

**+++ 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.







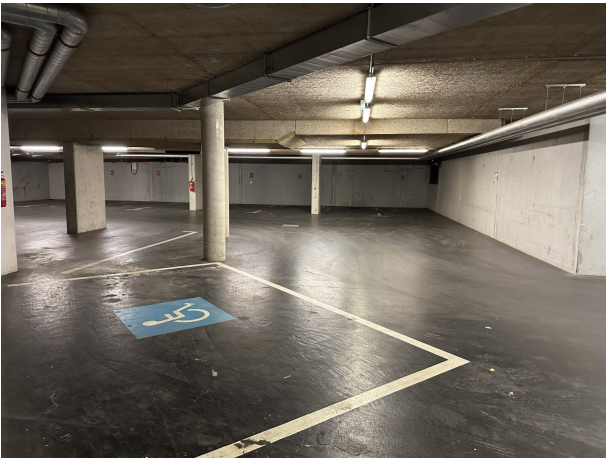








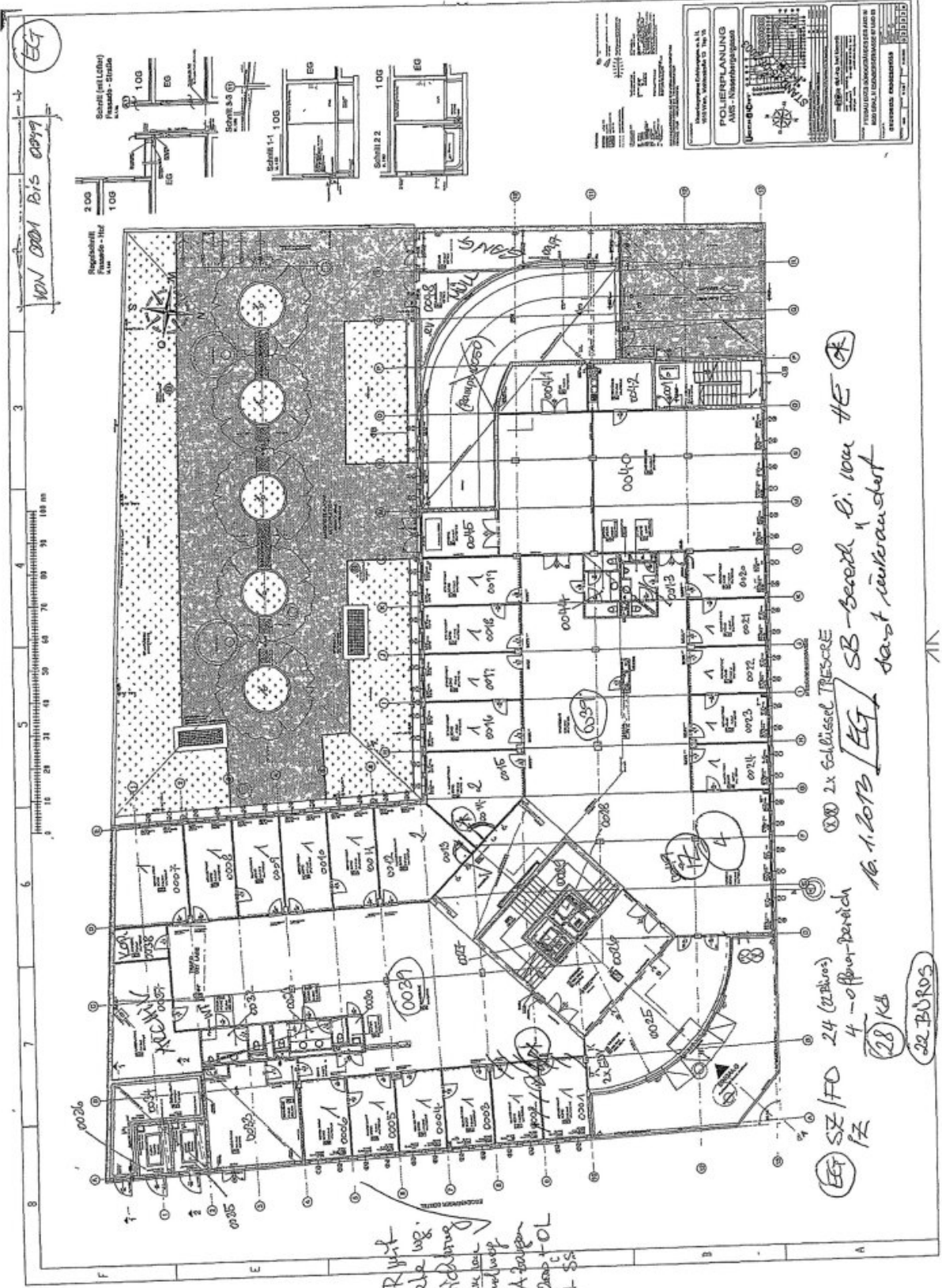












PROJEKT ANLAGE
 AUS - KORBENSTADT
 STANIS
 1:100

EG			
1 OG			
2 OG			

EG
 100m 000m BIS 000m

3
 4
 5
 6
 7
 8
 10m 000m

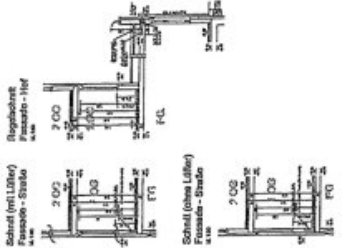
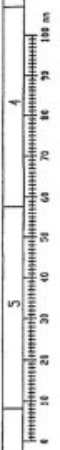
CAD - SYSTEM A.M.L. & P.L.M.
 2022
 1.10.2022

2 Richt
 Peak ing.
 Ausrüstung
 2x A-baugen
 85° Rand + OL
 Nut-SS

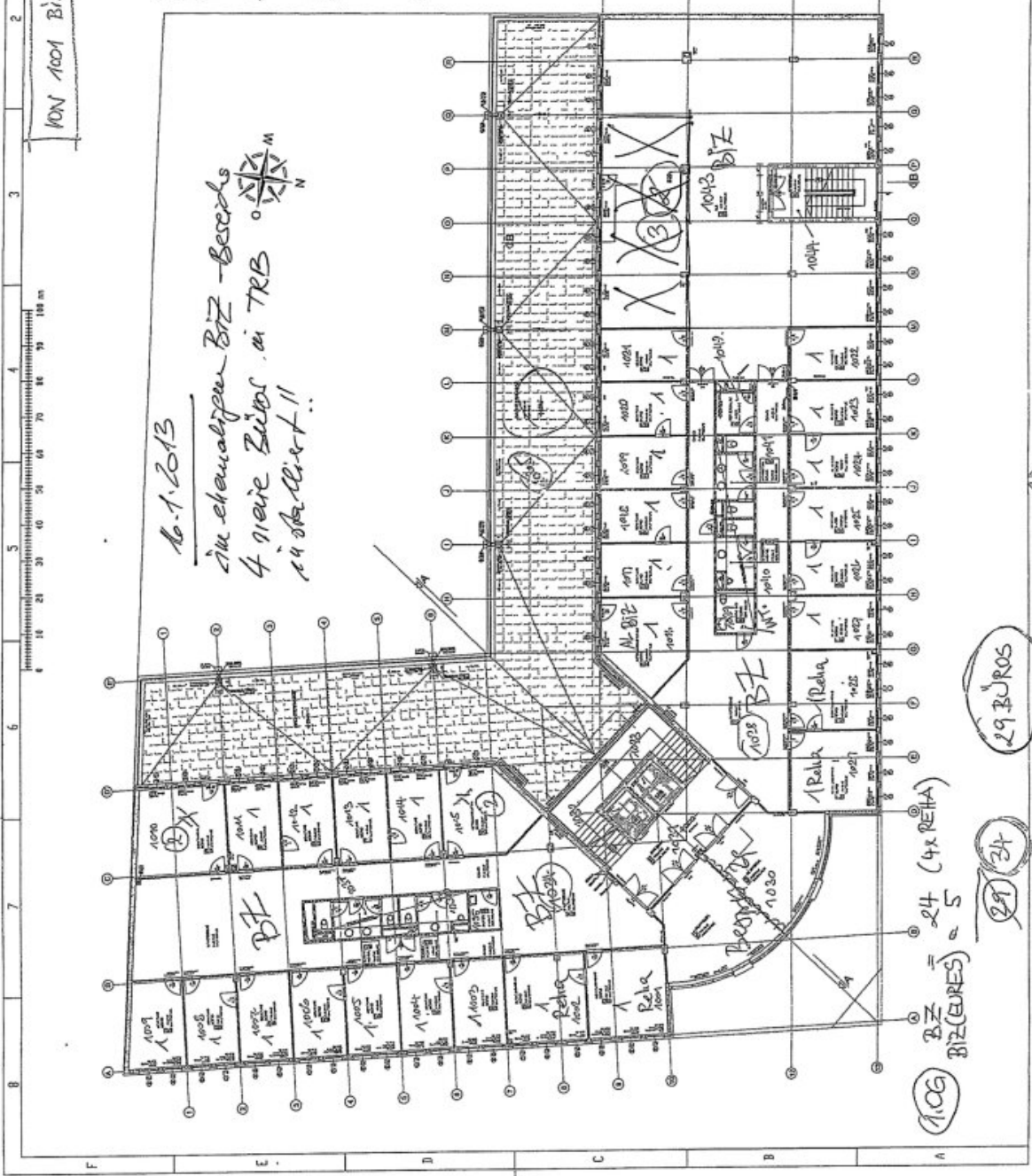
EG SZ / FO
 FZ
 24 (22 Räume)
 4 - offen Bereich
 (28) K8
 (22) BÜROS
 (28) K8
 2x schlüssel TRESORE
 16.1.2013 *EG* SB - Bereich d. i. von #E A
 dort austauscht

106

1001 B1/S 1044 N6.9yb.
(1044 = Terrace)



Ab. 1. B1/S
im ehemaligen BIZ - Bereich
4 neue Büros in TRB
in der Luft!!



POLIERPLANUNG
Arch - Neubauprojekt

Architekt: [Name]
Projekt: [Name]

GEOMETRIE

Stapel: [Name]

Maßstab: [Name]

1:1000

29 BÜROS

29 (34)

BZ = 24 (4x REHA)

BIZ (EURES) = 5

106 BIZ (EURES)

RECHNUNGSTRÄGER
RECHNUNGSTRÄGER

2.06

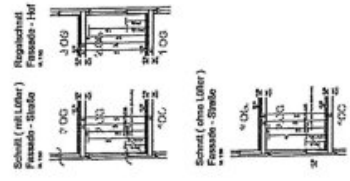
VON 2001 BIS 2049 (18. Jgh.)



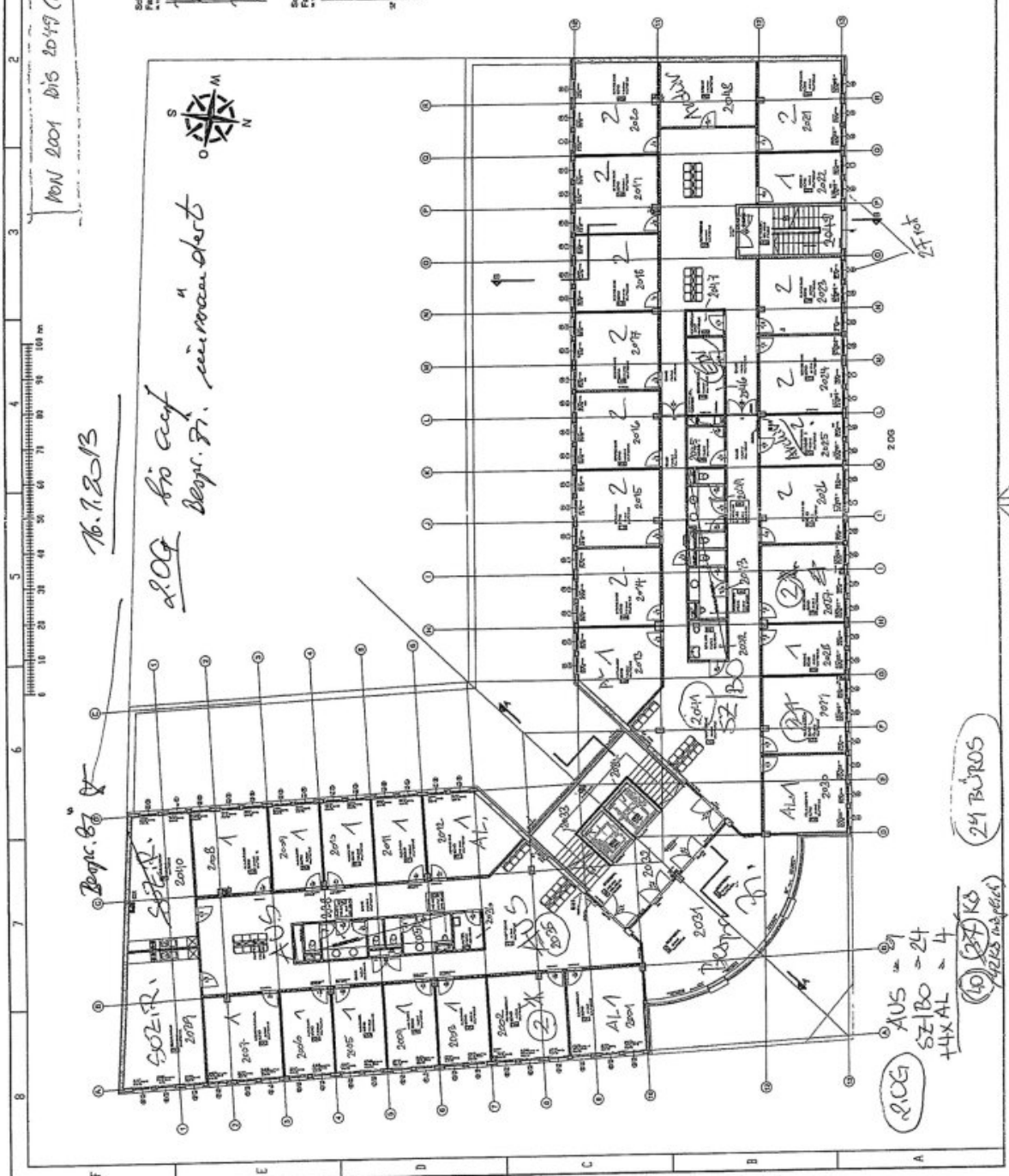
16.1.2013

2.06 bis auf
Bsp. 71. einrechen

LAD - SYSTEM
RIS PLAN
RECHNERSTR. 22 TEL. 9316/83-13-51



Neuerberger Eisenbergwerke AG
POLIERPLANUNG
AMS - Nilsenberglasse
Kontakt: 030 2500 1111
www.nilsenberglasse.de

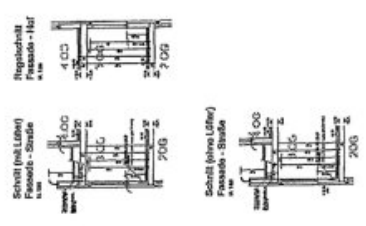


2.06
AUS = 24
SZ/BO = 4
+ 4x AL
(10) SZ/KB
(12) KS (insgesamt)

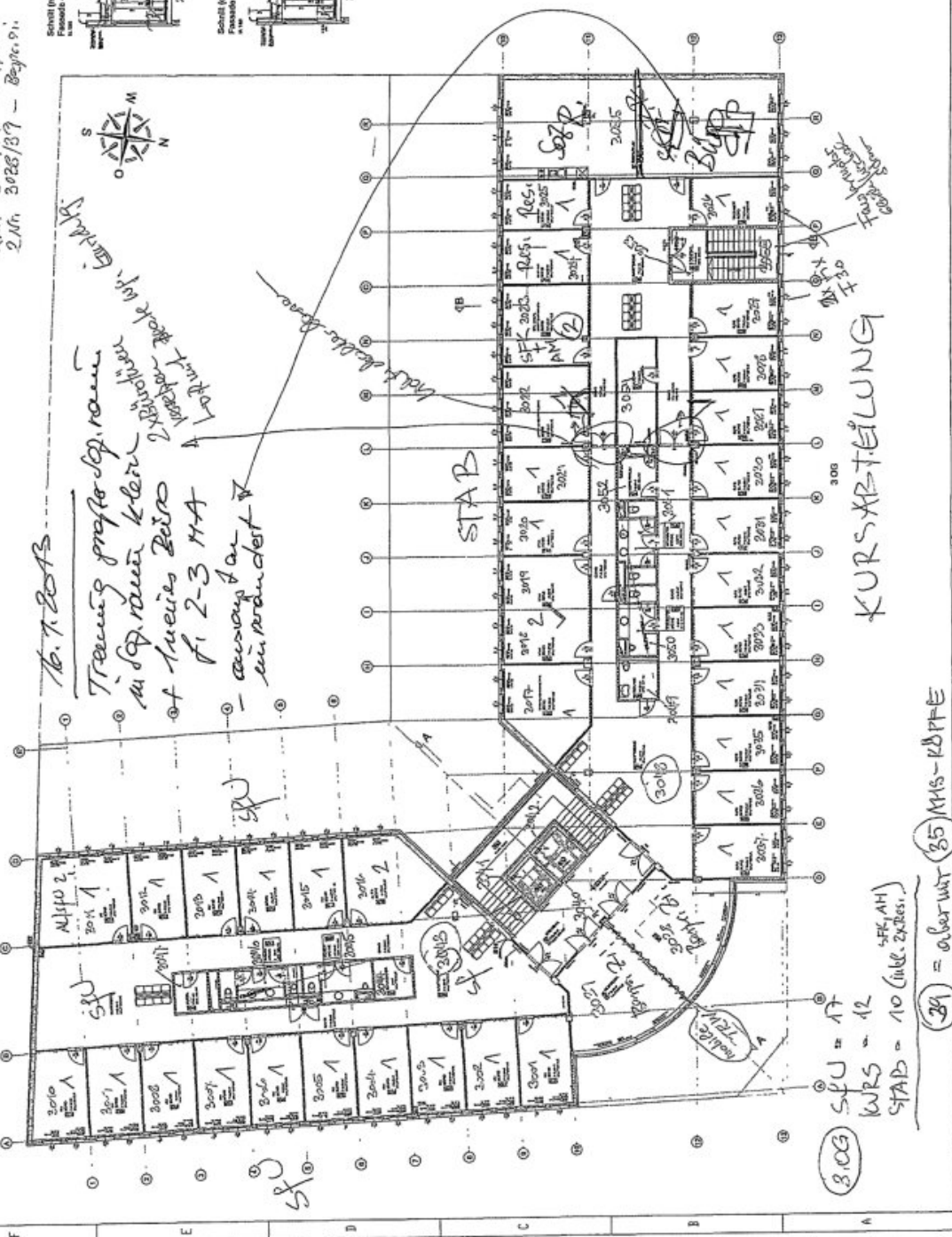
24 BJÜROS

3.09

100N 3001 BIS 3055 (NB. 999)
 2. Mh 3045/47 - Zugänge
 2. Mh 3028/39 - Bayreuth



POLIERPLANUNG
 AMS - Nürnberg
 1000 WITA, Wahnstraße 45, Top 18
 91074 Nürnberg, Tel. 0911 24001-10
 FAX 0911 24001-11
 E-Mail: info@polierplanung.de
 WWW.POLIERPLANUNG.DE



16.7.2013
 Training proforlog. raum
 in der neuen klein
 2. Kabinen
 + zweites Büro
 f. 2-3 MA
 - away & an
 einwandert

3.09 SPU = 17
 KRS = 12
 STAB = 10 (inkl. 2x Res.)
 34 = abger. mit 35 MHS-KBPE

AMS

Von 1401 bis 1403
Ergänzung

- EG SZ FO 24
12 14
- 1007 BZ 24
BIZ 15
- 2. OG AMS
FARBK 14
SZ BO 24
- 3. OG SAU 17
KURS 12
STAB 10
- 4. OG STAB 17
GF 17

145

149

146

145

145

145

145

145

145

145

145

16.1.2013

Tramp im Büro
in 2 Büros

Kostenplanung Büro
für

MANAGEMENT
RECHENUNG

PLANENBÜRO

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

RESL - Regional
Geschäftsleiter

Kurs

Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

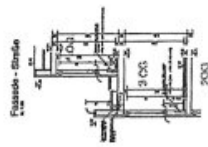
Stab

Stab

Stab

Stab

Stab

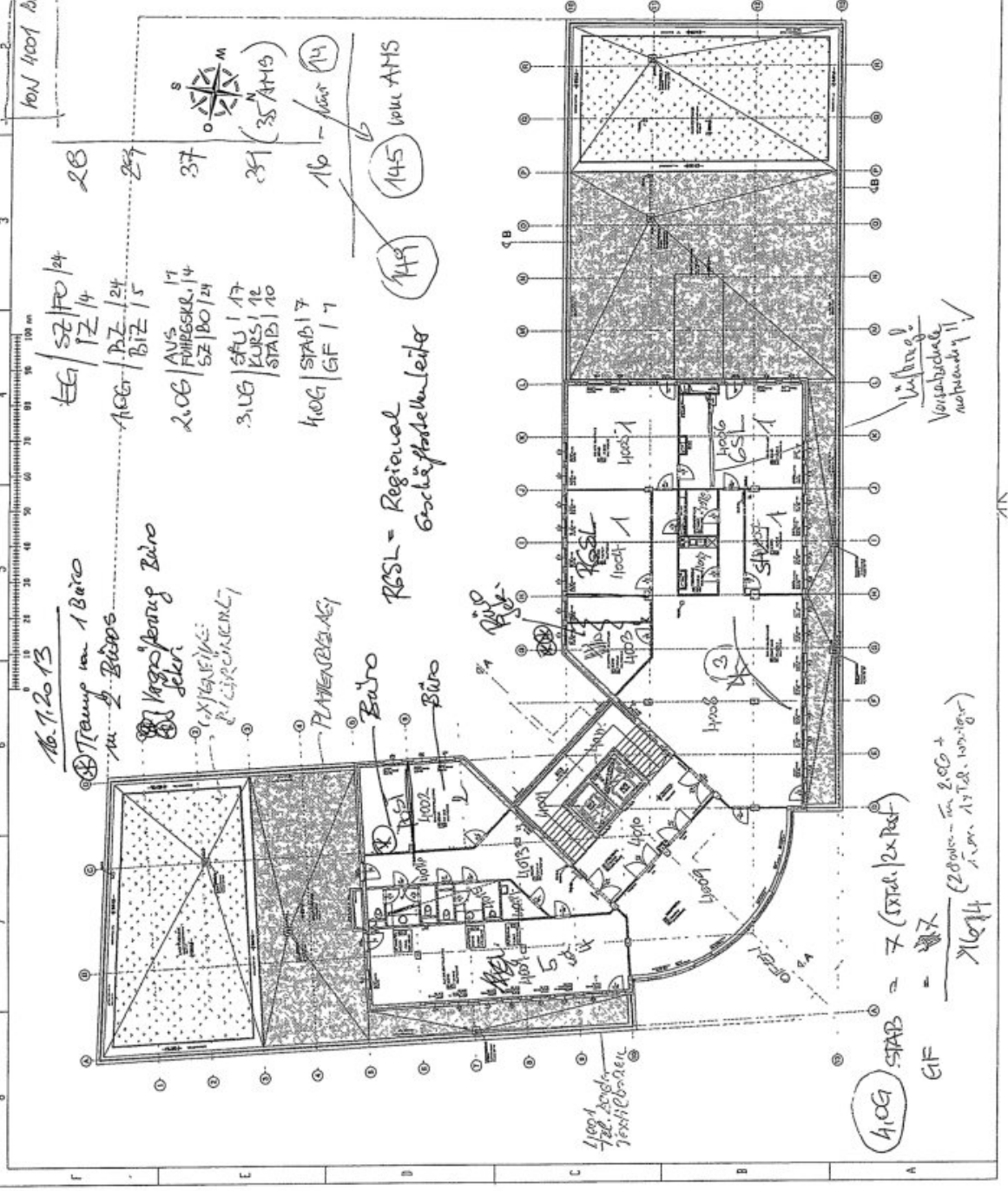


POLIERPLANUNG
AMS - Mischbauverfahren

1:100

VERBODEN TOEGANG TOT ALLEN
ANDERE TOEGANGEN

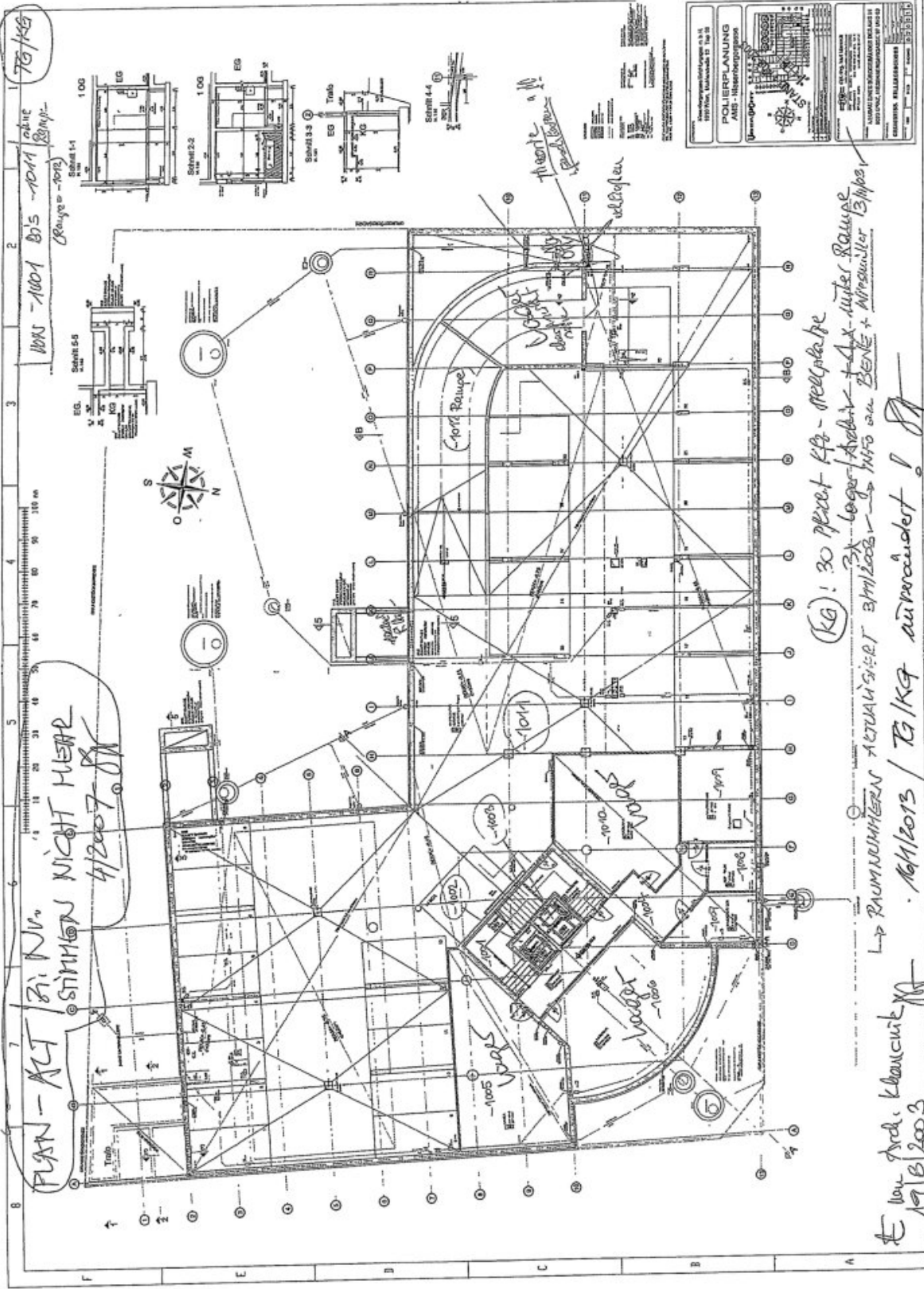
VERBODEN TOEGANG TOT ALLEN
ANDERE TOEGANGEN



AMS STAB = 7 (STAB, 2x Ref)
GF = 7
16014 (28000 - im 200 +
im 10128 - 100000)

überleg.
Vorabtschuld
notwendig !!

1007
ZB, 2000
ZWARB-DEIL



78/19

WIS - 1001 bis 1011
Ränge - 1012

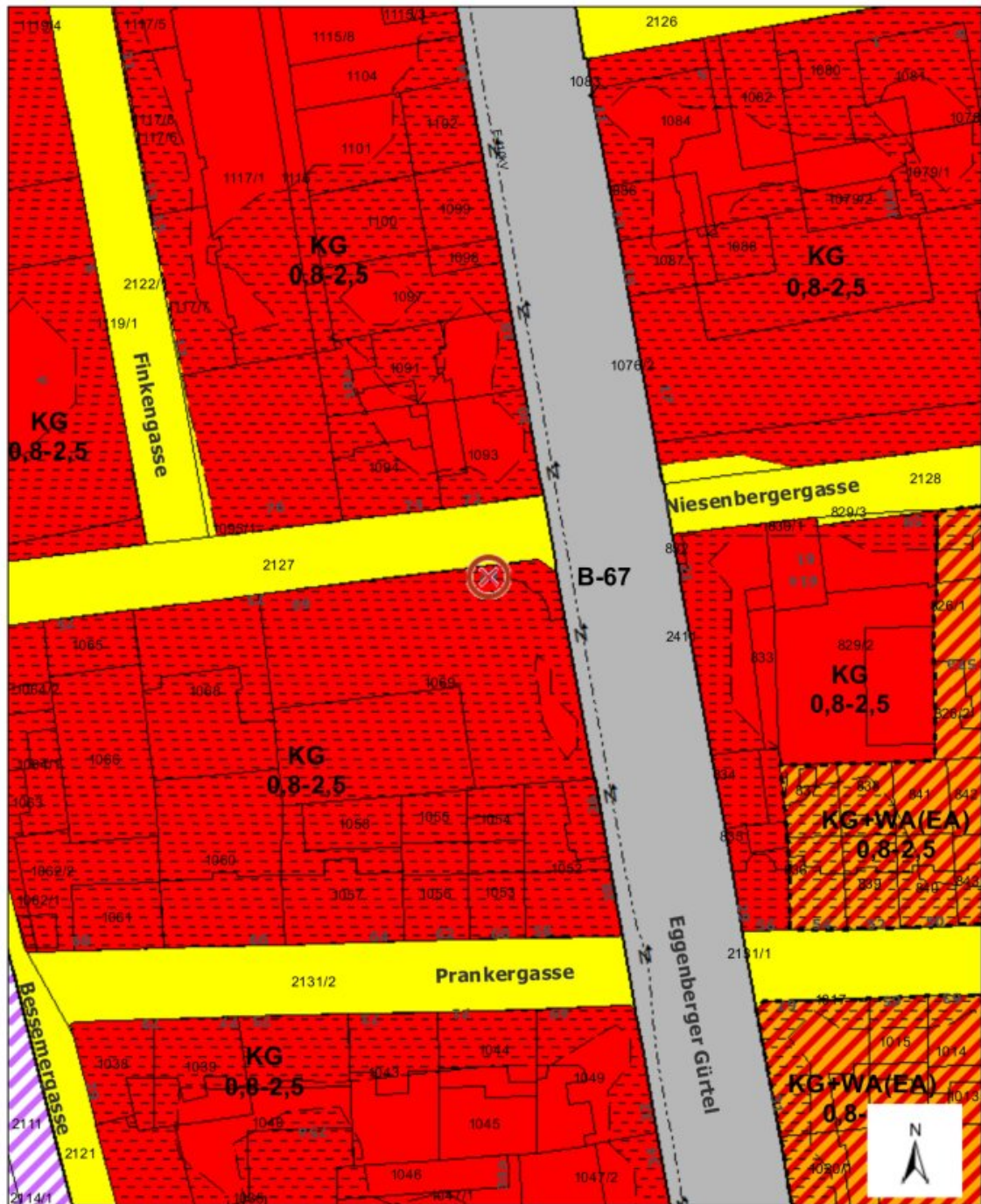
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 mm

PLAN - ACT
Zi.Nr. 1
STIMMEN NICHT HIER
4/2007

(KG): 30 Prozent Kfz - Stellplätze
Zu Lager-Abstell- + Aus- + Einfahrt Rampen
↳ RAUMNUMMIEREN AKTUALISIEREN 3/11/2003
18/11/2013 / TG/KG überarbeitet!

19/11/2003
Klauschütz

CAD - SYSTEM D15
ZVL. ING. RECHENHUT GDS M & GRAZ
RECHENHUTSTR. 22 TEL. 0316/89-13-61



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 29.09.2022



Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

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
	Wartzone	354,03
	Mehrzweckraum	146,38
	Sozial	11,63
Summe EG:		1.275,20

1. OG	Buro	781,40
	Stiegenhaus	69,87
	Wartzone	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
	Wartzone	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
	Wartzone	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 (Gebäudenebenflächen)

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 Eggenbergergürtelstraße in der neu beantragten Vorgartenlinie der Eggenbergergürtelstraße 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