

**+++ BÜROGEBÄUDE IN GUTER LAGE MIT PERFEKTER
INFRASTRUKTUR ZU VERKAUFEN +++**



Objektnummer: 2300

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	5.144,00 m ²
Terrassen:	3
Stellplätze:	29
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 664 73042103
H +43 664 73042103

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







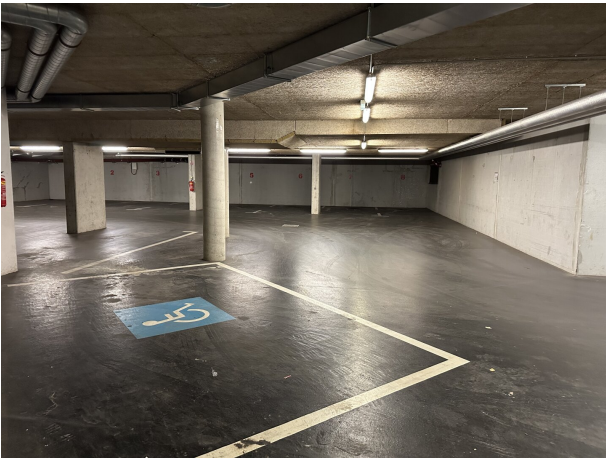








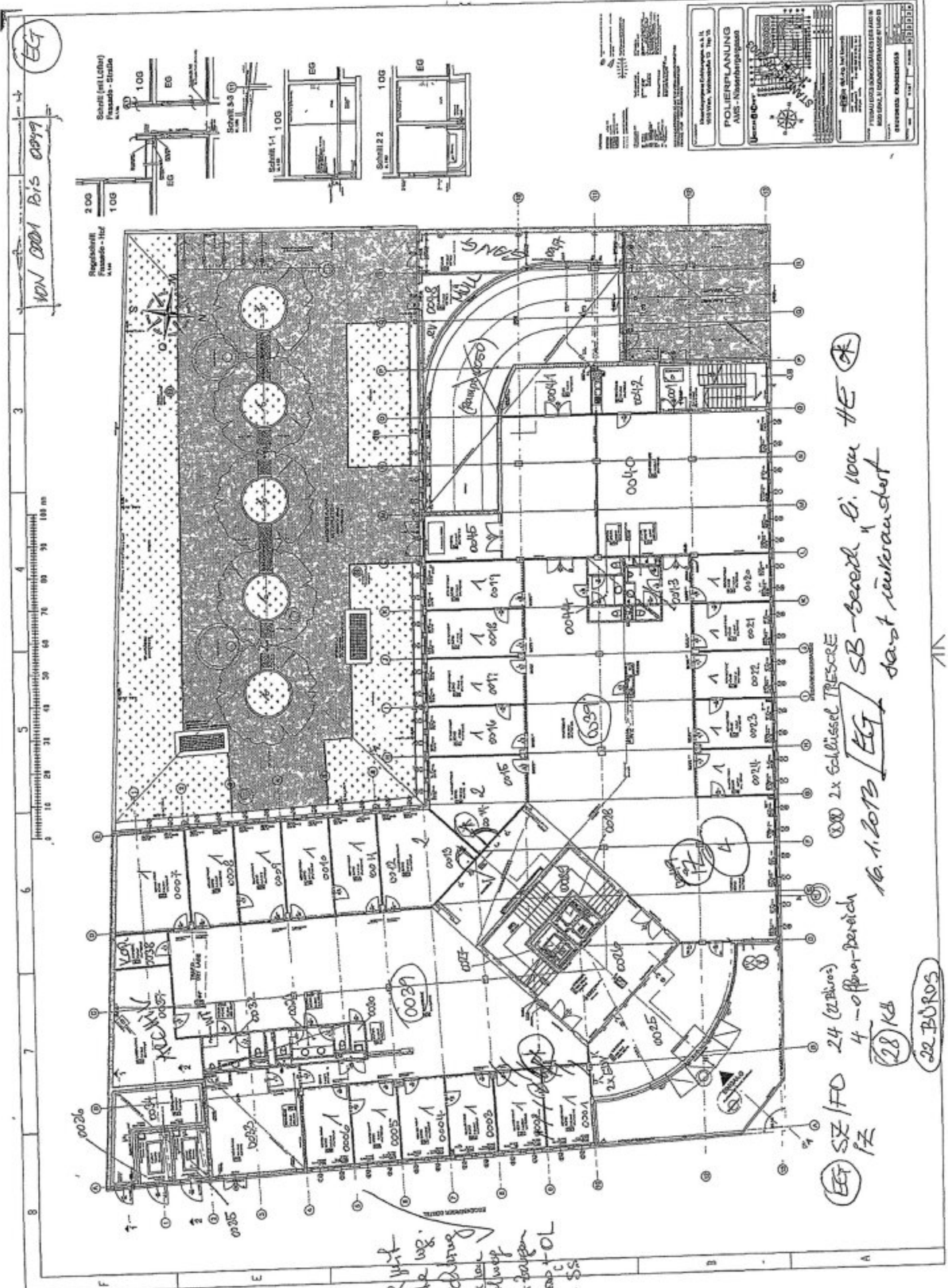










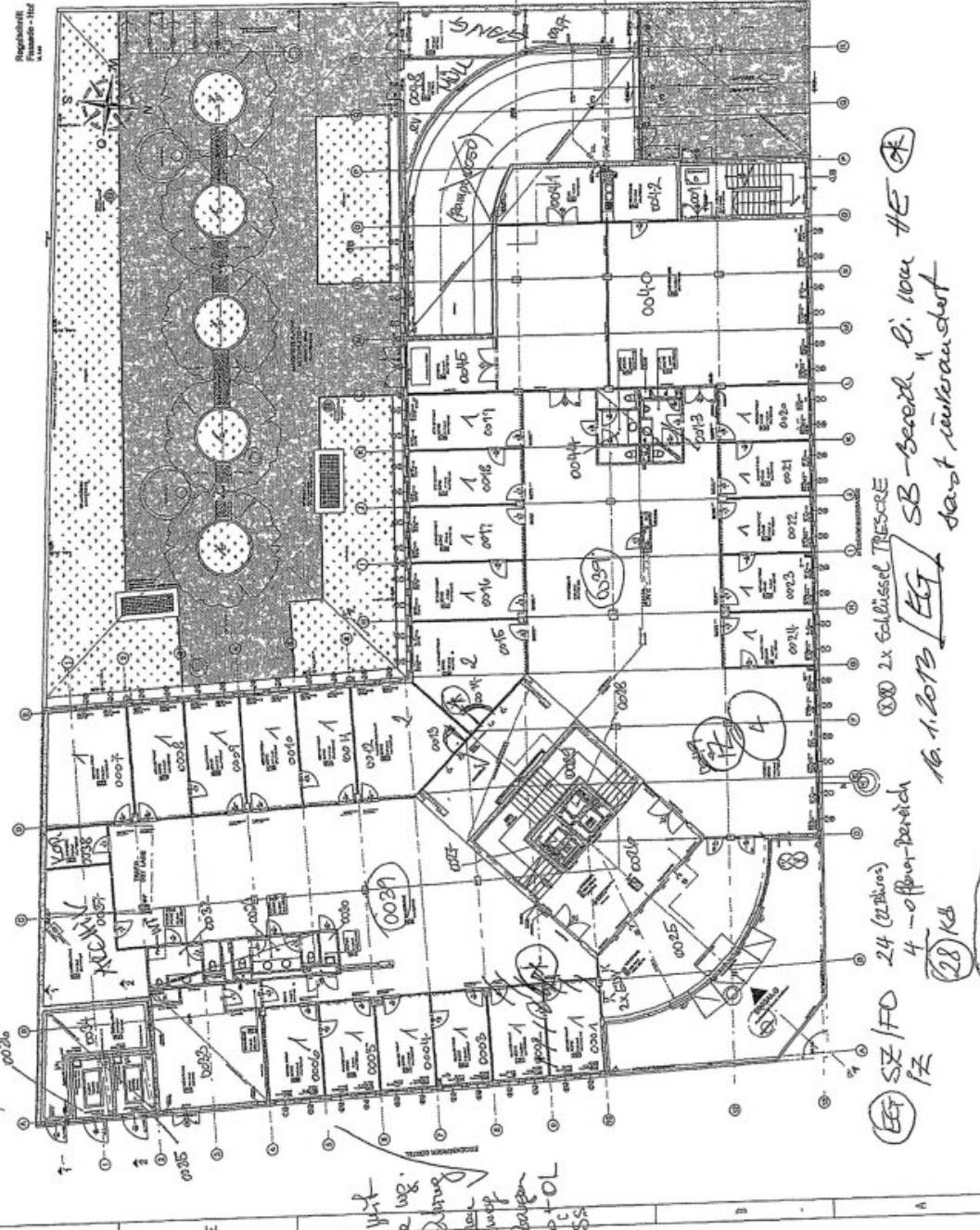
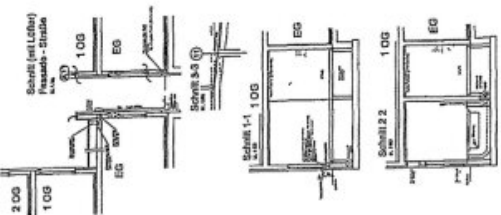


EG

VON 0001 BIS 0009

1 2 3 4 5 6 7 8

A B C D E F



Projekt: ... Datum: ... Zeichner: ... Gezeichnet: ... Geprüft: ... Freigegeben: ...	PROJEKT ANLAGE AUS:
--	-----------------------------------	--	-------------------

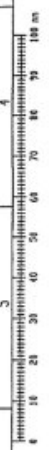
CAD - SYSTEM A.M.L. & ...
 ...
 ...

2 Rupt
 Peak ing.
 Ausrichtung
 ...
 2x A-baugen
 852mm + 0L
 Nut-SS

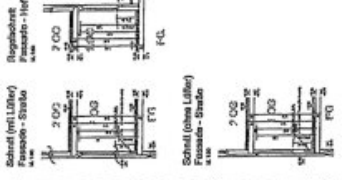
EG SZ / FO
 FZ
 24 (22.000)
 4 - offener Bereich
 (28) KB
 22 BUR05
 2x gelassene TRESORE
 16.1.2013 [EG]
 SB-Scheid i. i. von HE
 Start im Treppenstuf

100G

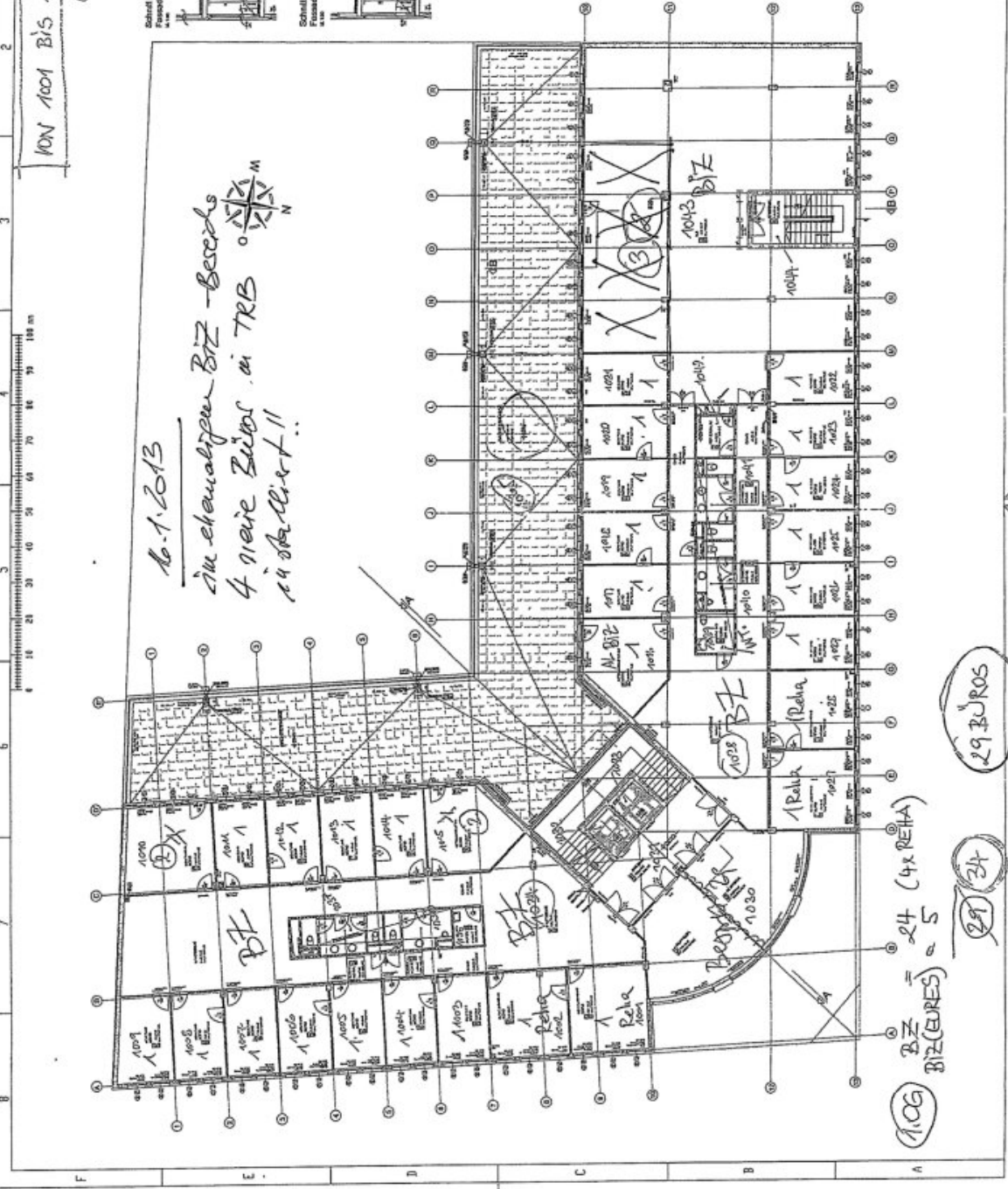
MON 1001 B1/S 1044 N6.996.
(1044 = Terrace)



1 2 3 4 5 6 7 8



No. 1. 2. 13
 im ehemaligen BIZ - Bereich
 4 neue Büros in TRB
 in der West!!

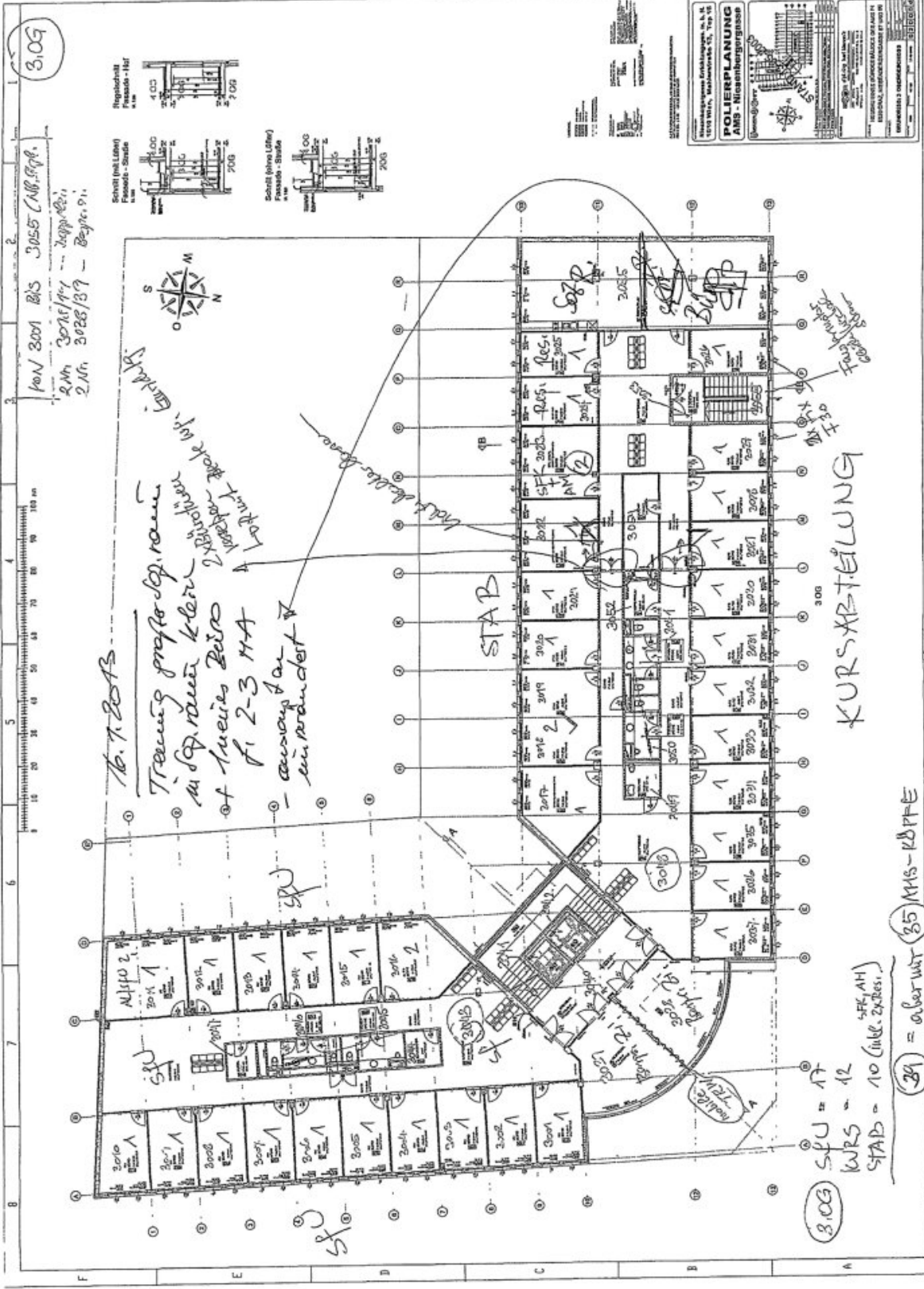


KOLLEKTIVNUTZUNG
 ARBEITS- NUTZUNGSANLAGE

1. ANLAGEZWECK
 2. ANLAGEART
 3. ANLAGESTÄUFE
 4. ANLAGESTÄUFE
 5. ANLAGESTÄUFE
 6. ANLAGESTÄUFE
 7. ANLAGESTÄUFE
 8. ANLAGESTÄUFE
 9. ANLAGESTÄUFE
 10. ANLAGESTÄUFE
 11. ANLAGESTÄUFE
 12. ANLAGESTÄUFE
 13. ANLAGESTÄUFE
 14. ANLAGESTÄUFE
 15. ANLAGESTÄUFE
 16. ANLAGESTÄUFE
 17. ANLAGESTÄUFE
 18. ANLAGESTÄUFE
 19. ANLAGESTÄUFE
 20. ANLAGESTÄUFE

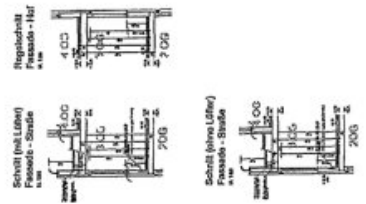
100G
 BIZ (EURES) = 5
 24 (4x REHA)
 29 BÜROS
 34

CAD: [illegible]
 RECHNUNGSTR.: [illegible]
 TEL.: [illegible]



3.09

100N 3001 BIS 3055 (NB. 99)
 2. Nn 3051/1 - 3055/1
 2. Nn 3028/39 - 3050/1



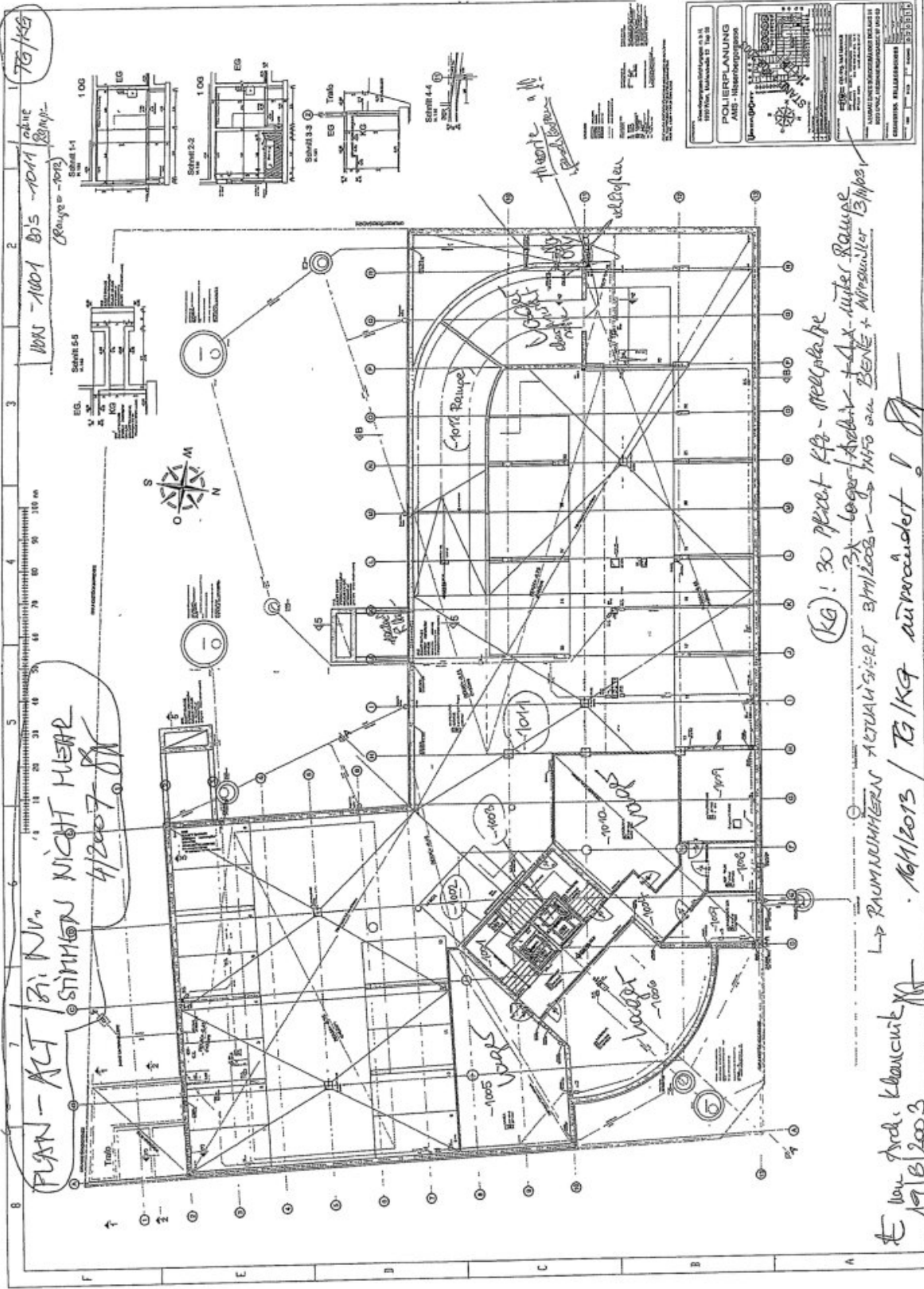
VERBODEN TOEGANG TOEGANGS
 POLIERPLANNING
 AMS - Nieuwberggras
 (Logo and contact information for the architectural firm)

16.7.2013
 Training profforlog. raam
 in log raam klein
 2 Kabinen
 1 zweis Bed
 fi 2-3 MA
 - away van
 - in wandel

KURSARBEITTEILUNG

3.09
 SPU = 17
 KRS = 12
 STAB = 10 (inkl. 2x Res.)

34 = 1000 WAT 35 MMS-KBPE



78/15

1001 bis 1011
Raum 1011

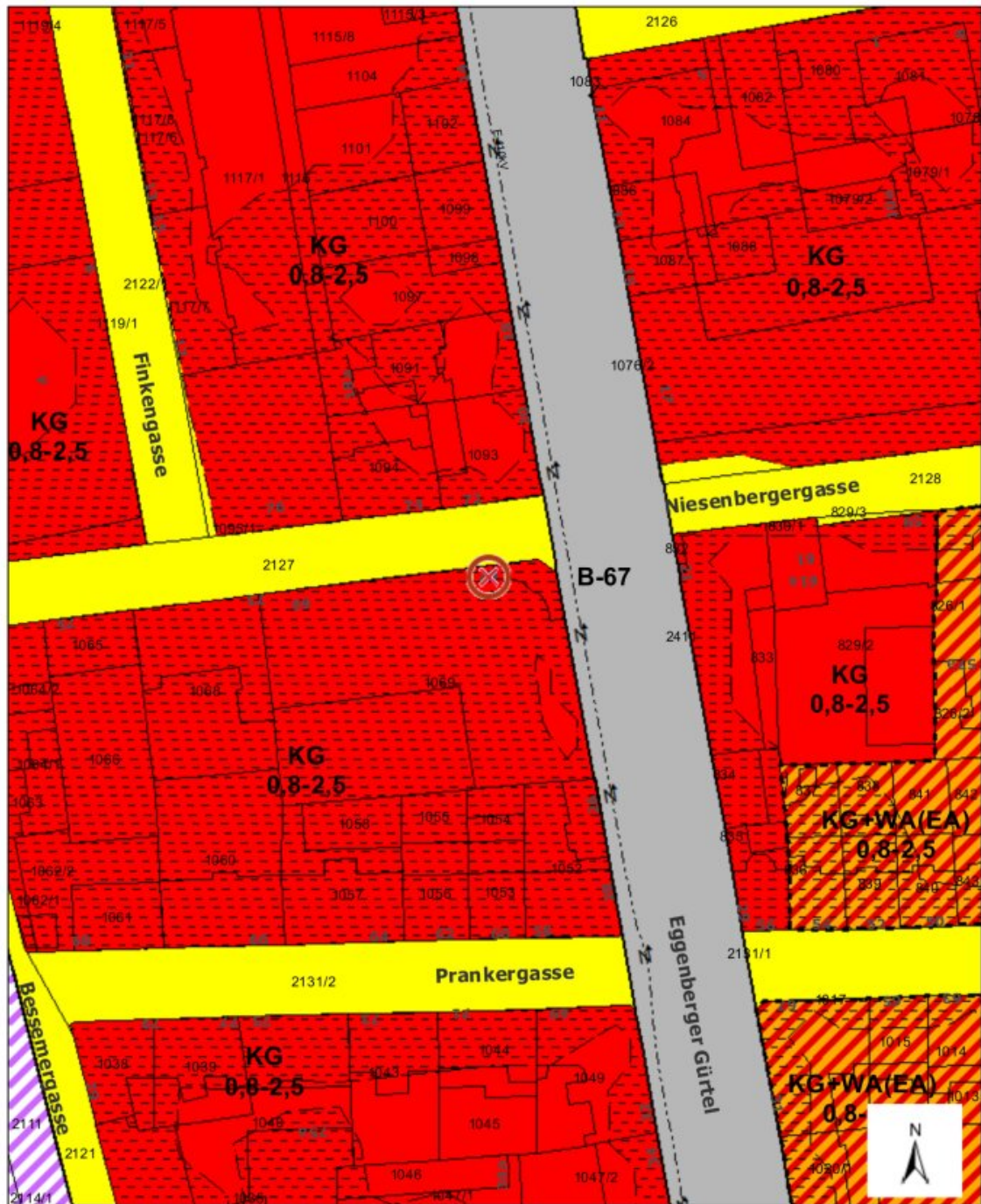
1001 bis 1011
Raum 1011

PLAN - ACT
Zi. Nr. STIMMEN NICHT HERR
4/2007

(KG): 30 Prozent Kfz - Stellplätze
3x Lager-Arkade + 1x -nutzer Raum
1001 bis 1011
Raum 1011
Raum 1012
Raum 1013
Raum 1014
Raum 1015
Raum 1016
Raum 1017
Raum 1018
Raum 1019
Raum 1020
Raum 1021
Raum 1022
Raum 1023
Raum 1024
Raum 1025
Raum 1026
Raum 1027
Raum 1028
Raum 1029
Raum 1030
Raum 1031
Raum 1032
Raum 1033
Raum 1034
Raum 1035
Raum 1036
Raum 1037
Raum 1038
Raum 1039
Raum 1040
Raum 1041
Raum 1042
Raum 1043
Raum 1044
Raum 1045
Raum 1046
Raum 1047
Raum 1048
Raum 1049
Raum 1050
Raum 1051
Raum 1052
Raum 1053
Raum 1054
Raum 1055
Raum 1056
Raum 1057
Raum 1058
Raum 1059
Raum 1060
Raum 1061
Raum 1062
Raum 1063
Raum 1064
Raum 1065
Raum 1066
Raum 1067
Raum 1068
Raum 1069
Raum 1070
Raum 1071
Raum 1072
Raum 1073
Raum 1074
Raum 1075
Raum 1076
Raum 1077
Raum 1078
Raum 1079
Raum 1080
Raum 1081
Raum 1082
Raum 1083
Raum 1084
Raum 1085
Raum 1086
Raum 1087
Raum 1088
Raum 1089
Raum 1090
Raum 1091
Raum 1092
Raum 1093
Raum 1094
Raum 1095
Raum 1096
Raum 1097
Raum 1098
Raum 1099
Raum 1100

19/12/2003
Klaumant

Projektname: ... Auftraggeber: ... Entwurfsphase: ... Datum: ...	POLIERPLANUNG AMT - Nischenplanung
---	--	-----



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 29.09.2022

GRAZ

Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

Flächenaufstellung

365/2019

Die Flächenangaben entstammen den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Geschoss	Bezeichnung	m ²
KG	Stiegenhaus	42,90
	Lager	189,97
	Technik	48,57
	Tiefgarage + Rampe	1 065,24
Summe KG:		1.346,68

EG	Stiegenhaus	77,60
	Buro	462,84
	Erschließung	95,47
	Sanitar, Putzraum	73,79
	Lager, Archiv	53,46
	Wartezone	354,03
	Mehrzweckraum	146,38
	Sozial	11,63
Summe EG:		1.275,20

1. OG	Buro	781,40
	Stiegenhaus	69,87
	Wartezone	227,03
	Sanitar	39,19
	Terrasse	354,82
Summe 1. OG exkl. Terrasse:		1.117,49

Gesamte NFl. (exkl. KG, Terrassen): 5.143,74

Gesamte NFl. (inkl. KG, Terrassen): 7.175,93

Geschoss	Bezeichnung	m ²
2. OG	Buro	650,02
	Stiegenhaus	70,14
	Wartezone	277,67
	Sanitar	39,05
	Sozial	61,95
	Archiv	14,54
Summe 2. OG:		1.113,37

3. OG	Buro	610,15
	Stiegenhaus	70,17
	Wartezone	285,40
	Sanitar	38,21
	Sozial	83,54
	Archiv	22,43
Summe 3. OG:		1.109,90

4. OG	Buro	412,40
	Stiegenhaus	53,87
	Gang	33,18
	Sanitar	17,28
	Sozial	6,52
	Archiv	4,53
	Terrasse	330,69
Summe 4. OG exkl. Terrasse:		527,78



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 595

Letzte TZ 10598/2002

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1069	G GST-Fläche	* 2383	
	Bauf.(10)	1627	
	Bauf.(20)	397	
	Gärten(10)	359	Niesenbergergasse 69 Niesenbergergasse 67

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 5664/1933 14942/1986 Superädifikat auf Gst 1069

5 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

BAWAG P.S.K. IMMOBILIENLEASING GmbH (FN 66229x)

ADR: Heiligenstädter Lände 29, Wien 1090

h 8823/2002 IM RANG 6721/2002 Kaufvertrag 2002-03-18 Eigentumsrecht

i 10598/2002 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 8776/1882 14942/1986 5642/1991

REALLAST das auf der Realität an der Ecke der Wiesenburger- und Eggenberggürtelstraße in der neu beantragten Vorgartenlinie der Eggenberggürtelstraße und der gegenwärtigen Baulinie der Wiesenburgerstraße befindlichen ebenerdigen unterkellerden Häuschen von 6 m Länge und 4,7 m samt Zubau über Aufforderung der Stadtgemeinde Graz unentgeltlich zu demolieren und gänzlich zu entfernen, wenn dieser Platz zur Straßenverbreiterung benötigt werden würde (Gst 1069), für Stadtgemeinde Graz (Urk Bd 57 Seite 293)

2 a 569/1930 5664/1933 14942/1986

DIENSTBARKEIT des Bestandes einer Umformerstation auf Gst 1069 für EZ 256 KG Jakomini

3 a 14283/1965 5642/1991

DIENSTBARKEIT der Duldung einer der Übertragung elektrischer Energie dienenden 110.000 Volt Hochspannungsleitungen über Gst 1069 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts Aktiengesellschaft

8 a 13331/1979 14942/1986

DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Betriebes einer Umspannstation auf Gst 1069 gem Pkt 1 3

Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1979-07-19 für Gst 646/1
EZ 256 KG Jakomini

17 a 10598/2002

BESTANDRECHT bis einschl 2018-03-31
gemäß Immobilien-Leasingvertrag 2002-03-18 für
Arbeitsmarktservice Österreich

18 a 10598/2002

VORKAUFSRECHT gemäß Pkt XXI. 1.
Immobilien-Leasingvertrag 2002-03-18 für
Arbeitsmarktservice Österreich

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Objektbeschreibung

Sie möchten als Investor **Ihr Vermögen lukrativ anlegen** oder sind als **Unternehmer** auf der Suche nach einem interessanten Objekt in **infrastrukturell gut angebundener Gegend**? Sie interessieren sich für praktisch gelöste **Grundrisse** und **gute Renditen**? Als **drittgrößte Metropolregion** nach Wien und Linz und **zweitgrößte Stadt Österreichs** verzeichnet unsere **Landeshauptstadt Graz** seit vielen Jahren **Bevölkerungszuwächse** und eine **positive Immobilienpreisentwicklung**. Auch Sie möchten von den Entwicklungen der **am Schnellsten wachsenden Stadt Österreichs** profitieren?

Zum Verkauf steht ein **unterkellertes, fünfgeschoßiges Bürogebäude** nahe des **Grazer Hauptbahnhofs**. Errichtet wurde das Gebäude in **Massivbauweise** um das **Jahr 2002** mit einer **Nettogrundfläche von rund 5400m²**. Weiters verfügt die Liegenschaft über eine **eigene Tiefgarage mit 29 PKW-Stellplätzen**. Dank des L-förmigen Grundrisses sowie des zentral gelegenen Stiegenhauses mit zwei Aufzügen lässt sich das Gebäude nutzungstechnisch mittig trennen, sodass jede Hälfte getrennt zugänglich und nutzbar gemacht werden kann. Die **Sanitärräume** sowie **Gemeinschaftsbereiche** wie Teeküchen oder Archivräume sind jeweils im mittleren Bereich der beiden Büroflügel situiert, sodass nicht nur jeder Trakt, sondern auch jedes Geschoß organisatorisch für sich funktioniert.

Eine **Terrasse** sowie ein **begrünter Innenhof mit überdachtem Fahrradabstellplatz** steht den Nutzern zur Verfügung. Die Fenster sind als **Isolierglasfenster** ausgeführt und weisen zusätzlich **Außenjalousien** auf. Geheizt wird mittels **Fernwärme** (Zentralheizung, Radiatoren).

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne vereinbaren wir einen Termin vor Ort, um mit Ihnen das Objekt zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap