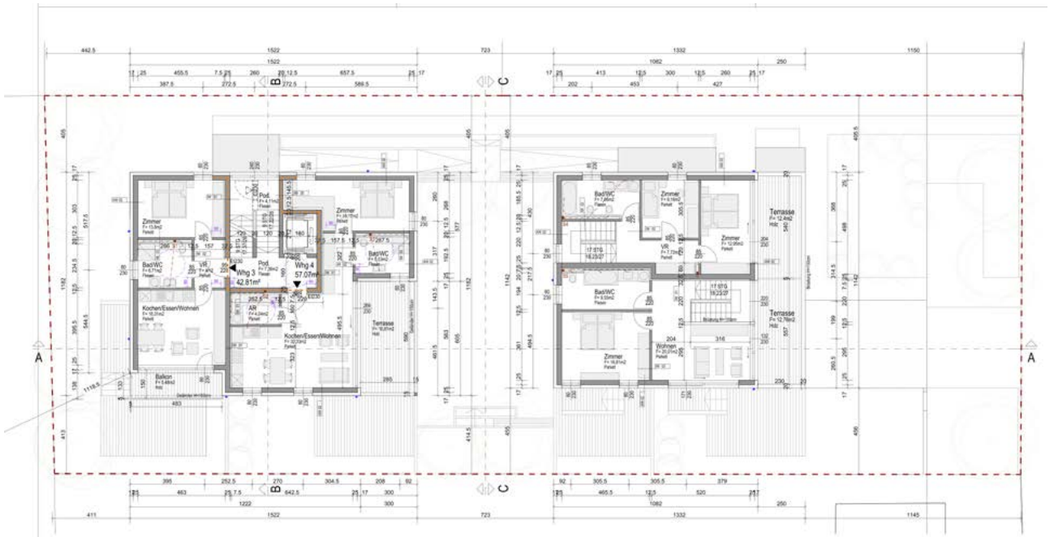


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

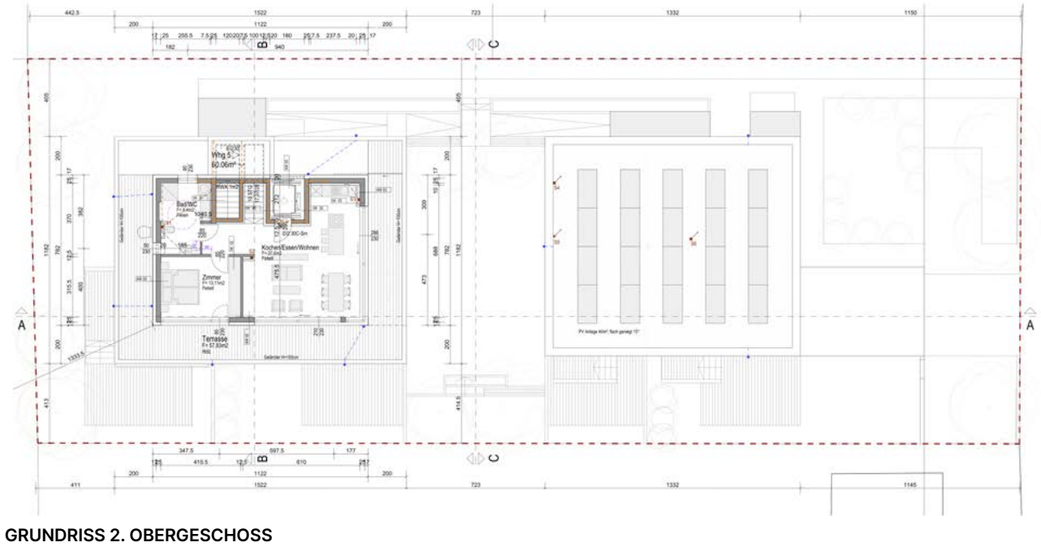


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Ausschnitt
Einreichplanung



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

SG 2-4

PREMIUM WOHNPROJEKT

S IM

HIER GELANGEN SIE ZU ALLEN ZINSHÄUSERN
QR CODE EINFACH MIT DEM HANDY EINSCANNEN

+43 (0) 50 100 - 35425 | makler@s-im.at | www.premium-zinshaeuser.at

Tatsächliche Eckdaten können von den angegebenen Angaben abweichen – alle Angaben ohne Gewähr.
Irrtümer, Druck & Satzfehler sind ausdrücklich vorbehalten.