

## **Interessantes Gewerbegrundstück in guter Lage in Graz Thondorf zu verkaufen**



**Objektnummer: 14765**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Kaufpreis:</b>	885.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Roman Dollberger**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 62 32 / 37 013

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ebenes Gewerbegrundstück (Grundstücksnr.50/2) direkt neben der Magna-Halle.

Das Grundstück ist vollständig aufgeschlossen:

- Asphaltierte und beleuchtete Zufahrtsstraße (die Stichstraße mittels Servituten, weiter vorne öffentlicher Grund) – Grundstück befindet sich am Ende dieser Zufahrtsstraße
- Wasser
- Strom (Zwei Leitungen mit insgesamt 150 kVA direkt vom Trafo)
- Kanal (für diesen existiert entlang der Grundgrenze der Stadt Graz eine Servitut)
- ev. Weg als Anschluss an die Auwaldgasse und damit zum Murradweg
- Leerverrohrung Glasfaser
- Gasleitung liegt angrenzend in der Auwaldgasse

Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan:

Auf den Grundstücken Nr. 50/1, **50/2**, 50/3, 50/4 und 50/5 - alle KG Graz Stadt - Thondorf – sollen diverse gewerbliche Bebauungen errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan ausgearbeitet um die Umsetzung von unterschiedlichen Gewerbebauten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.09) Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 definiert.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan in Anlehnung an das Gestaltungskonzept für den südlich angrenzenden 07.03.1 Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Graz – Thondorf“ durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Betreffend des kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG ist mittel- bis langfristig Fernwärme (ab ca. 2025) im Erweiterungsgebiet geplant.

Weiters wird insgesamt für die großflächigen Gewerbeareale westlich der Liebenauer Hauptstraße das Ziel verfolgt, im direkten Anschluss zur Wohnbebauung geringere Gebäudehöhen und entsprechende, begrünte Pufferzonen vorzusehen.

Dabei sind in den zentralen Bereichen des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Gebäude mit einer Höhe bis zu 20,50 m zulässig, im Anschluss an das bestehende Parkhaus bis zu 16,50 m Gebäudehöhe und in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden

Wohngebieten bis zu 12,50 m Gebäudehöhe möglich.

Ein Grünstreifen entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes garantiert einen Mindestabstand von 12,0 m zu den angrenzenden „Reinen Wohngebieten“ entlang der Friedmangasse und der Auwaldgasse. Dieser Mindestwert wurde bereits im südöstlich anschließenden 07.03.1 Bebauungsplan als Referenzwert festgelegt und wird als städtebaulich adäquat beurteilt.