

**RE/MAX Leibnitz**

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Paul Ulbel

Immobilienmakler
Immo Zelzer GmbH

M 0677 61978283
E paul.ulbel@remax-leibnitz.at

Vielseitiges Grundstück in Top-Lage – Gralla bei Leibnitz über 3.300 m² WA 0,2-0,4

1605/5065 Kornblumenweg , 8431 Gralla
Nähe: Leibnitz

Daten & Fakten:

Grundstücksgröße:	ca. 3.315 m ²
Eigentumsform:	Alleineigentum
Widmung:	WA 0,2-0,4
Strom:	möglich
Abwasserkanal:	möglich
Wasser:	möglich
Telefon:	möglich

Kosten:

Kaufpreis:	€ 449.000,00
Käuferprovision(3 %) inkl. 20 % USt:	€ 16.164,00



Allgemeine Beschreibung: Dieses ca. 3.315 m² große Grundstück in erstklassiger Wohnlage von Gralla bietet Bauträgern, Investoren sowie privaten Bauherren eine hervorragende Gelegenheit zur Realisierung individueller Wohnprojekte. Dank der Widmung 'Wohnen Allgemein' (Dichte 0,2 – 0,4) sind vielfältige Bebauungsmöglichkeiten gegeben – ideal für ein Wohnbauprojekt oder ein großzügiges Eigenheim. Beste Voraussetzungen für Ihr Bauvorhaben: ✓ Optimale Lage: Sonniges, ebenes Grundstück in einer ruhigen Sackgasse ✓ Keine starren Vorgaben: Es gibt keinen Bebauungsplan, lediglich eine max. Gesamthöhe von 9 m, zwei oberirdische Geschosse und eine Mindestparzellengröße von 700 m² ✓ Top Infrastruktur: Wasser, Strom und Kanal laut Gemeinde in unmittelbarer Nähe ✓ Perfekte Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Kaindorf ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso die A9-Anschlussstelle Leibnitz/Gralla ✓ Attraktiver Standort: Gralla überzeugt mit hervorragender Nahversorgung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und schnellen Wegen in die Stadt Leibnitz. Wichtige Hinweise: Für die Erschließung ist eine 6 m breite Straße (West-Ost-Verbindung) erforderlich, wodurch sich die nutzbare Fläche um ca. 450 m² reduziert. Zudem gilt eine Bebauungsfrist bis Februar 2034, danach wird eine jährliche Abgabe von € 1,- pro m² fällig, falls nicht gebaut wurde. Hier der Link zu dem Flächenwidmungsplan und dem Wortlaut von der Gemeinde Gralla <https://www.gralla.at/flaechenwidmungsplan/Nutzen>. Sie diese seltene Gelegenheit in einer stark nachgefragten Region! Kontaktieren Sie uns für weitere Details.



Ungefäher Grenzverlauf



20250404_105918



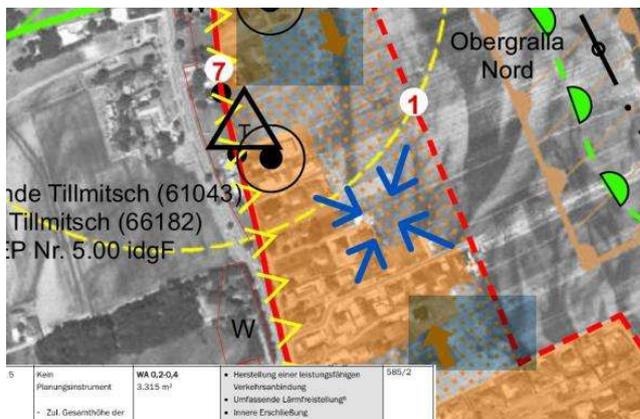
DJI_20250404100222_0035_D



Gis



Gis-Bauland



Flächenwidmungsplan-Gemeinde-Gralla



DJI_20250404100410_0042_D