

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



**Objektnummer: 2300**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.









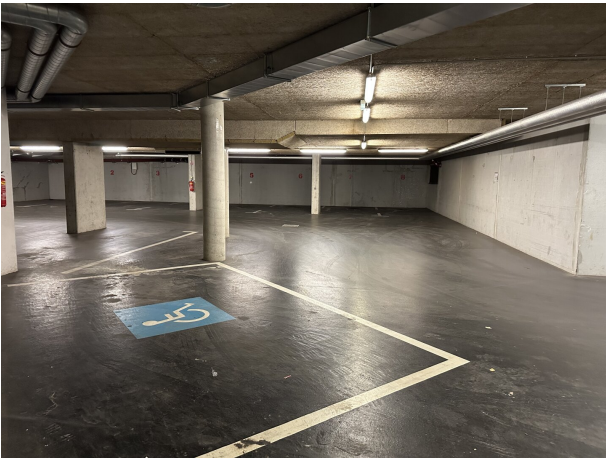








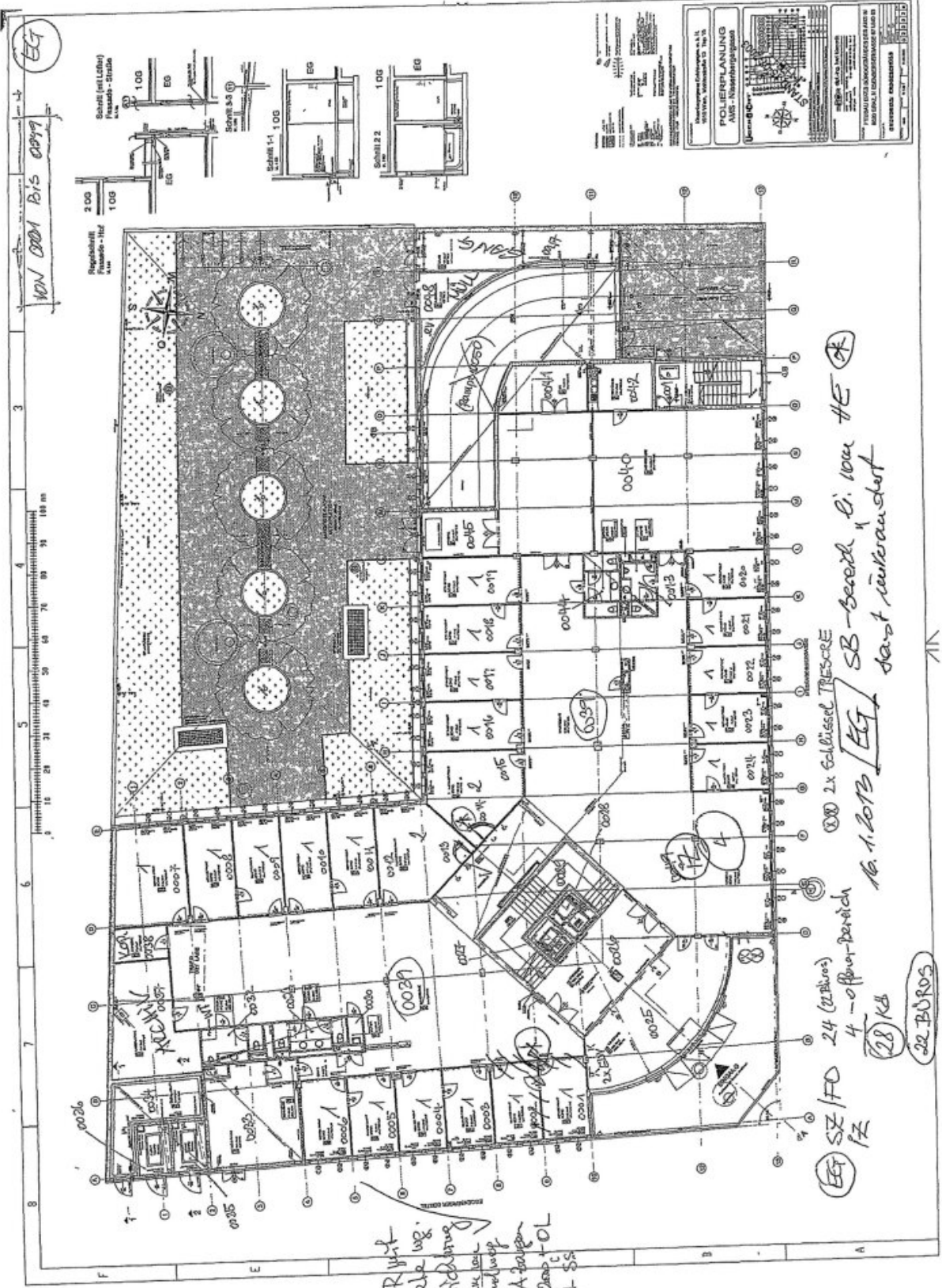




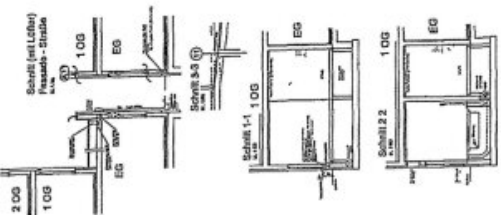








EG  
 10m 000m bis 000m



PROJEKT ANLAGE  
 AUS: *(illegible)*

STANIS

PROJEKTANTEN  
 NAME: *(illegible)*  
 STRASSE: *(illegible)*  
 PLZ: *(illegible)*

VERTRAGSNUMMER: *(illegible)*

PROJEKTNUMMER: *(illegible)*

PROJEKTSTADIUM: *(illegible)*

PROJEKTLEITER: *(illegible)*

PROJEKTINGENIEUR: *(illegible)*

PROJEKTZEICHNER: *(illegible)*

PROJEKTBEREITER: *(illegible)*

PROJEKTANLEGER: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERSTELLE: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERSTADT: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERLAND: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERPOSTLEITZAHL: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERTELEFON: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERFAX: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERE-MAIL: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERWEBSEITE: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERIP: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERMAC: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERMOBILE: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERPAGER: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERTELEGRAMM: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERTELETYPE: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERFISHERY: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGPRS: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-R: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-EDGE: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-TETRA: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-UMTS: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-A: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-B: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-C: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-D: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-E: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-F: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-G: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-H: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-I: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-J: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-K: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-L: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-M: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-N: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-O: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-P: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-Q: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-R: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-S: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-T: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-U: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-V: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-W: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-X: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-Y: *(illegible)*

PROJEKTANLEGERGSM-LTE-Z: *(illegible)*

3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8

CAD - SYSTEM A11  
 EPLAN R11  
 RECHENSTR. 28 TEL. 0316/53-13-61  
 PLAN

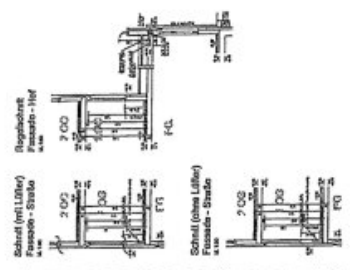
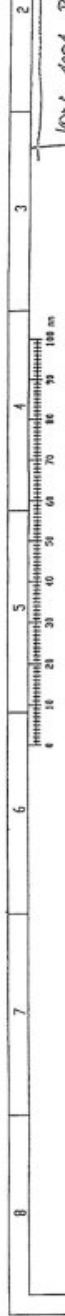
2 Rupt  
 Peak ing.  
 Anordning  
 2x A-baugen  
 85Tamp + OL  
 Nut-SS

EG SZ / FO  
 FZ  
 24 (22stues)  
 4 - offen-berich  
 (28) KB  
 22 BURROS

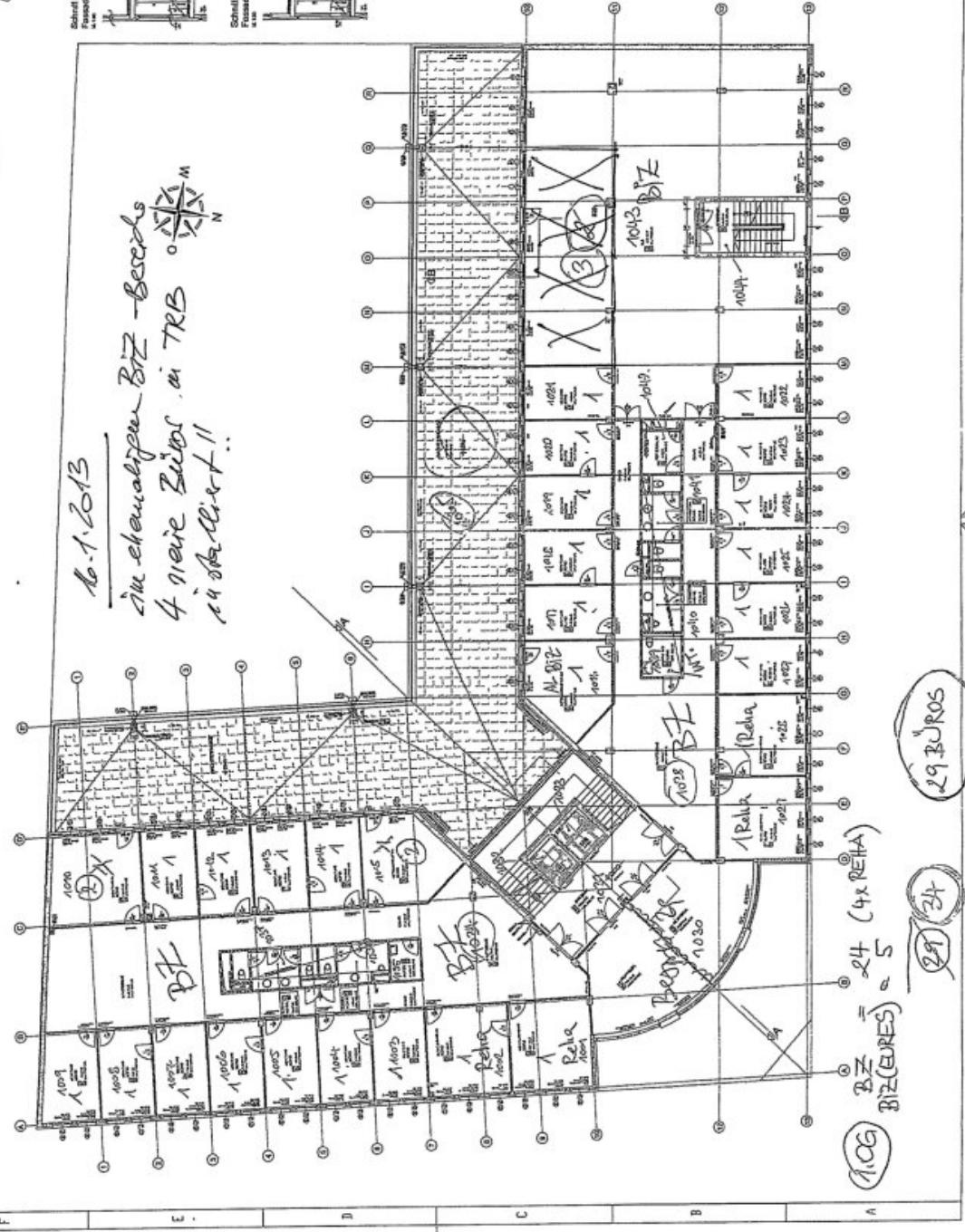
2x schlüssel TRESORE  
 16.1.2013 [EG] SB-seitl. li. von HE  
 start raucherstuf

100G

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



No. 1.2.13  
im ehemaligen BIZ-Bereich  
4 neue Büros in TRB  
zu realisieren!!



**KOLNERPLANUNG**  
Arch.-Ingenieurgesellschaft

KOLNERPLANUNG  
Arch.-Ingenieurgesellschaft  
11719 Wetzlar, Marktstr. 47, D-34299 Wetzlar  
Telefon: 05273 949-0  
Telefax: 05273 949-20  
E-Mail: kolnerplanung@kolnerplanung.de  
www.kolnerplanung.de

PROJEKTLEITUNG: ...  
ARCHITECT: ...  
INGENIEUR: ...

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

CAD: ...  
RECHNUNGSTRAG: ...  
TEL: 0316/83-14



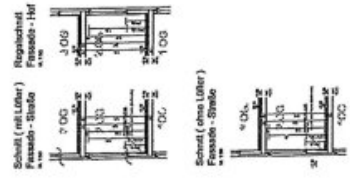
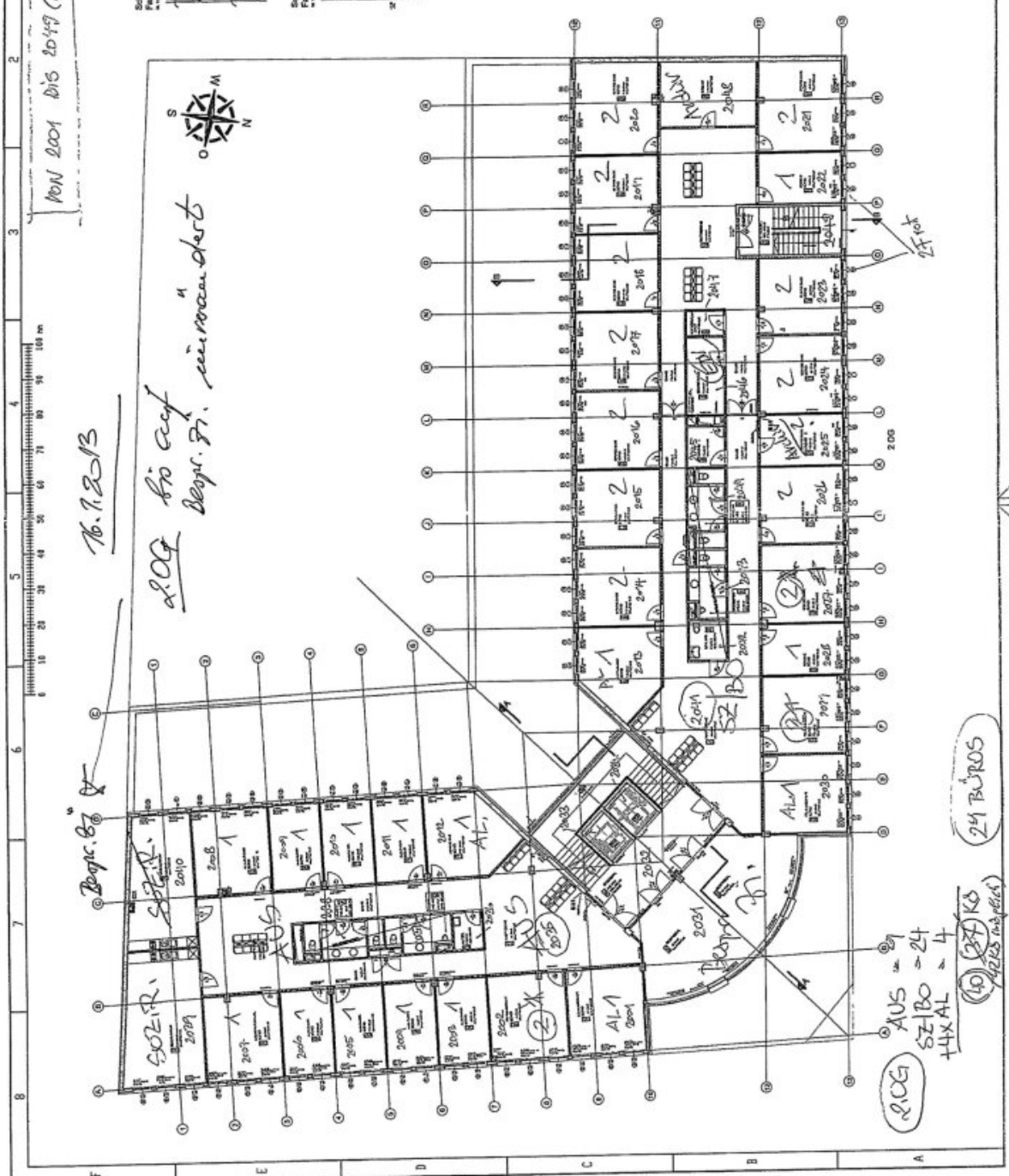
2.06

VON 2001 BIS 2049 (18. Jgh.)



16.12.13

2.OG bis 4.OG  
Bsp. Fi. einraumhaft



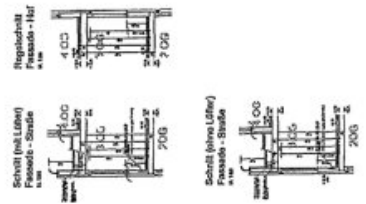
Neuerberger Eisenbergbau AG & Co. KG  
 1020 Wien, Mährische Str., Top 10  
**POLIERPLANUNG**  
**AMS - Niesenberggasse**  
 1050 Wien, Niesenberggasse 10  
 Tel. 01 (0) 47 30 30 30  
 Fax 01 (0) 47 30 30 30  
 E-Mail: office@polierplanung.at  
 www.polierplanung.at

2.OG  
 AUS  
 SZ/BO = 24  
 14x AL  
 (10) SZ/KB  
 (12) AL (pers.)

24 BJÜROS

3.09

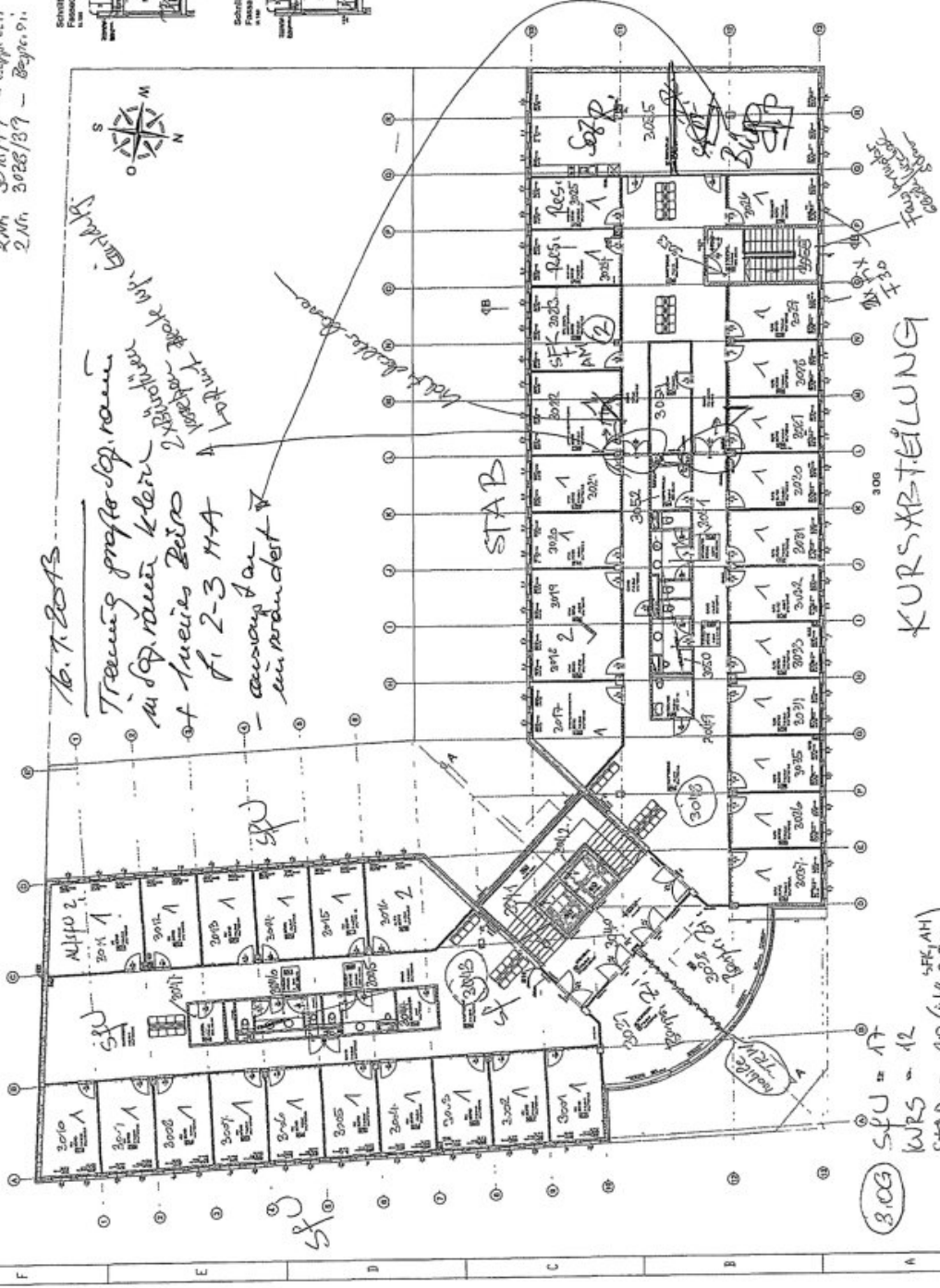
100N 3001 BIS 3055 (N.B. 99)  
2. Nn 3045/41 - 3048/41  
2. Nn 3028/39 - 3041/41



POLIERPLANUNG  
AMS - Nischenbergstrasse  
Kreuzberg 101  
10179 Berlin

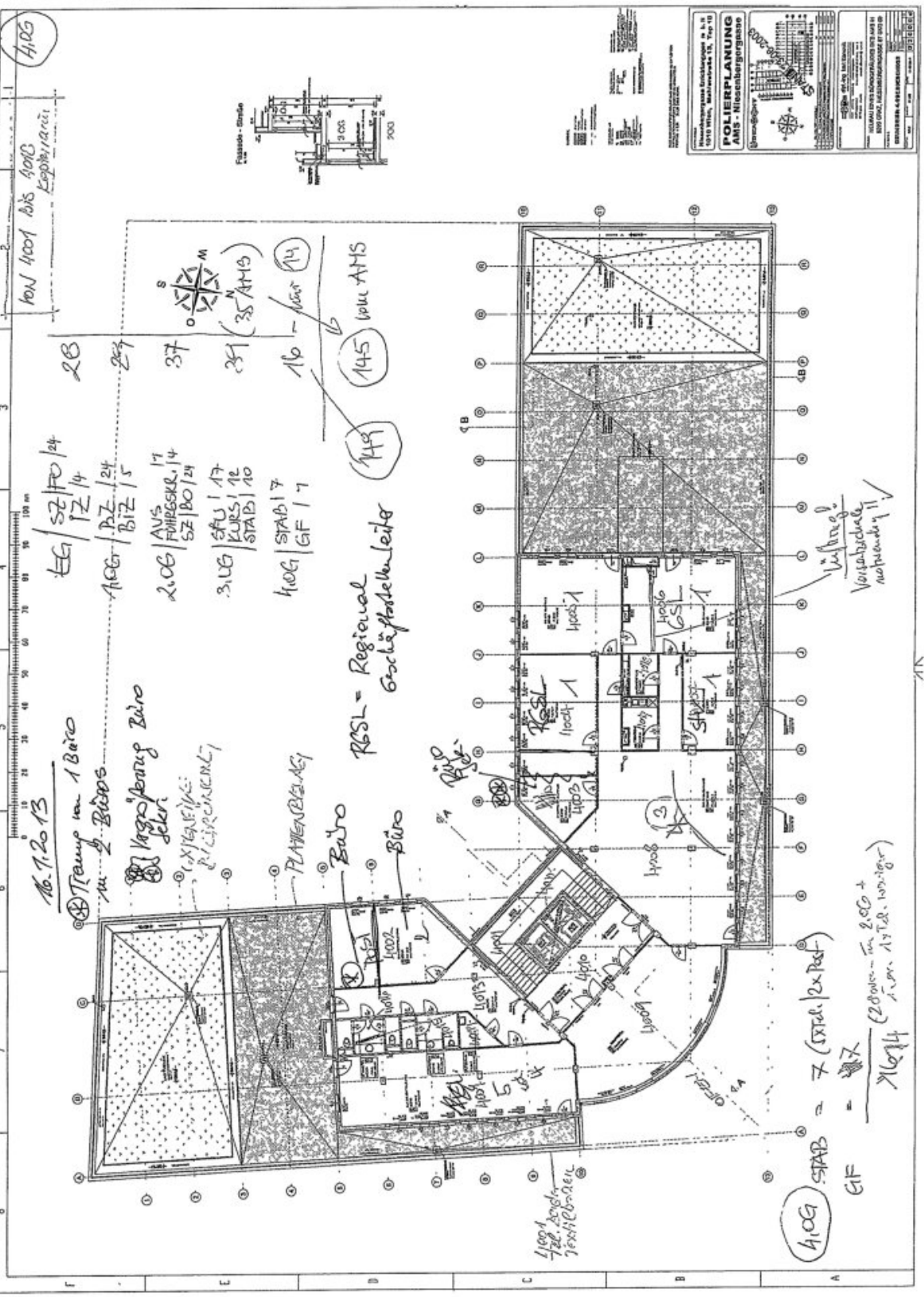


16.7.2013  
Training proffo sp. raum  
in sp. raum klein  
+ zweites Büro  
fi 2-3 MA  
- away & an  
- einwandert



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

34 = abger. mit 35 MMS-KBPE



A10G STAB = 7 (STAB, 2x REF)  
GF =  $\frac{1674}{1600} \times 2000 = 2090 + 1172 = 3262$

RBSL = Regional  
Geschäftsführer

- EG SZ 10/24
- EG 12/14
- A0G PZ 124
- A0G BIZ 15
- 2. OG AHS
- 2. OG RAUSSEK 14
- 2. OG SZ 10/24
- 3. OG STU 17
- 3. OG KURS 18
- 3. OG STAB 10
- 4. OG STAB 17
- 4. OG GF 17

POLIERPLANUNG  
AMS - Mischbaugruppe

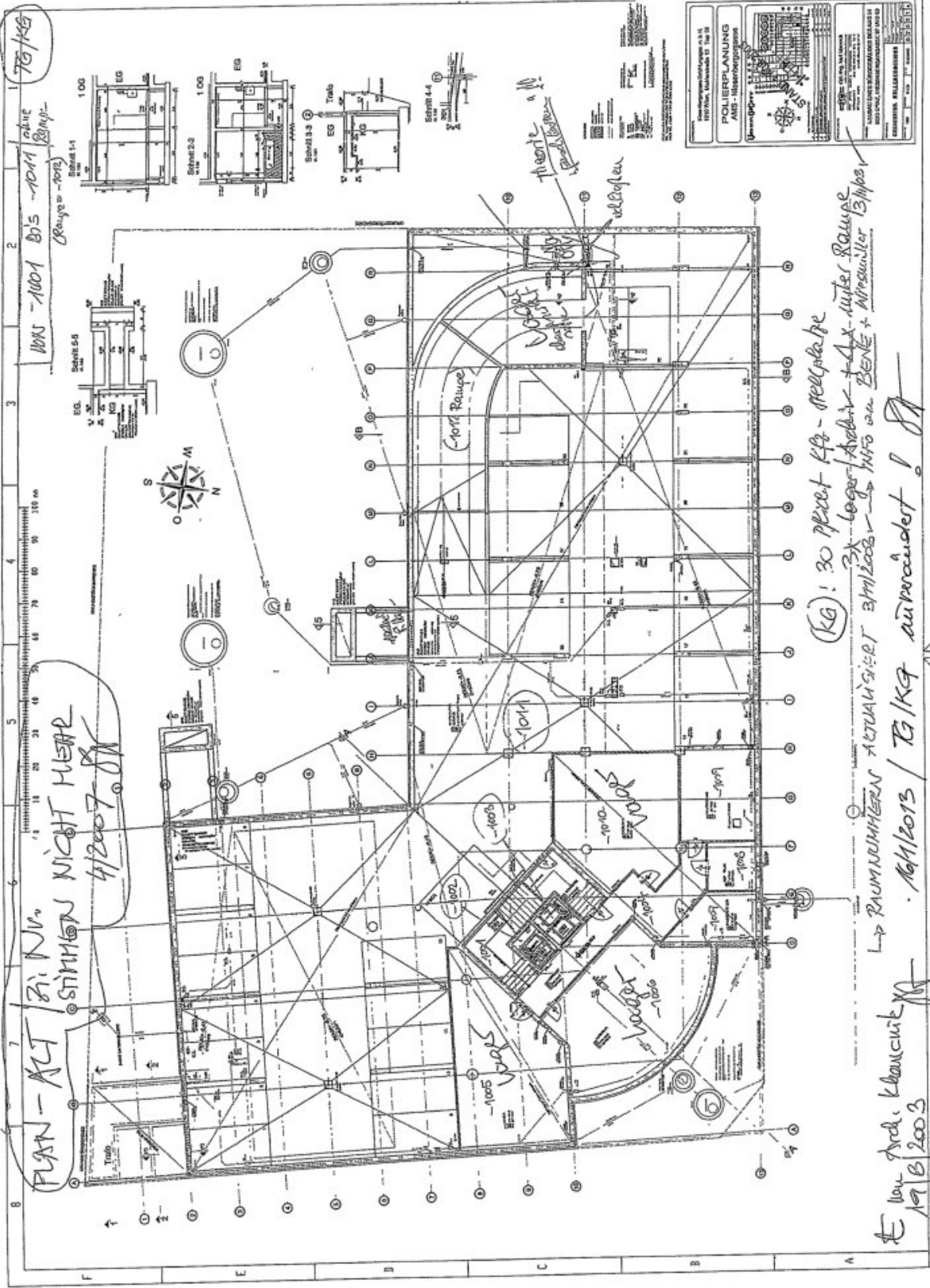
RECHENSTRASSE 28  
1171116210033-03 M 82

11.12.13

145 voll AMS

149



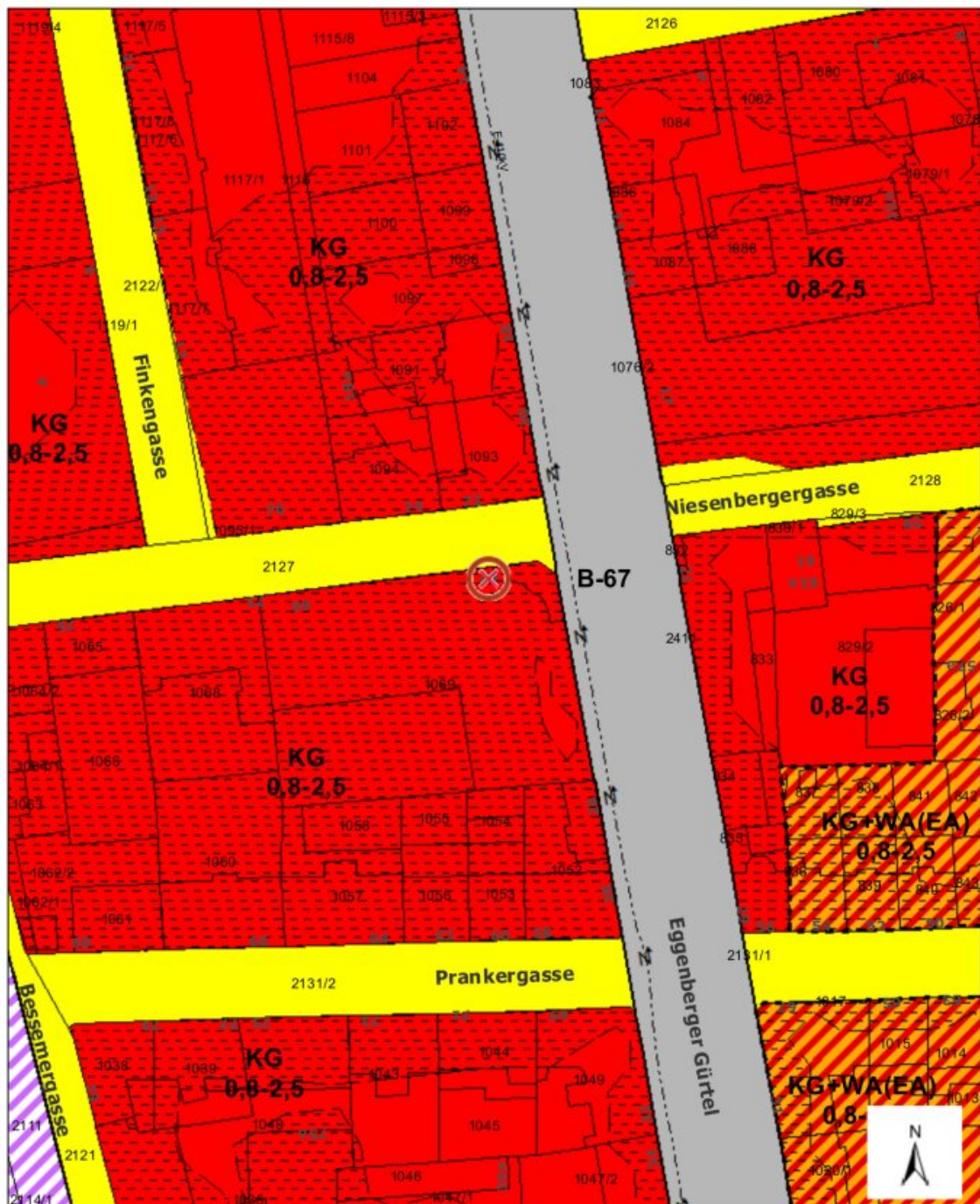


78/KG

WS - 1001 bis 1011  
Ränge - 1011

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

(KG): 30 Prozent f.a. - Neuplan  
 Bz Lager Arbeit f. Auk. unter Ränge  
 ↳ RAUMNUTZERN AKTUANGIERT 3MILIEBEN -> NFO an BENE + Miraniller Blypos  
 16/12/03 / TG/KG überändert !



#### 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 <sup>2</sup>
KG	Stiegenhaus	42,90
	Lager	189,97
	Technik	48,57
	Tiefgarage + Rampe	1 065,24
<b>Summe KG:</b>		<b>1.346,68</b>

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
<b>Summe EG:</b>		<b>1.275,20</b>

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

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

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

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

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

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



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 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 5400m<sup>2</sup>**. 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