+++ 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 m²
Terrassen:	3
Stellplätze:	29
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 1030857
H +43 660 1030857

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



































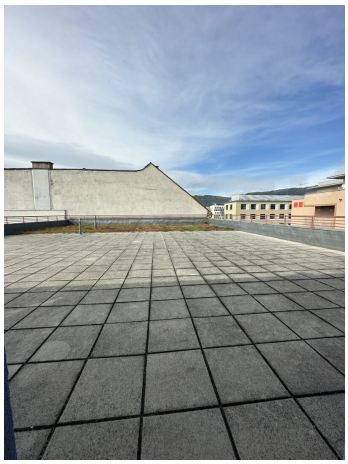

0008
0009


0011
0012



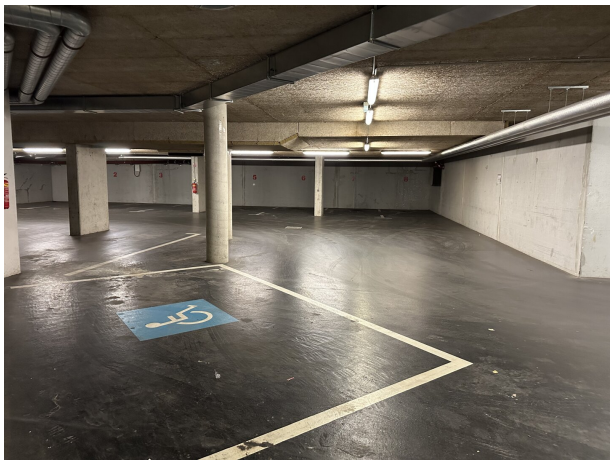


















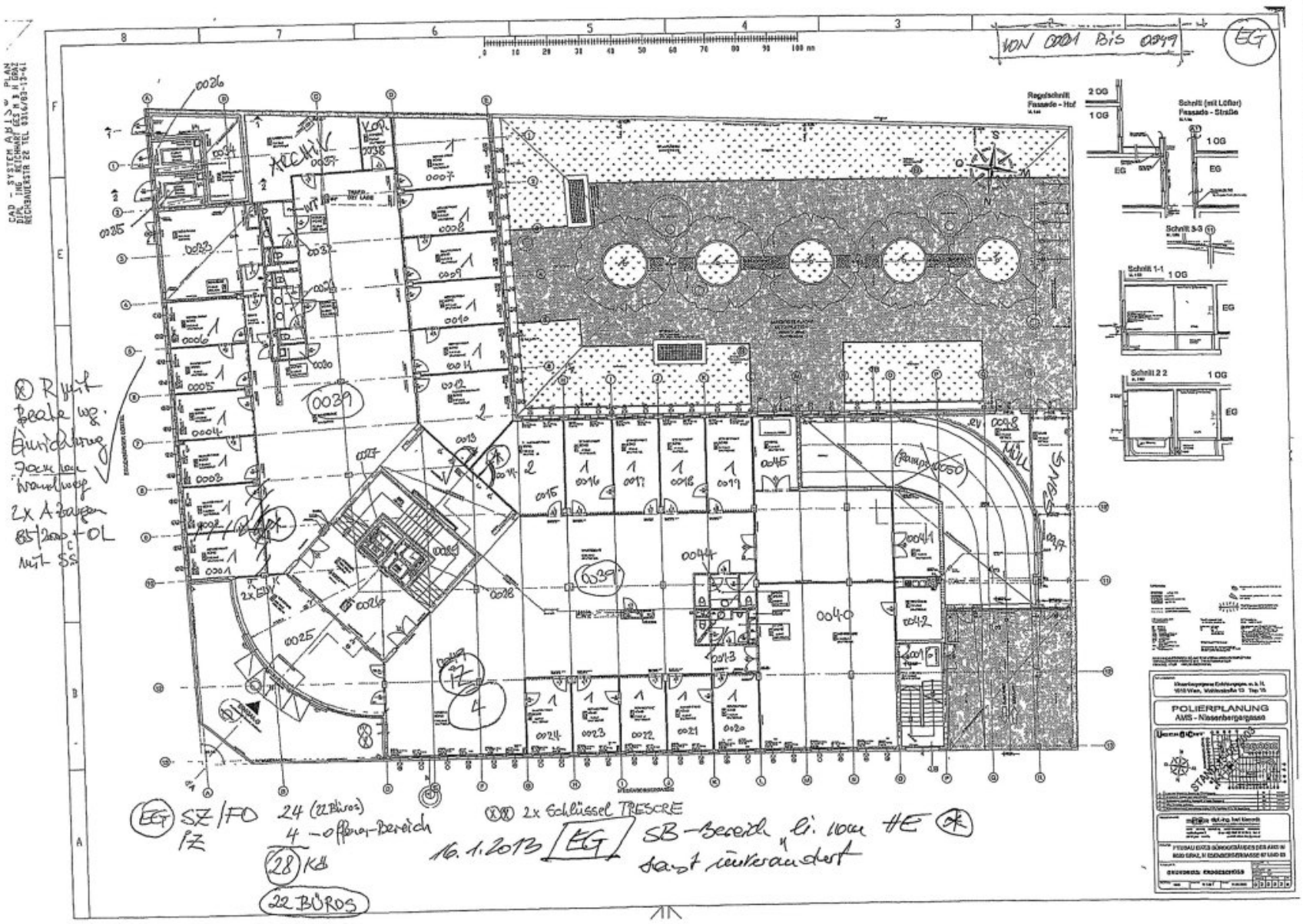


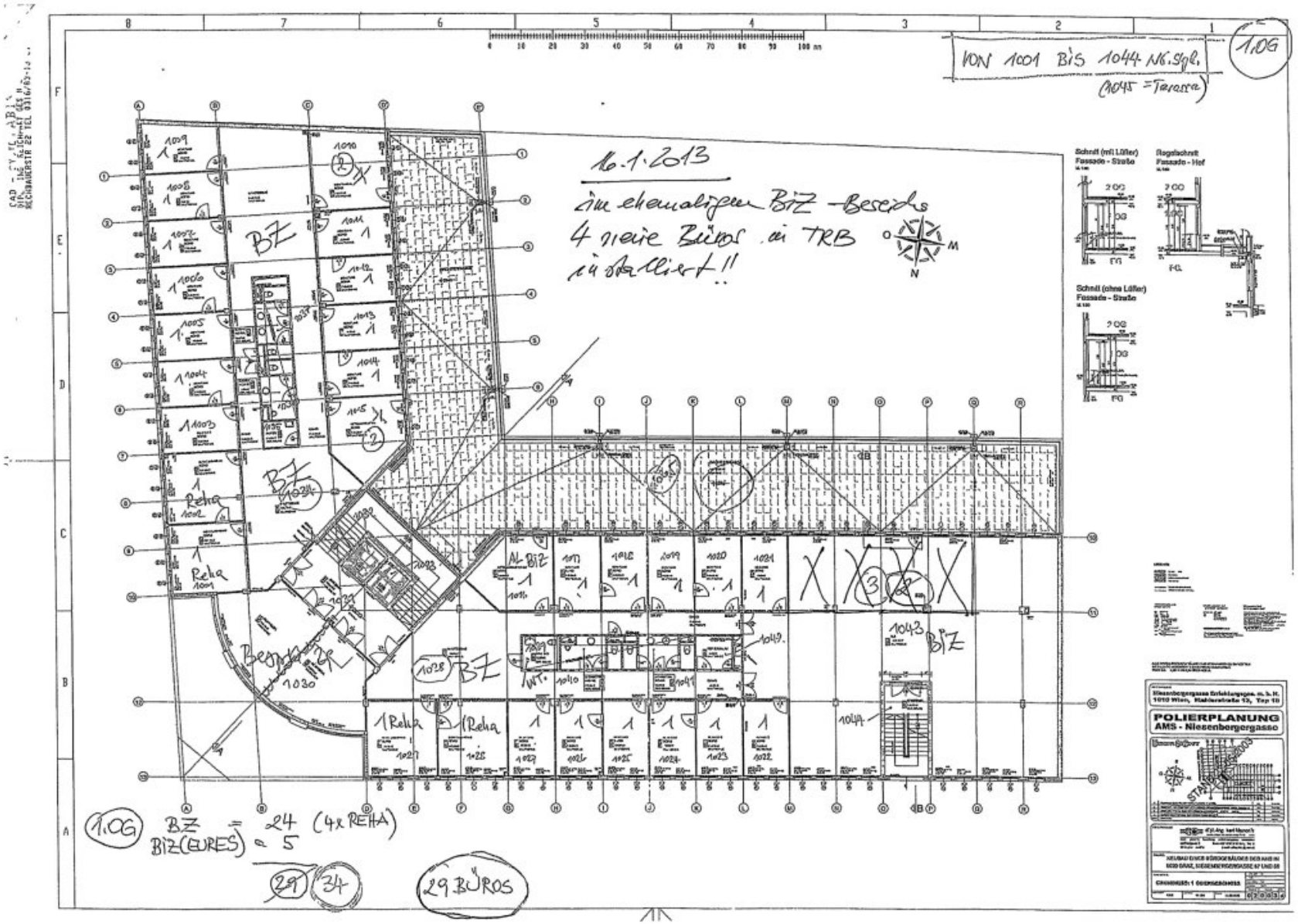


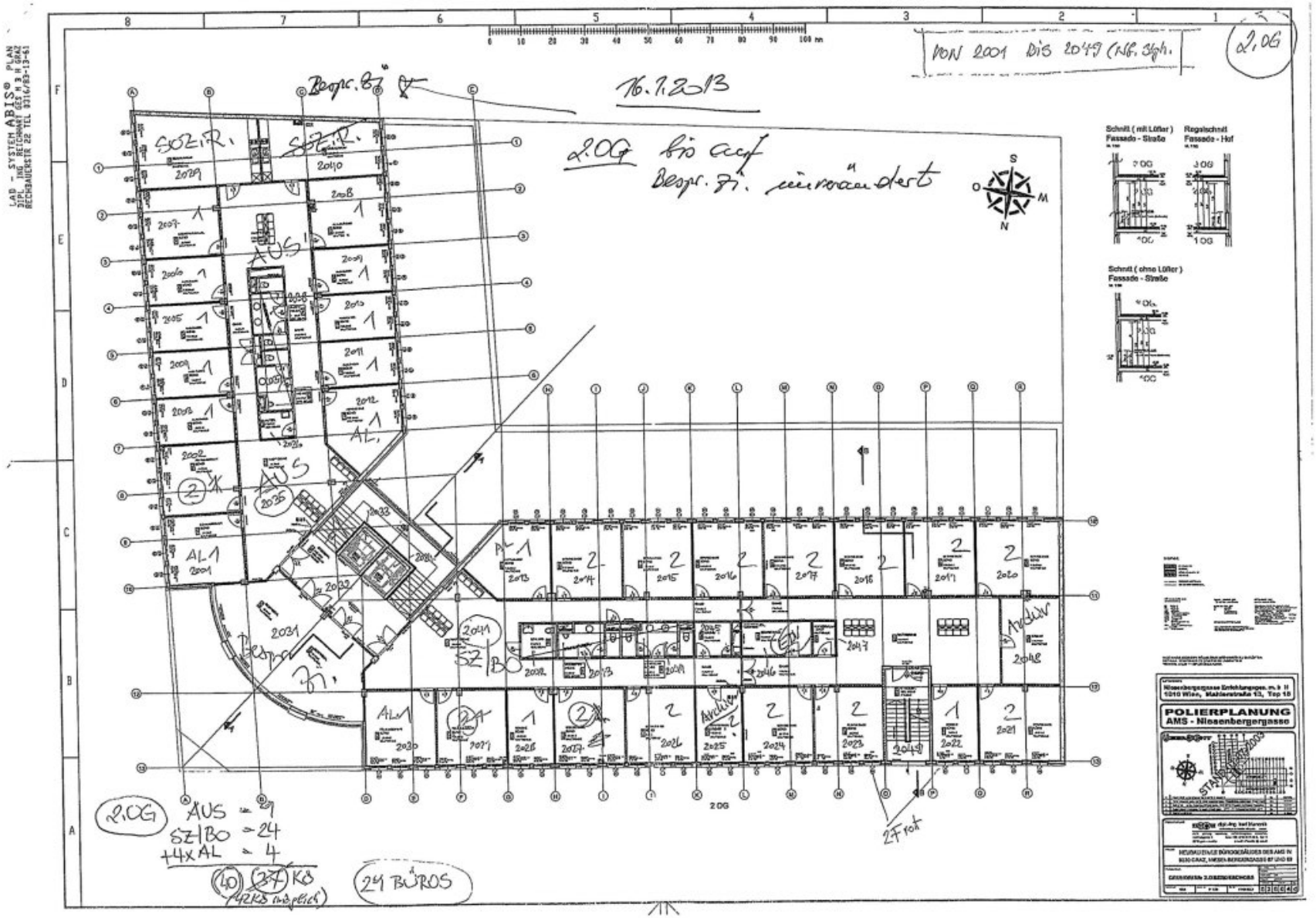


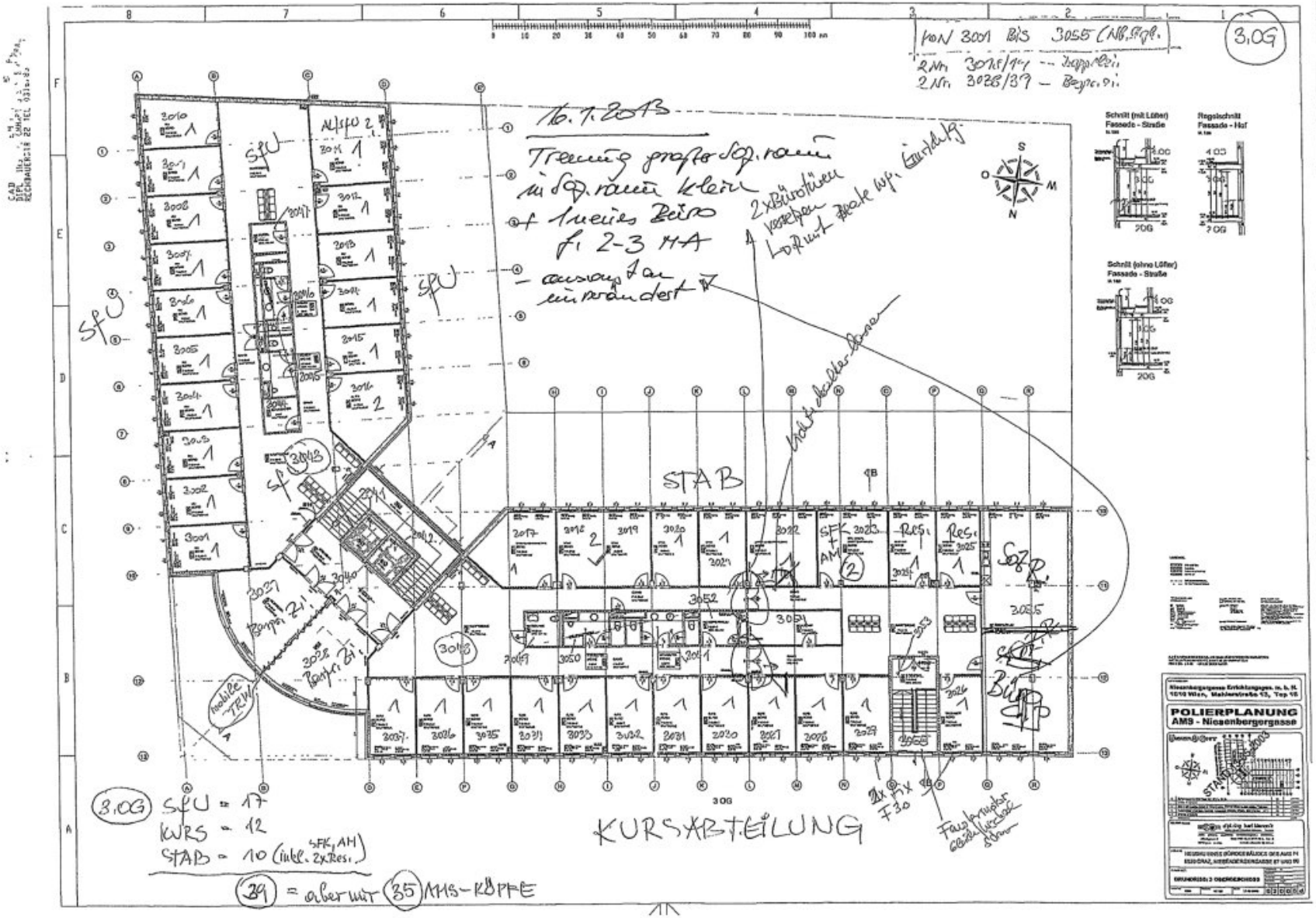


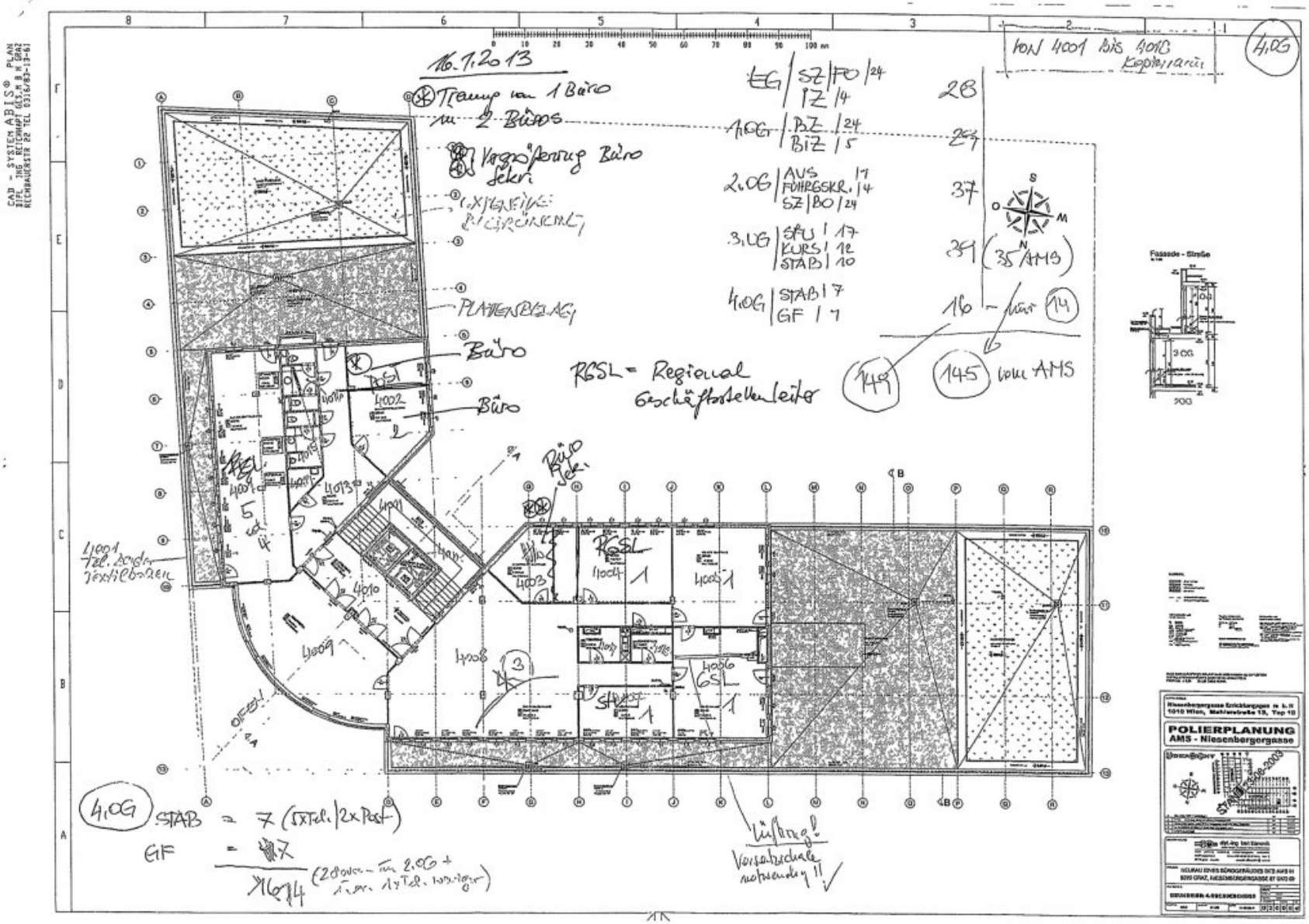


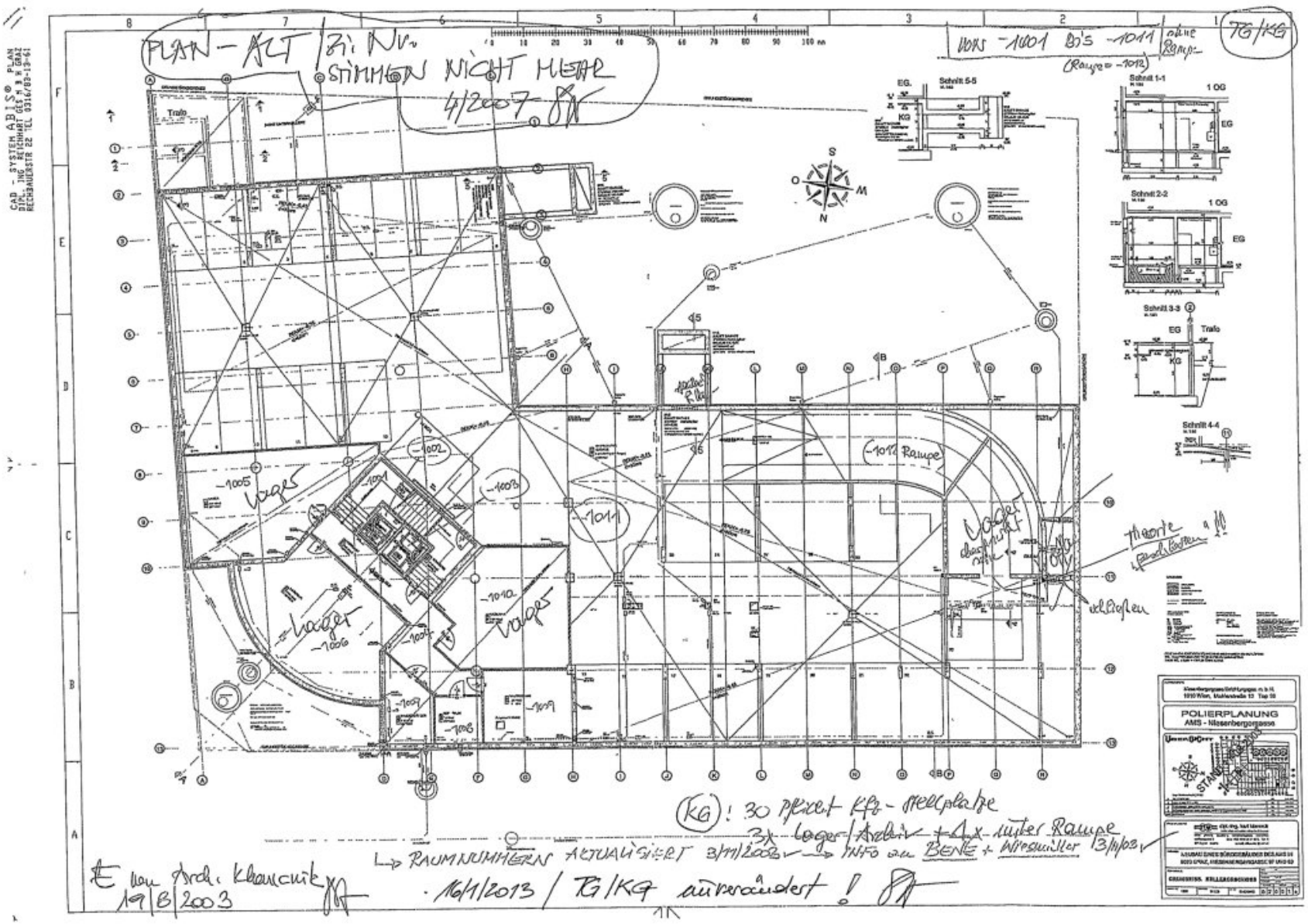

VON 0001 BIS 0039
EG
POLIERPLANUNG
AMS - Nissenbergergasse
Regelschnitt Fassade - Hof
Schnitt (mit Löffler) Fassade - Straße
Schnitt 3-3
Schnitt 1-1
Schnitt 2 2
2 OG
1 OG
EG
0039
0026
0025
0027
0028
0029
0030
0031
0032
0033
0034
0035
0036
0037
0038
0040
0041
0042
0043
0044
0045
KÜCHE
FANG
(Rampe 0,50)
2x Schlüssel TRESORE
16.1.2013
SB-Bereich li. vom HE
stark verraucht
24 (22 Büros)
4 - offener Bereich
28 KB
22 BÜROS
SZ/FD
FZ
2x A-Tafeln
mit SS

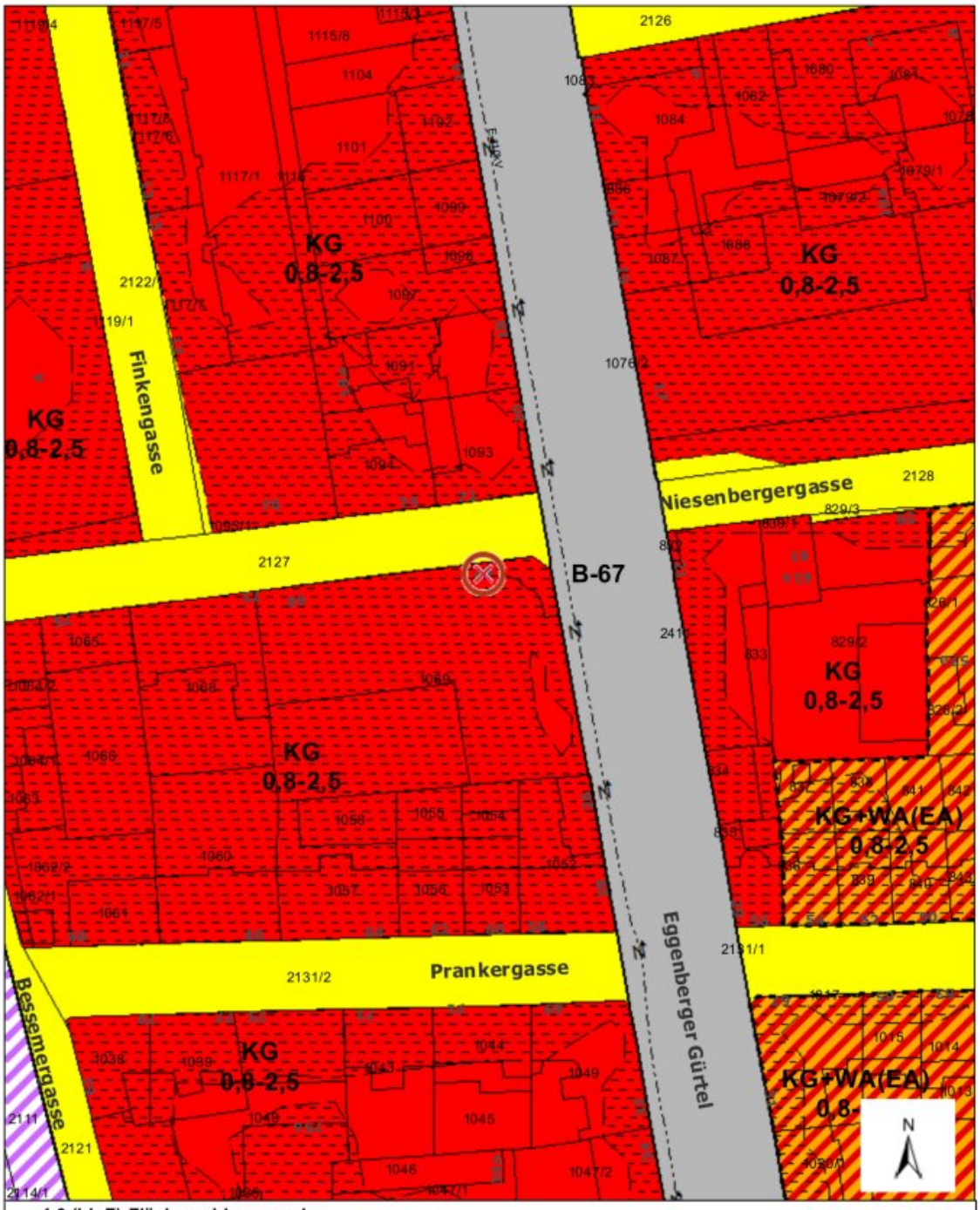

1.OG
VON 1001 BIS 1044 NK.Sgl.
(1045 = Terrasse)
16.1.2013
im ehemaligen BIZ - Bereich
4 neue Büros in TRB
installiert!!
BZ
Reha
Al. BIZ
Besprechung
WC
1043
BIZ
1Reha
1.OG
BZ = 24 (4x REHA)
BIZ(BÜROS) = 5
29
34
29 BÜROS
Schnitt (mit Lüfter)
Fassade - Straße
Regelschnitt
Fassade - Hof
Schnitt (ohne Lüfter)
Fassade - Straße
POLIERPLANUNG
AMS - Niesenbergergasse


2.OG
VON 2001 BIS 2049 (NB. 3/4h.
16.1.2013
2.OG bis auf Bespr. Fr. unverändert
SOZ.R.
AUS
AL 1
SZ/BO
Archiv
Atelier
Besp.
2.OG
AUS = 27
SZ/BO = 24
+4xAL = 4
(40) (37) KB
(4 KBS inoperch)
24 BÜROS
27 rot
Schnitt (mit Löfter)
Fassade - Straße
Regalschnitt
Fassade - Hof
Schnitt (ohne Löfter)
Fassade - Straße
POLIERPLANUNG
AMS - Niesenbergergasse


3.OG
16.7.2013
Trennung prof. Sg.raum
in Sg.raum klein
+ kleines Büro
f. 2-3 MA
- auszug 1a
mindest
2x Bibliotheken
verstellen
Lagerung Akte WP. Einheitlich
STAB
KURSABTEILUNG
SFU
Schnitt (mit Löfer)
Fassade - Straße
Regelschnitt
Fassade - Hof
Schnitt (ohne Löfer)
Fassade - Straße
POLIERPLANUNG
AMS - Niesenbergergasse
3.OG SFU = 17
KURS = 12
STAB = 10 (inkl. SFK, AM 2x Res.)
39 = aber mit 35 AMS-KÖPFE


16.7.2013
Trennung von 1 Büro in 2 Büros
Vorgroßraum Büro Sekr.
EXISTIERENDE RIGIPSWAND
PLATTENBELAG
Büro
Büro
RGSL = Regional Geschäftsstellenleiter
EG | SZ | FO | 24 | IZ | 4
1.OG | BZ | 24 | BIZ | 5
2.OG | AUS | 17 | FÜHRGSKR. | 4 | SZ | BO | 24
3.OG | SFU | 17 | KURS | 12 | STAB | 10
4.OG | STAB | 7 | GF | 7
28
25
37
29
16
(35 AMS)
(14)
149
145 vom AMS
von 4001 bis 4016 Kopierraum
4.OG
4001 Zgl. Textilboden
4002
4003
4004
4005
4006
4007
4008
4009
4010
4011
4012
4013
4014
4015
4016
RGSL
STAB
Lüftung! Vorsehbecken notwendig!!
4.OG STAB = 7 (1xTel. / 2x Post)
GF = 7
16+14 (20 Power- im 2.OG + 1 im 1. x Tel. Anschluss)
Fassade - Straße
Niesenbergergasse Errichtungsges. m. b. H.
1010 Wien, Mahlerstraße 19, Top 19
POLIERPLANUNG
AMS - Niesenbergergasse
GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS


PLAN – ALT / Zi. Nr. STIMMEN NICHT MEHR 4/2007
HDRS -1001 BIS -1011 ohne Rampe
(Rampe = -1012)
TG/KG
Trafo
Lager
-1002
-1003
-1004
-1005
-1006
-1007
-1008
-1009
-1010
-1011
-1012 Rampe
Schnitt 5-5
Schnitt 1-1
Schnitt 2-2
Schnitt 3-3
Schnitt 4-4
EG
1 OG
KG
POLIERPLANUNG
AMS - Klissenbergergasse
(KG) ! 30 pflicht Kfz - Stellplätze
3x Lager/Archiv + 4x unter Rampe
RAUMNUMMERN AKTUALISIERT 3/11/2003
INFO an BENE + Wirsmüller 13/11/03
19/8/2003
16/1/2013 / TG/KG umgeändert !



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 40 m

GRAZ

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 Flachenangaben entstammen den zur Verfugung gestellten Planunterlagen

Geschoss	Bezeichnung	m²
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**

Geschoss	Bezeichnung	m²
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**

Gesamte NFl. (exkl. KG, Terrassen):	**5.143,74**
Gesamte NFl. (inkl. KG, Terrassen):	**7.175,93**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 595
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
Letzte TZ 10598/2002
Einlage umgeschrieben 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** nähe 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