

**+++ BÜROGEBAÜDE 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



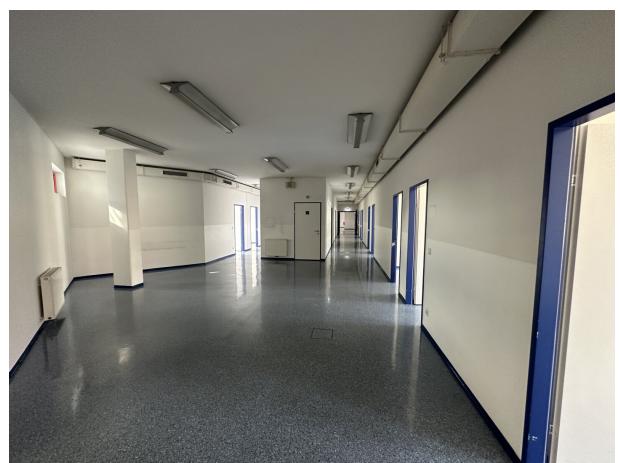
GF Heidi Stelzer

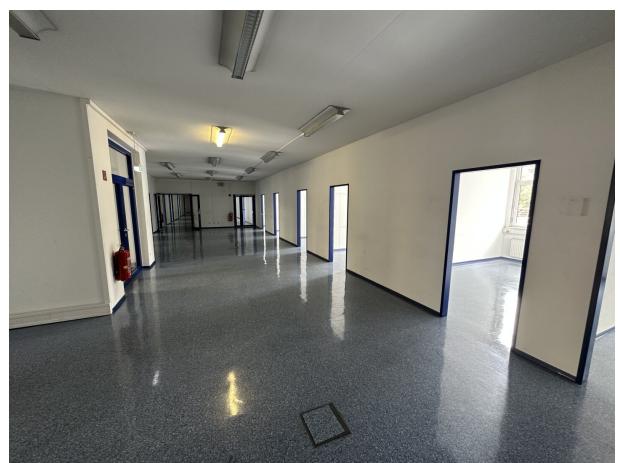
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 664 73042103
H +43 664 73042103

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





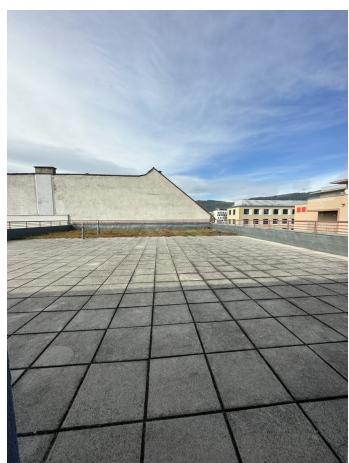


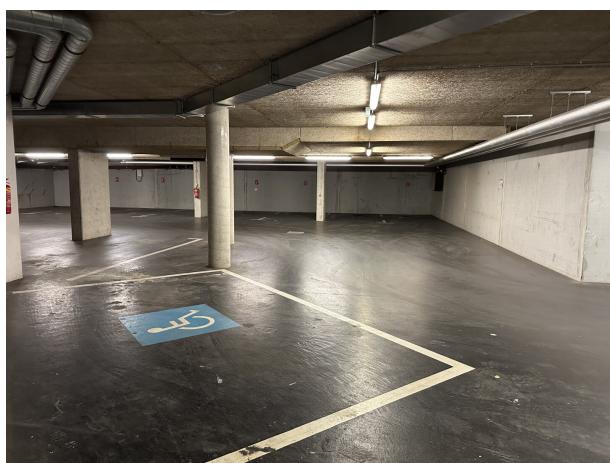




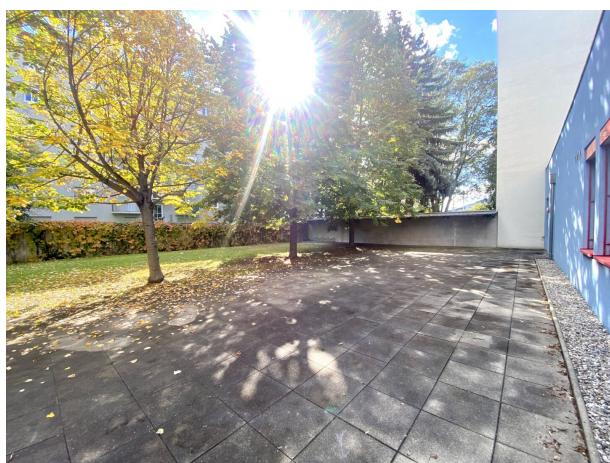




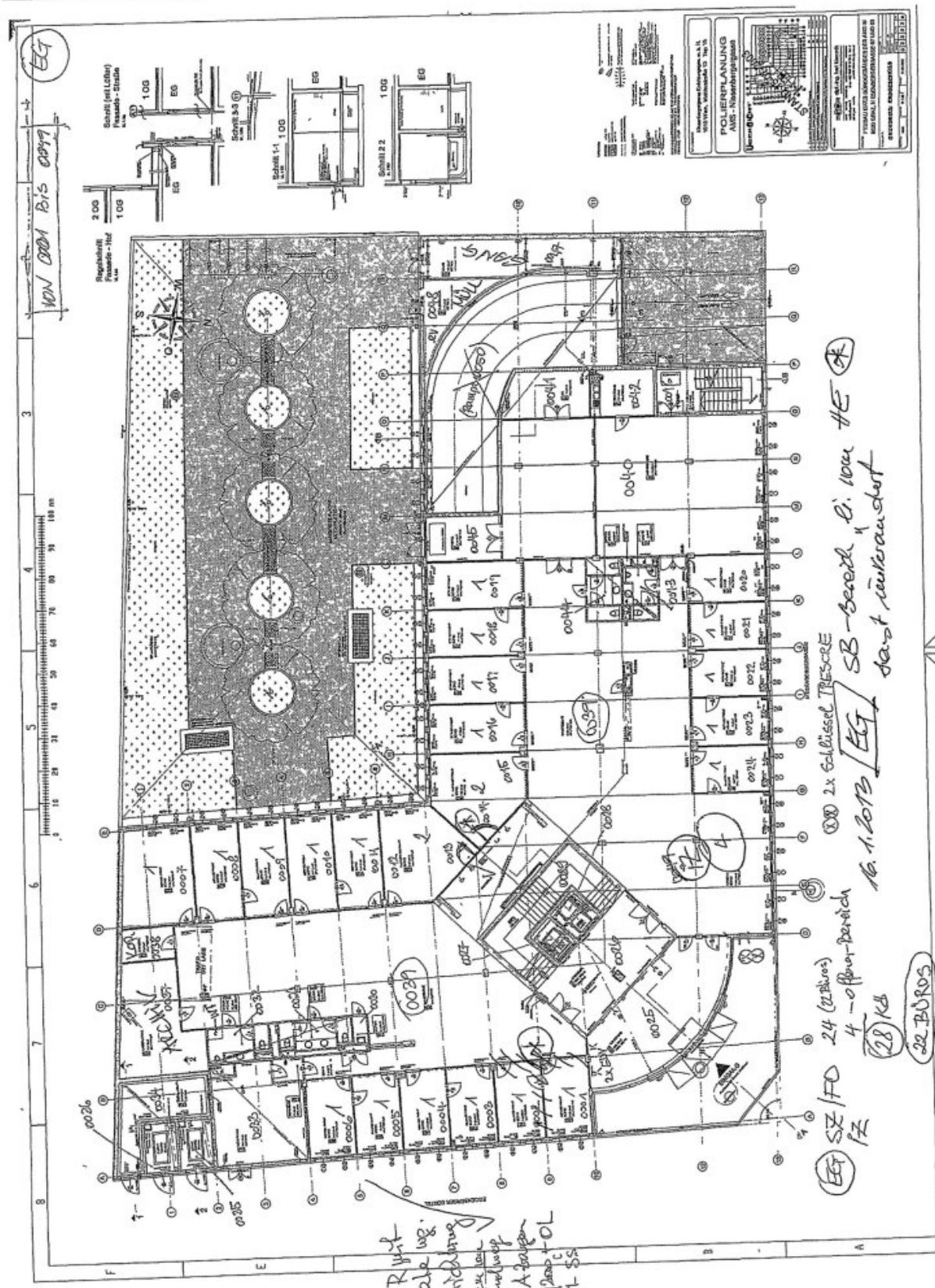


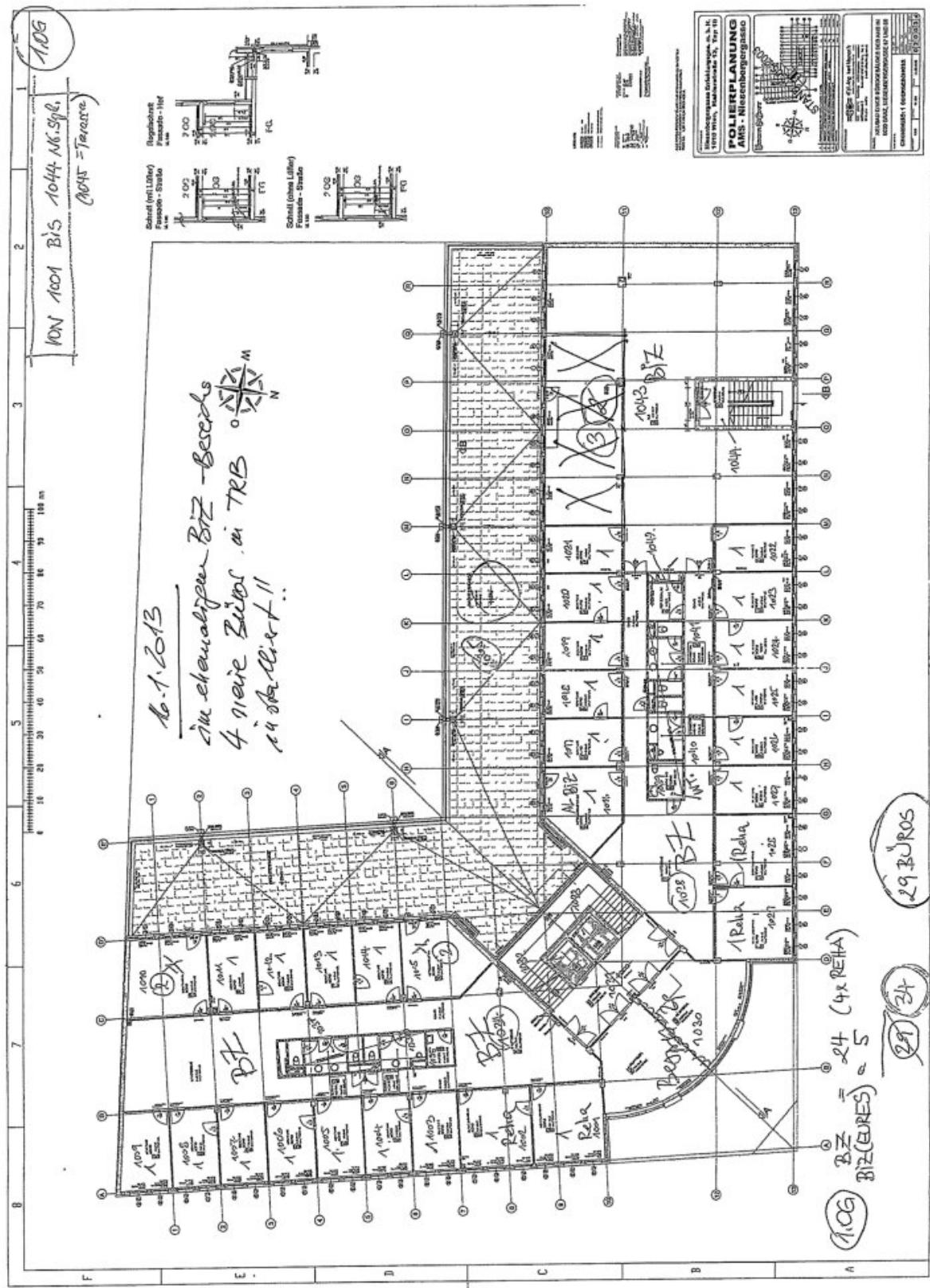


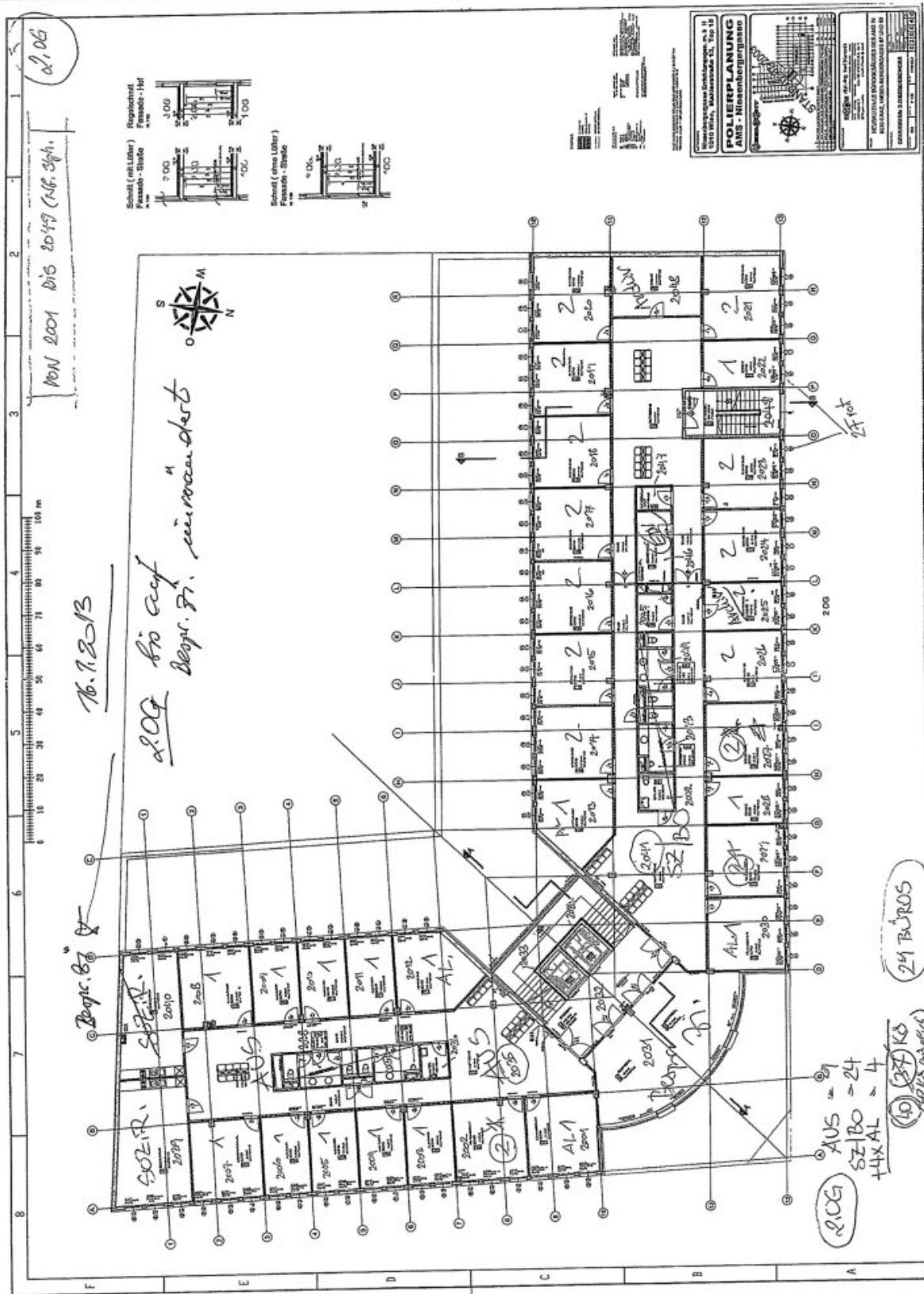




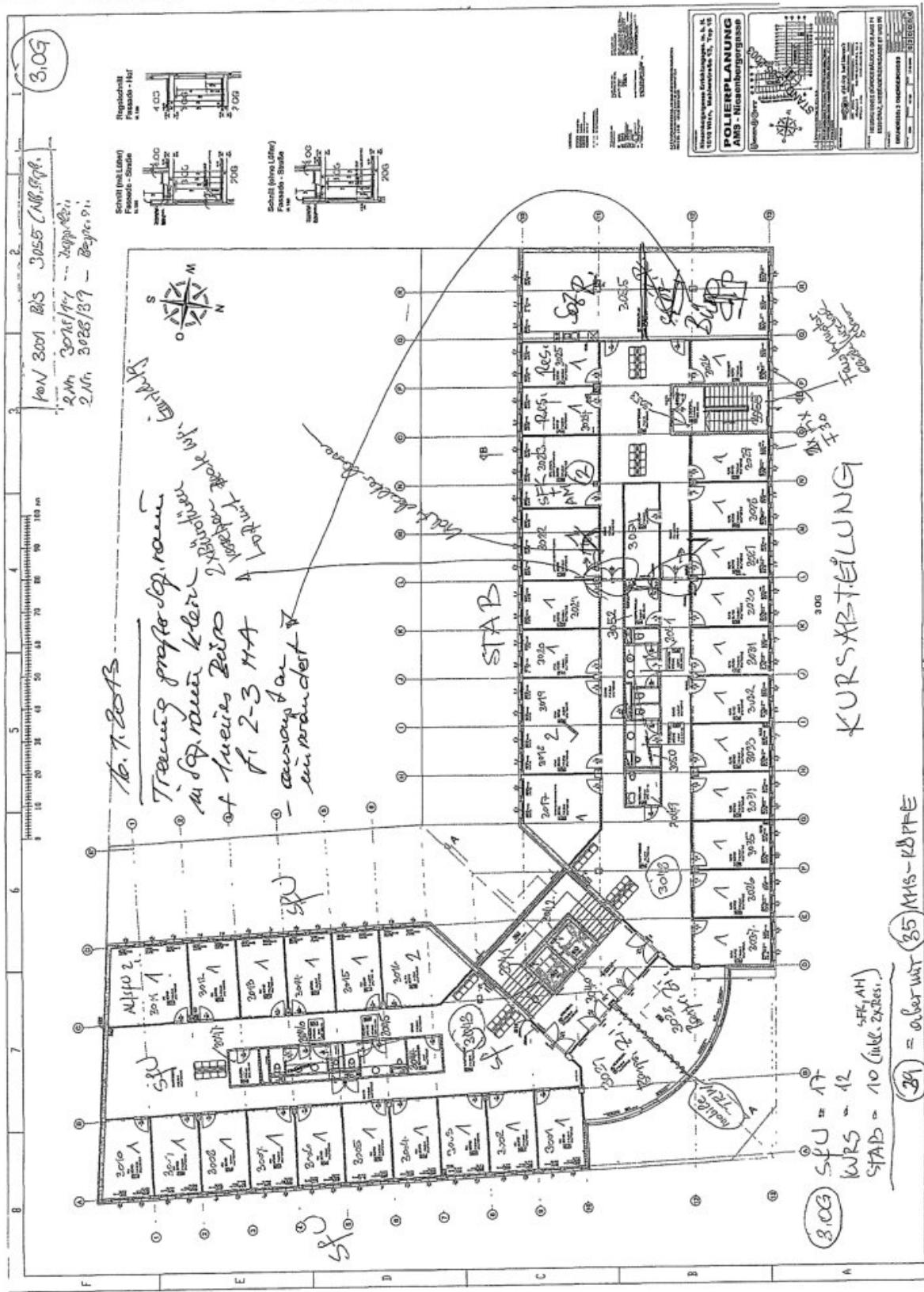






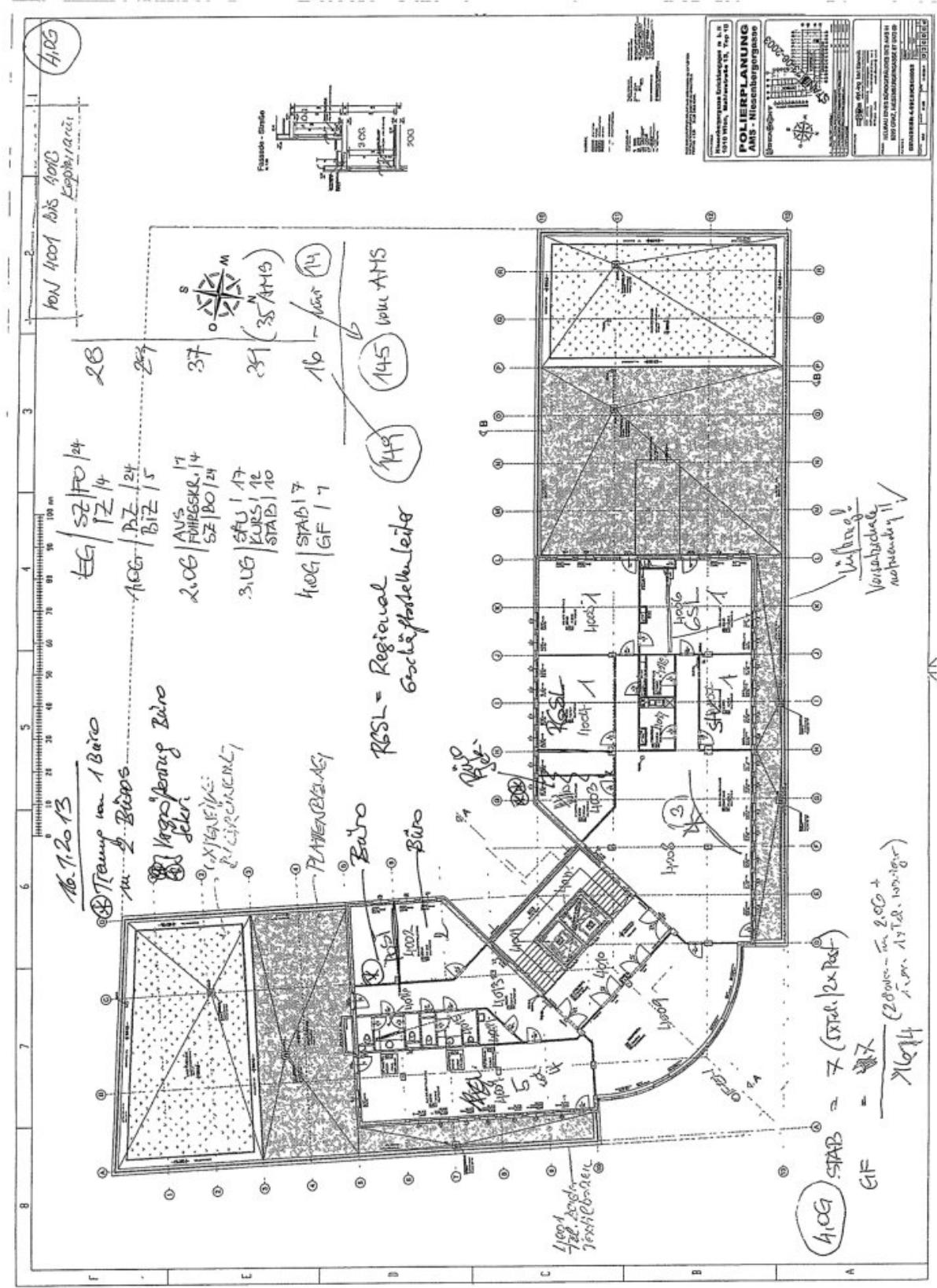


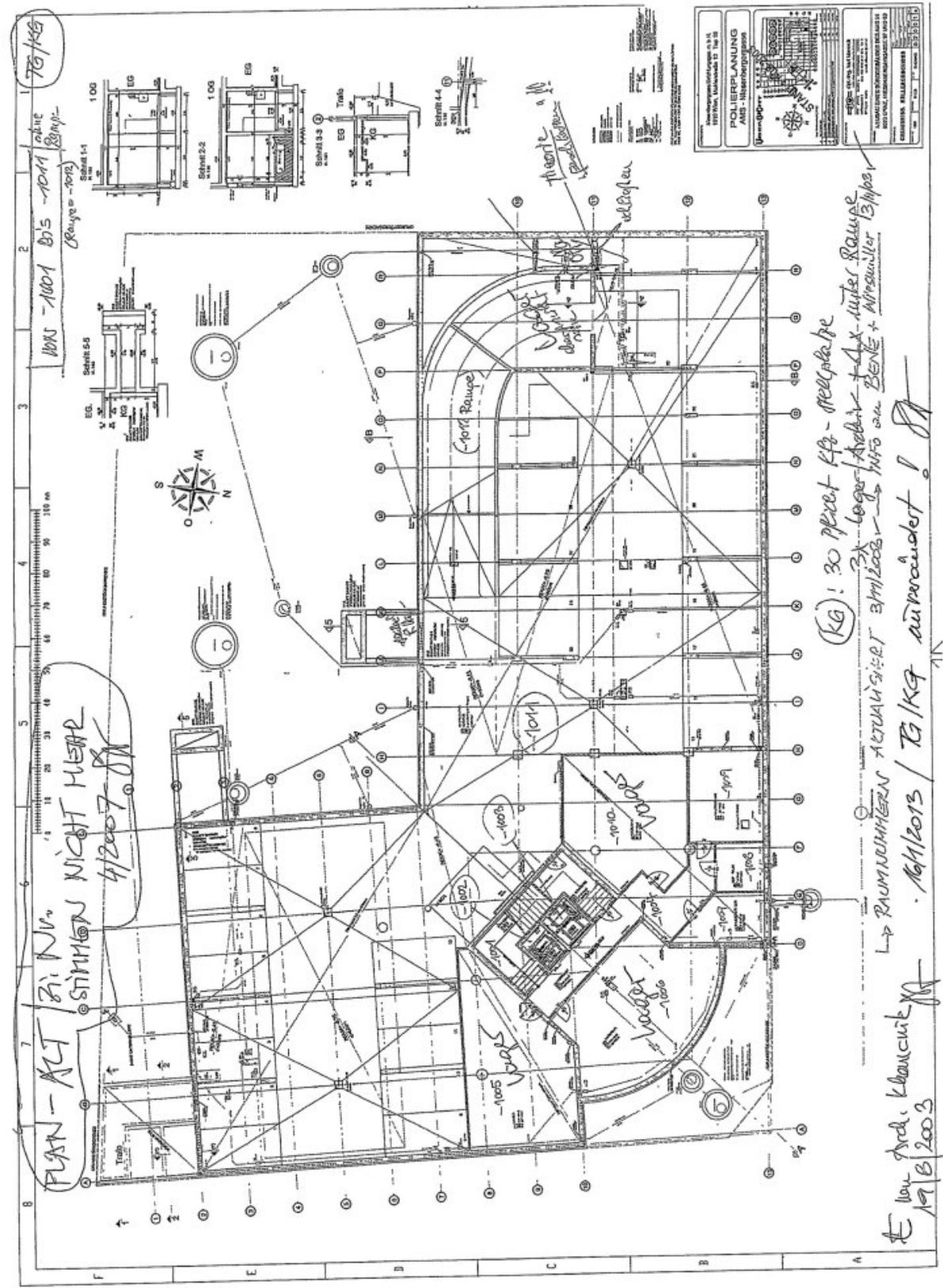
ABIS[®] SYSTEM - PLAN BIELEFELD 13-61
REICHHARDT GES M 3 H GERA
DIPPL. IRG. REICHHARDT GES M 3 H GERA
RECHAUERST 22 TEL 0316/83-13-61



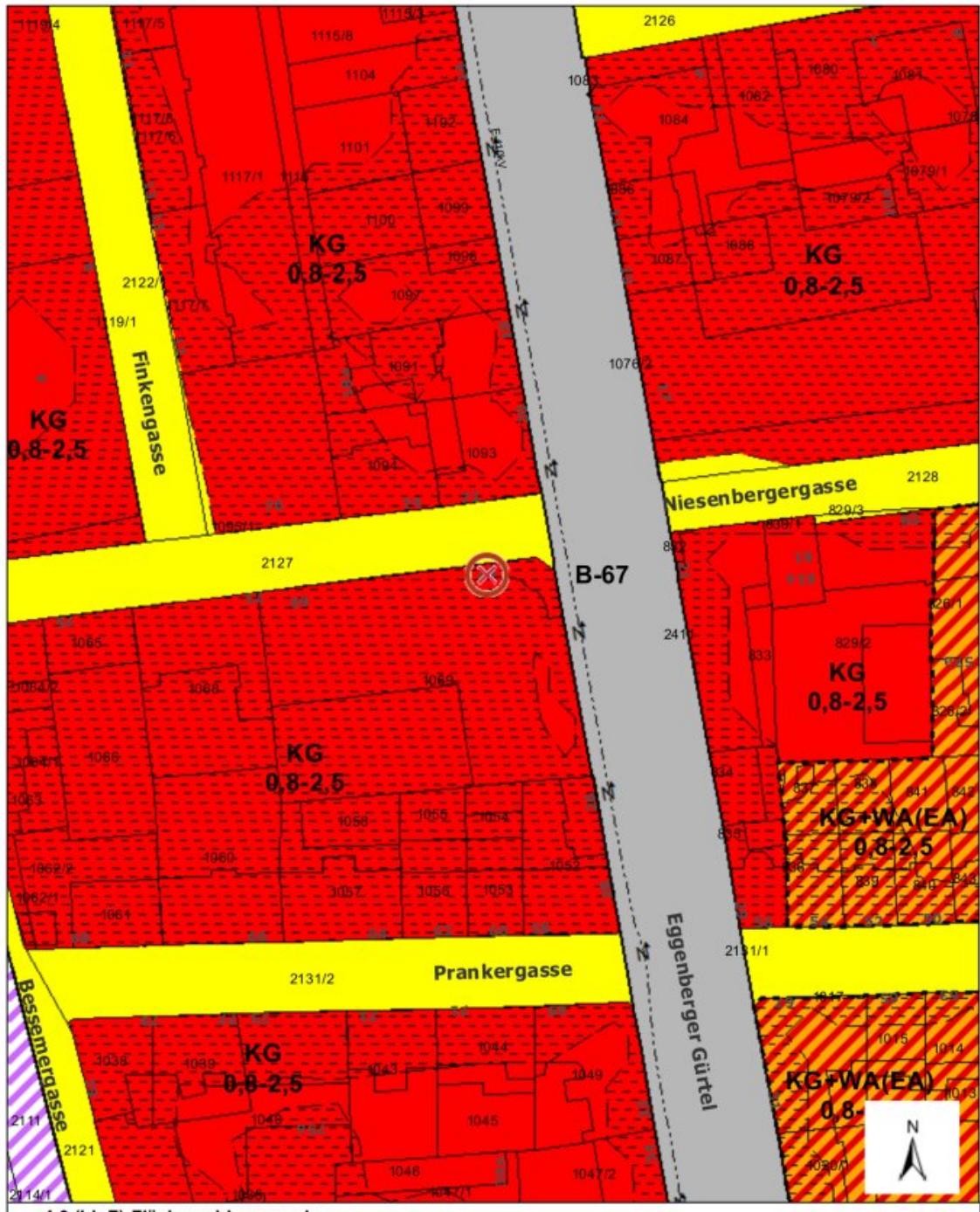
$$\textcircled{39} = \text{alter Wert} \quad \textcircled{35} \text{M15 - KB PFE}$$

$$\textcircled{39} = \text{alter Wert} \quad \textcircled{35} \text{M15 - KB PFE}$$





PLAÑ SISTEM ABISS® RECHAUERSTR 22 TEL. 0316/83-13-61



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:1.000

Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 29.09.2022

GRAD

Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

Flächenaufstellung

365/2019

Die Flächenangaben entstammen den zur Verfugung 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 | Bezeichnung | m ² |
|------------------|-------------------|-----------------|
| | 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 | Bezeichnung | m ² |
|------------------------------------|-------------|-----------------|
| | Buro | 781,40 |
| | Stiegenhaus | 69,87 |
| | Wartezone | 227,03 |
| | Sanitar | 39,19 |
| | Terrasse | 354,82 |
| Summe 1. OG exkl. Terrasse: | | 1.117,49 |

Gesamte NFI. (exkl. KG, Terrassen): 5.143,74

Gesamte NFI. (inkl. KG, Terrassen): 7.175,93

| Geschoss | Bezeichnung | m ² |
|---------------------|-------------|-----------------|
| 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 | Bezeichnung | m ² |
|---------------------|-------------|-----------------|
| | 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 | Bezeichnung | m ² |
|------------------------------------|-------------|----------------|
| | 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 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
VORKAUFSSRECHT 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