



#0005003483

## Traumlage in Dobl! Noch aufzuschließendes Baulandjuwel mit toller Perspektive

8143 Dobl-Zwaring



Kaufpreis: 320.000,00 €

Gesamtfläche: 3.279,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Thomas Kormann

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

thomas.kormann@rlbstmk.at

+43 664 313 27 90

+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Willkommen in der Gemeinde Dobl-Zwaring, in einem ungemein charmanten Dorfgebiet, das sich durch seine idyllische Lage und hervorragende Anbindung an das Stadtgebiet von Graz bzw. die Autobahn auszeichnet. Das hier angebotene Baugrundstück befindet sich in einer der besten Lagen Dobls, am Westhang des sogenannten "Oberbergs". Diese Position bietet nicht nur eine ruhige und naturnahe Umgebung, sondern auch eine unvergleichliche Aussicht und hervorragende Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Das überaus großzügig dimensionierte Baugrundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von beinahe 3.300 m<sup>2</sup>. Eine Parzellierung in drei Teilflächen, welche die von der Marktgemeinde Dobl-Zwaring vorgegebene Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt, ist somit möglich. Zusätzlich zu den Baulandflächen gehören die (gesamte) privat Zufahrtsstraße sowie ein kleiner Waldanteil im südliche Zufahrtsbereich zur verkaufsgegenständlichen Liegenschaft, welche gegenwärtig nur als Gesamteinheit erworben werden kann.

Gemäß dem aktuellen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Dobl-Zwaring ist die bebaubare Grundstücksfläche mit der Widmung "Wohnen Allgemein" sowie der Bebauungsdichte 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Das räumliche Leitbild der Gemeinde sieht - abgesehen von der Parzellen-Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> - eine ortstypische Bebauung mit Einfamilienhäusern vor, womit ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld und gleichzeitig höchste Wohnqualität gewährleistet sind.

Die drei Bau-Parzellen sind noch mit einer Zufahrtsstraße aufzuschließen. Kanal, Strom und Wasser sind bereits in der vorhandenen privaten Zufahrtsstraße verfügbar, was die finale Erschließung erleichtert und beschleunigt.

Alles in Allem machen die Situierung der Liegenschaft am Ende einer Sackstraße, die optimale Ausrichtung nach Westen und ein wunderbarer Ausblick in die naheliegende Weststeiermark



diesen Ort zu einem wirklich außergewöhnlichen Rückzugsbereich des Wohlbehagens und Zuhause-Fühlens.

Diese einzigartige Liegenschaft am "Oberberg" von Dobl bietet sohin die seltene Kaufgelegenheit für Familien, Entwickler und nachhaltig planende Investoren, die nach einem exklusiven und zukunftssträchtigen Baugrundstück suchen.

Die Kombination aus bester Lage, wunderbarer Aussicht und wirtschaftlichem Potenzial macht dieses Grundstück zu einer ungemein wertvollen Investition



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie

Baugrundstück

Nutzung

Wohnen

Vermarktungsart

Kauf

Eigentumsform

Alleineigentum

### FLÄCHEN

Gesamtfläche

3.279,00 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	320.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Dobl

#### Bildung

< 1km: Private Mittelschule Dobl

< 1km: Volksschule

#### Gesundheit

< 1km: Das Kinderwunsch Institut Schenk

#### Einkauf

< 1km: nah&frisch



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Auszug Kataster](#)

[Auszug Flächenwidmungsplan](#)

[Zufahrt](#)

[Grundstücksparzellierung in 3 Teilflächen](#)





Räumliches-Leitbild der Marktgemeinde Dobl-Zwaring

