

**+++ 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.







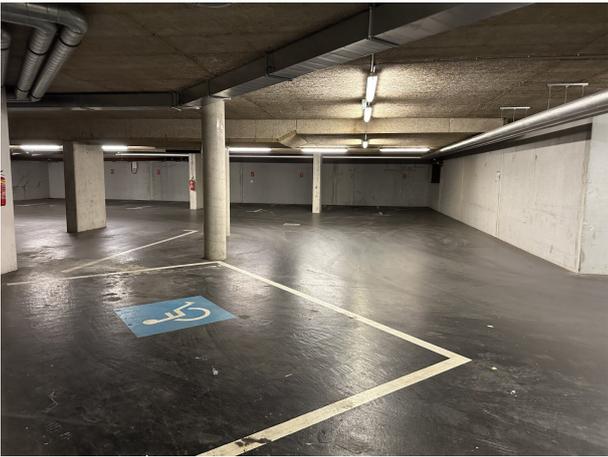








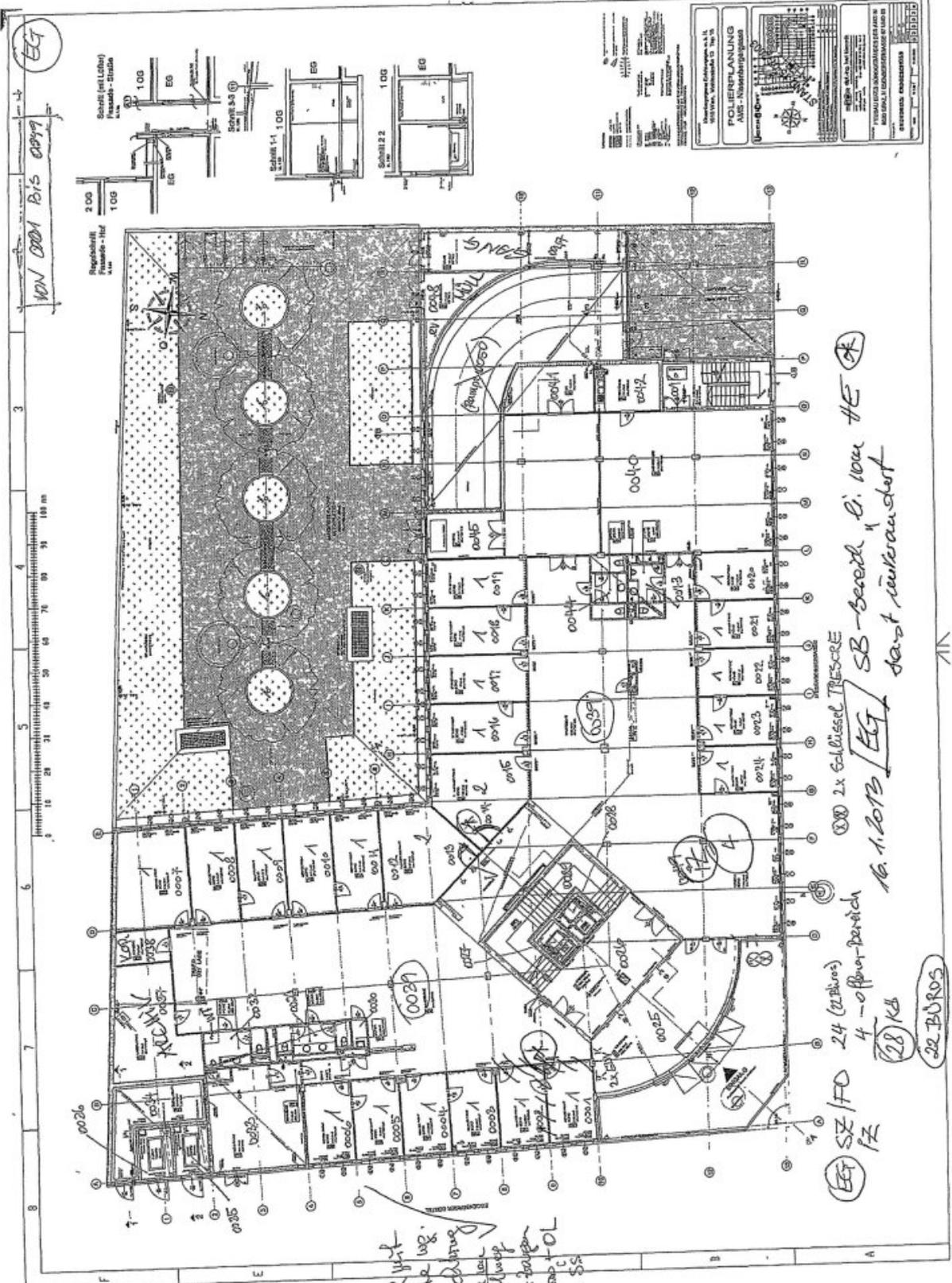










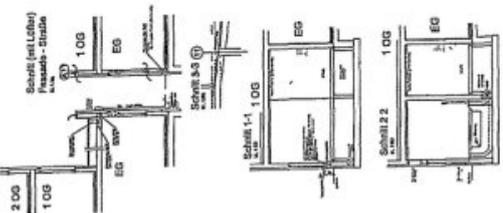


EG

VON 0001 BIS 0009

100 m

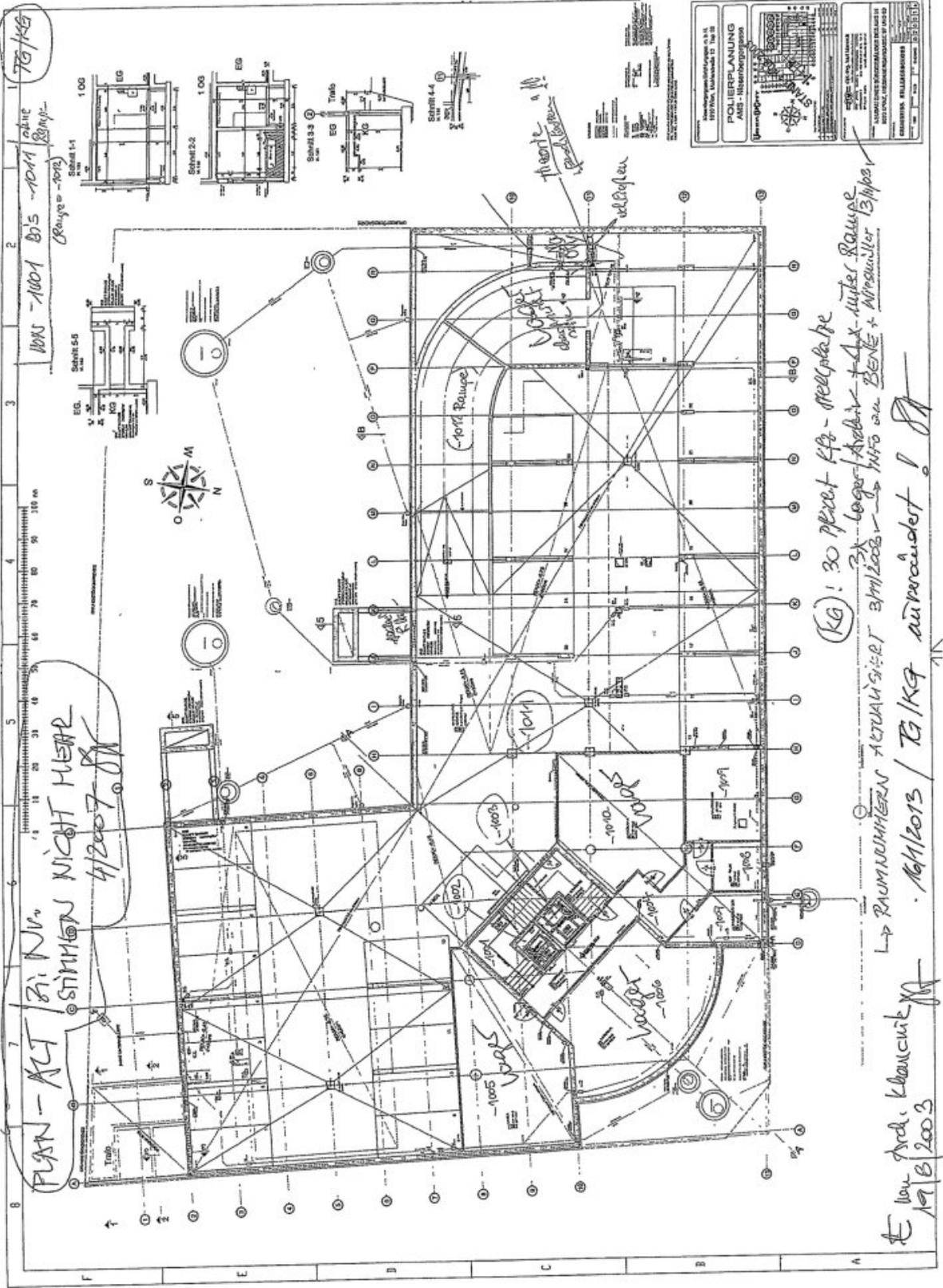
8 7 6 5 4 3 2 1



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

R. R. R. R. R.
 Peak ing.
 Anordnungen
 ...
 2x A ...
 85 ...
 Nut-SS

EG SZ / FO
 FZ
 24 (22 ...)
 4 - offener Bereich
 (28) KB
 22 BURROS
 2x Schloss TRESORE
 16.1.2013 [EG] SB-Schloß, E. von HE (A)
 Start im Austausch



CAD - SYSTEM D15
 21. INC RECHNUNG G5 M GRAZ
 RECHNUNGSR 22 TEL 0316/83-13-61

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

78/KG

1001 bis 1011
 Raum 1011

(KG): 30 Prozent Kfz - Stellplätze
 3x Lager-Arbeits- + 1x -nutzer-Raum
 ↳ RAUMNUMMERN ACTUANUMMERN
 16/12/03 / 78/KG
 19/12/2003
 1001 bis 1011
 Raum 1011
 1005
 1006
 1007
 1008
 1009
 1010
 1011
 1012
 1013
 1014
 1015
 1016
 1017
 1018
 1019
 1020
 1021
 1022
 1023
 1024
 1025
 1026
 1027
 1028
 1029
 1030
 1031
 1032
 1033
 1034
 1035
 1036
 1037
 1038
 1039
 1040
 1041
 1042
 1043
 1044
 1045
 1046
 1047
 1048
 1049
 1050
 1051
 1052
 1053
 1054
 1055
 1056
 1057
 1058
 1059
 1060
 1061
 1062
 1063
 1064
 1065
 1066
 1067
 1068
 1069
 1070
 1071
 1072
 1073
 1074
 1075
 1076
 1077
 1078
 1079
 1080
 1081
 1082
 1083
 1084
 1085
 1086
 1087
 1088
 1089
 1090
 1091
 1092
 1093
 1094
 1095
 1096
 1097
 1098
 1099
 1100
 1101
 1102
 1103
 1104
 1105
 1106
 1107
 1108
 1109
 1110
 1111
 1112
 1113
 1114
 1115
 1116
 1117
 1118
 1119
 1120
 1121
 1122
 1123
 1124
 1125
 1126
 1127
 1128
 1129
 1130
 1131
 1132
 1133
 1134
 1135
 1136
 1137
 1138
 1139
 1140
 1141
 1142
 1143
 1144
 1145
 1146
 1147
 1148
 1149
 1150
 1151
 1152
 1153
 1154
 1155
 1156
 1157
 1158
 1159
 1160
 1161
 1162
 1163
 1164
 1165
 1166
 1167
 1168
 1169
 1170
 1171
 1172
 1173
 1174
 1175
 1176
 1177
 1178
 1179
 1180
 1181
 1182
 1183
 1184
 1185
 1186
 1187
 1188
 1189
 1190
 1191
 1192
 1193
 1194
 1195
 1196
 1197
 1198
 1199
 1200

STRASBURG
 POLIERPLANUNG
 AMT - Nischenplanung
 1001 bis 1011
 Raum 1011
 1005
 1006
 1007
 1008
 1009
 1010
 1011
 1012
 1013
 1014
 1015
 1016
 1017
 1018
 1019
 1020
 1021
 1022
 1023
 1024
 1025
 1026
 1027
 1028
 1029
 1030
 1031
 1032
 1033
 1034
 1035
 1036
 1037
 1038
 1039
 1040
 1041
 1042
 1043
 1044
 1045
 1046
 1047
 1048
 1049
 1050
 1051
 1052
 1053
 1054
 1055
 1056
 1057
 1058
 1059
 1060
 1061
 1062
 1063
 1064
 1065
 1066
 1067
 1068
 1069
 1070
 1071
 1072
 1073
 1074
 1075
 1076
 1077
 1078
 1079
 1080
 1081
 1082
 1083
 1084
 1085
 1086
 1087
 1088
 1089
 1090
 1091
 1092
 1093
 1094
 1095
 1096
 1097
 1098
 1099
 1100
 1101
 1102
 1103
 1104
 1105
 1106
 1107
 1108
 1109
 1110
 1111
 1112
 1113
 1114
 1115
 1116
 1117
 1118
 1119
 1120
 1121
 1122
 1123
 1124
 1125
 1126
 1127
 1128
 1129
 1130
 1131
 1132
 1133
 1134
 1135
 1136
 1137
 1138
 1139
 1140
 1141
 1142
 1143
 1144
 1145
 1146
 1147
 1148
 1149
 1150
 1151
 1152
 1153
 1154
 1155
 1156
 1157
 1158
 1159
 1160
 1161
 1162
 1163
 1164
 1165
 1166
 1167
 1168
 1169
 1170
 1171
 1172
 1173
 1174
 1175
 1176
 1177
 1178
 1179
 1180
 1181
 1182
 1183
 1184
 1185
 1186
 1187
 1188
 1189
 1190
 1191
 1192
 1193
 1194
 1195
 1196
 1197
 1198
 1199
 1200



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

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 (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