Wohnprojekt im Grünen mit Baubewilligung

Pfeifferhofweg 24a, 8045 Graz

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

PHW 24A

PREMIUM WOHNPROJEKT

Premium Wohnprojekt
Am Sonnenhang

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

Das Grundstück im beliebten Bezirk Andritz befindet sich auf einem atemberaubenden Sonnenhang in ruhiger Grünlage und weist eine Gesamtfläche von rund 2.875 m² auf. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, ein Garagengebäude sowie ein alter Schuppen.

Das angestrebte Wohnprojekt sieht hierbei einen Abbruch des Garagengebäudes sowie des Schuppens vor, sowie einen Umbau des bestehenden Einfamilienhauses zuzüglich einer Errichtung eines Neubaus mit insgesamt 3 Doppelwohnhäusern.

Hinzukommend ist eine Tiefgarage mit insgesamt 11 PKW-Stellplätzen und einem barrierefreien Stellplatz im Freien, sowie 15 überdachten Fahrradabstellplätzen geplant.

Das
Neubauprojekt

Das baubewilligte Wohnprojekt sieht einen Abriss des eingeschossigen Garagengebäudes sowie des eingeschossigen Lagergebäudes (Holz-Schuppen) vor. Weiterführend soll das bestehende Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten umgebaut werden sowie ein Neubau mit drei Doppelwohnhäusern mit je zwei Wohneinheiten entstehen. Durch den Umbau des Einfamilienhauses sowie dem Neubau mit drei Doppelwohnhäusern entstehen somit 9 einzigartige Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 655,50 m² (lt. Einreichplanung). Hinzukommend werden eine Tiefgarage mit insgesamt 11 zugehörigen PKW-Stellplätzen, ein überdachter barrierefreier PKW-Abstellplatz im Freien sowie 15 überdachte Fahrradabstellplätze entstehen. Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet, ein Kinderspielplatz wird errichtet und Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind ebenfalls vorgesehen.

Die fertige Einreichplanung, für welche es bereits eine rechtskräftige Baubewilligung gibt, weist somit 4 Baukörper mit insgesamt 9 exklusiven Wohneinheiten vor. Dabei variieren die Wohneinheiten zwischen 42,2 m² und 107,80 m² und verfügen jeweils über einen Balkon oder einer Terrasse mit Blick ins Grüne. Es besteht überdies die Möglichkeit, ein Doppelwohnhaus zu einem hochwertigen Einfamilienhaus zu verbinden.

Im Zuge der umfangreichen Projektvorlaufarbeiten verfügt das Projekt über weitreichende Unterlagen wie unter anderem einen Abbruchsbescheid, eine Einreichplanung mit rechtskräftiger Baubewilligung, einen Einheitswertbescheid zum Grundstück, einen Lageplan, einen Energieausweis, ein Baugrundgutachten und vielem mehr, welche dem Kaufpreis bereits zugehörig sind und einen schnellen Baustart gewährleisten.

Wohnungsspiegel

6 Geschosswohnungen & 3 Maisonetten

HAUS 1

EG	**Wohnung 1.1**	2 Zimmer	63,50 m²	
EG	**Wohnung 1.2**	1 Zimmer	42,20 m²	
1.OG	**Wohnung 2**	3 Zimmer	107,80 m²	**Gesamt 213,60 m²**

HAUS 2

EG	**Wohnung 3**	2 Zimmer	53,90 m²	
EG + 1.OG	**Wohnung 4**	3 Zimmer	85,00 m²	**Gesamt 138,90 m²**

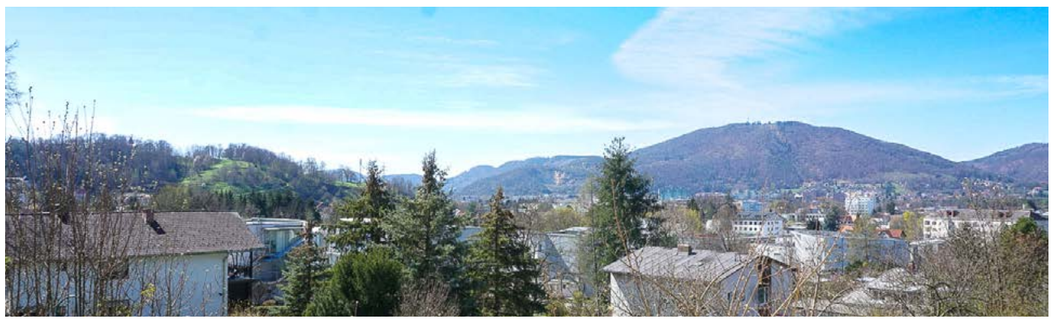
HAUS 3

EG	**Wohnung 5**	3 Zimmer	68,50 m²	
EG + 1.OG	**Wohnung 6**	3 Zimmer	86,00 m²	**Gesamt 154,50 m²**

HAUS 4

EG	**Wohnung 7**	2 Zimmer	47,80 m²	
EG + 1.OG	**Wohnung 8**	4 Zimmer	100,80 m²	**Gesamt 148,70 m²**

9 Wohnungen	**Gesamt 655,60 m²**

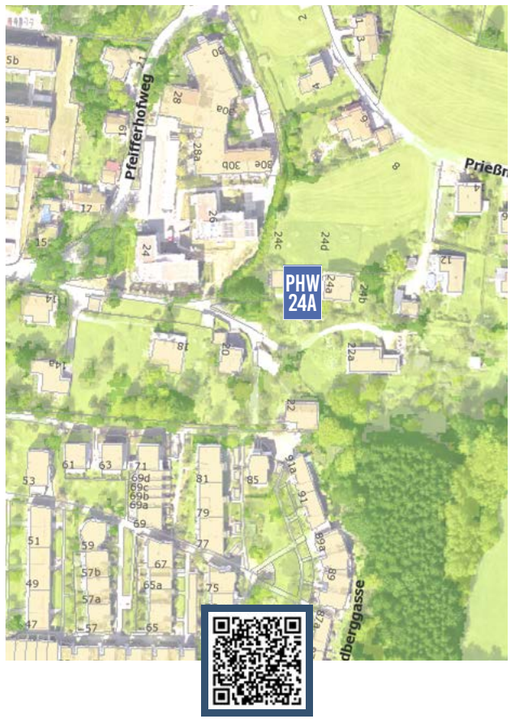


Die **Lage**

EINWOHNER | 19.415 **POSTLEITZAHL** | 8045 **BEZIRK** | ANDRITZ

Die vielversprechende Liegenschaft liegt dabei in angenehmer Ruhelage im 12. Grazer Stadtbezirk Andritz nordöstlich von der Stadt Graz. Der Bezirk Andritz zählt mit seiner in der Natur gelegenen Vorstadtlage sowie seiner gut ausgebauten Infrastruktur als moderner, lebenswerter Wohnort. So befinden sich unter anderem die Grazer Platte mit Ihren weiten Wiesen und Wäldern, der Andritzer Golfplatz, das Stukitzbad für eine erfrischende Abkühlung im Sommer sowie viele angesehene Restaurants in dieser Gegend und lassen im Hinblick auf Freizeitaktivitäten keine Wünsche offen.

MIKROLAGE PFEIFFERHOFWEG



Der Pfeifferhofweg an sich befindet sich in einer Sackstraße gelegen, welche an einen atemberaubenden Sonnenhang mit toller Aussicht über Andritz mündet. Hier verlieren trotz der Nähe zum Stadtzentrum Lärm, Stress und die Enge der Innenstadt ihre Bedeutung. Diese exklusive Lage besticht durch Ihren hohen Anteil an Grünflächen sowie der dennoch hervorragenden infrastrukturellen Erschließung. So befinden sich Nahversorger, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Banken in unmittelbarer Nähe, Bushaltestellen sind nur wenigen Gehminuten entfernt und das Radwegnetz entlang der Mur ist ebenso gut ausgebaut.

QR CODE SCANNEN UND KARTE AM HANDY ÖFFNEN

Die **Umgebung**

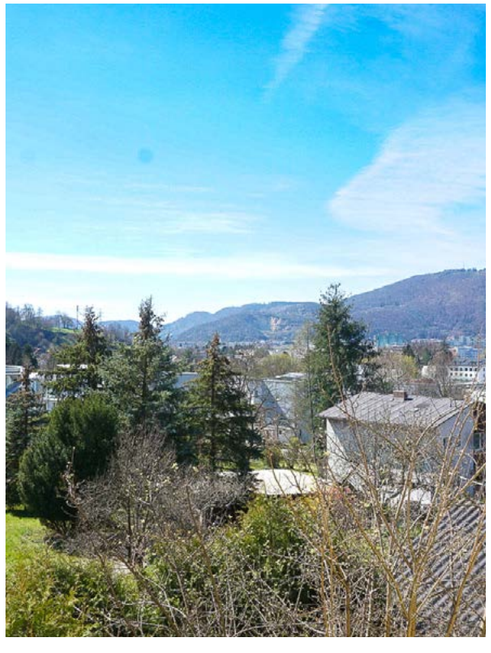
PFEIFFERHOFWEG 24A, 8045 GRAZ

01	**SPAR**	350 m	3 Min. zu Fuß
02	**BUS 41 + 41E + 45**	450 m	4 Min. zu Fuß
03	**STUKITZBAD**	750 m	7 Min. zu Fuß
04	**ANDRITZER HAUPTPLATZ**	1.200 m	8 Min. zu Fuß
05	**GOLFPLATZ ANDRITZ**	2.700 m	5 Min. mit dem Auto
06	**AIOLA IM SCHLOSS**	2.800 m	5 Min. mit dem Auto
07	**HAUPTPLATZ GRAZ**	6.400 m	11 Min. mit dem Auto

Die **Eckdaten**

MINDESTKAUFPREIS	€ Auf Anfrage
EIGENTÜMER	s IM Immobilien Management GmbH
ADRESSE	Pfeifferhofweg 24a, 8045 Graz
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	2.875 m²
BEBAUUNGSDICHTE	0,2 bis 0,3
GEPLANTES WOHNPROJEKT	4 Baukörper mit insgesamt 9 Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und einer Tiefgarage
WOHNFLÄCHE	655,50 m²
WOHNEINHEITEN	9
HAUS 1	3 Wohnungen mit je einem, zwei oder drei Zimmern
HAUS 2	2 Wohnungen mit je einem oder zwei Zimmern
HAUS 3	2 Wohnungen mit je drei Zimmern
HAUS 4	2 Wohnungen mit je 3 oder 4 Zimmern
HEIZUNG	Erdgas
TIEFGARAGE	11 PKW-Stellplätze
PARKPLATZ	1 überdachter barrierefreie PKW-Parkplatz sowie 15 überdachte Fahrradabstellplätze
PROJEKTSTATUS	Rechtskräftige Baubewilligung mit genehmigter Einreichplanung

Aufnahmen
Bestand

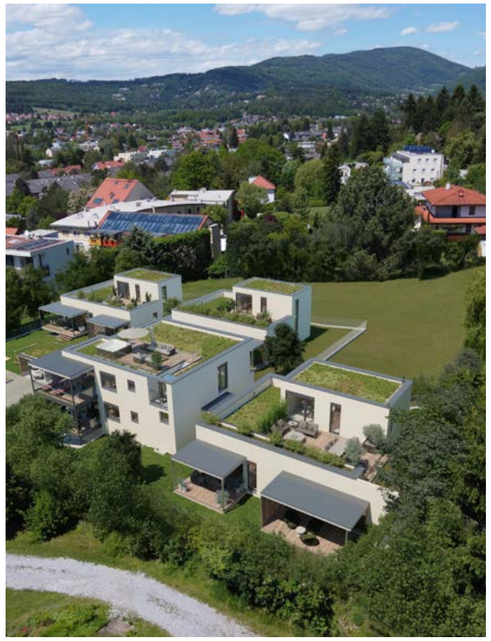


WOHNPROJEKT EXPOSÉ

Pfeifferhofweg 24a, 8045 Graz

Aufnahmen
Bestand

Aufnahmen
Projektvisualisierungen



Aufnahmen
Projektvisualisierungen

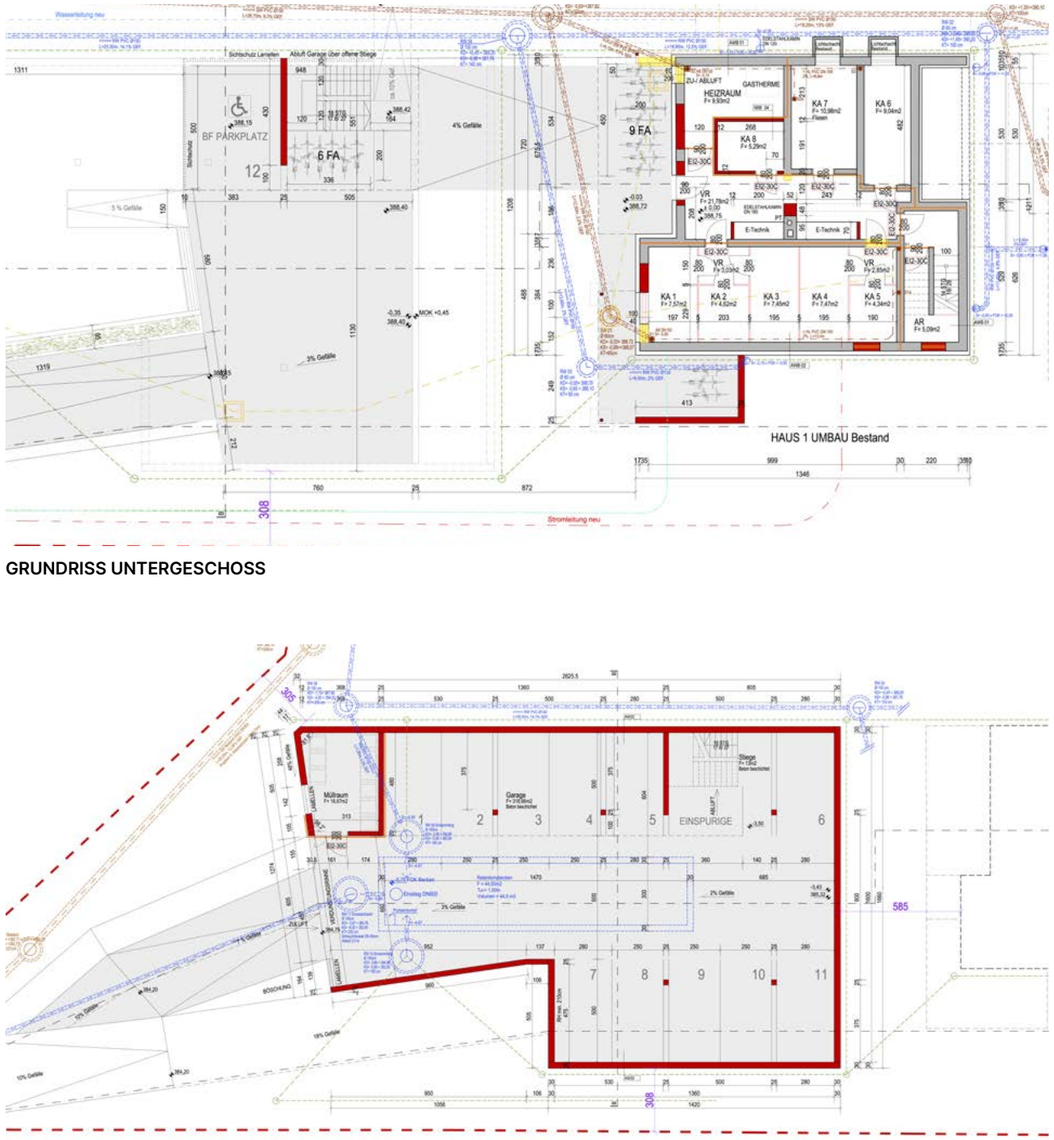
Aufnahmen
Projektvisualisierungen

WOHNPROJEKT EXPOSÉ

Pfeifferhofweg 24a, 8045 Graz

Aufnahmen
Projektvisualisierungen

Ausschnitt
Einreichplanung



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS GARAGENDECK

Ausschnitt
Einreichplanung

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

PHW
24A

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.