

**Projektliegenschaft mit Neubaupotenzial –
Blockrandbebauung gemäß STEK Körblergasse 35–37,
8010 Graz**



Objektnummer: 2077/378

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Körblergasse 35+37
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1600
Wohnfläche:	713,71 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.508,02 €
Provisionsangabe:	

64.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

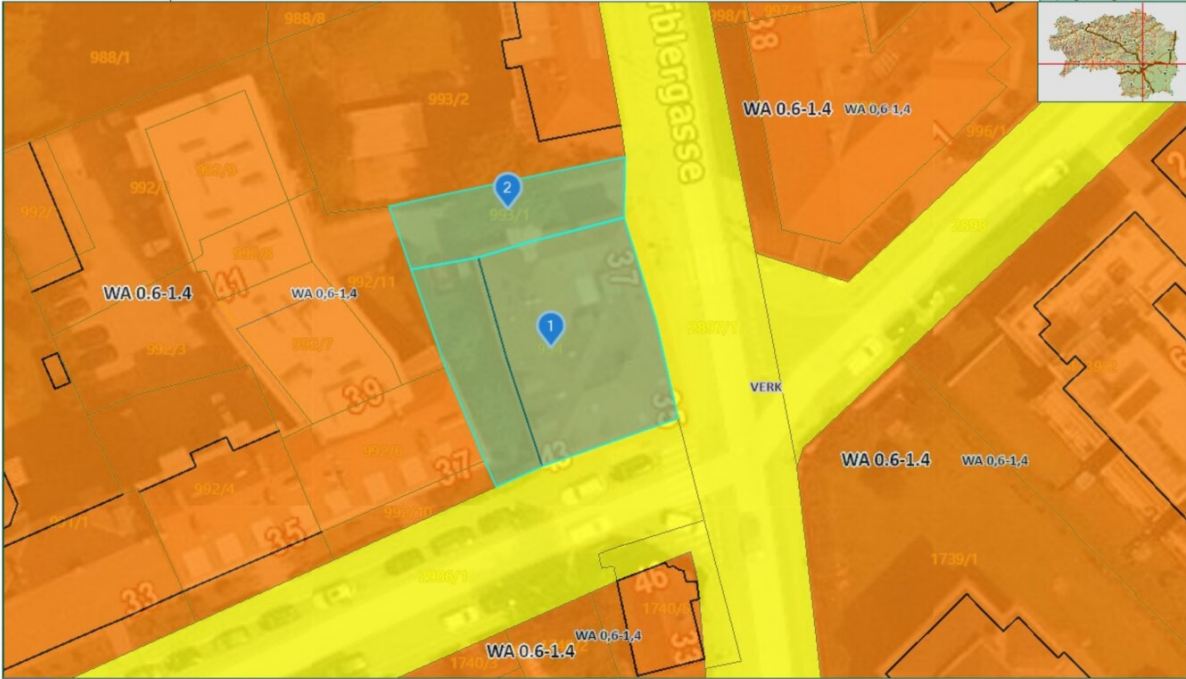
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.12.2025

0 M 1:2.000 100 m







Ansicht: 4.0 (dgg) FWP - Deckplan 1 - Bebauungsplan...
Maßstab 1: 500

- SUCHEN | LEGENDE
- Bebauungsplan (B):**
- BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
 - BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer)
 - BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
 - BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.2b)
 - BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.2b)
- Bebauungsrichtlinie (R):**
- BEBAUUNGSRICHTLINIE, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
- Ersichtlichmachungen:**
- Gültigkeit nach GABG 2008 innerhalb der Grazer Altschutzzonen (1-5)
 - 4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz GRÜNGÜRTEL §8
 - 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz BAHN



THEMENERGEBNIS 1 von 1 Objekten ausgewählt

Ergebnisliste von Adressen - Suche

Straßenname	Adresse/HausNr.	Bezirk
Köstlergasse	35	3



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf EINLAGEZAHL 363
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 8481/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
993/1	Gärten(10)	182	
994	GST-Fläche	553	
	Bauf.(10)	383	
	Gärten(10)	170	Körblergasse 37
			Franckstraße 43
			Körblergasse 35
GESAMTFLÄCHE		735	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

ImmoWealth Lagergasse 17 GmbH & Co KG (FN 518396y)

ADR: Wastiangasse 3 Top1, Graz 8010

a 8481/2025 IM RANG 6375/2025 Kaufvertrag 2025-04-17 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 7156/1955 7157/1955

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt 6 Kaufvertrag
1955-03-16 über Gst 993/1 für EZ 1879

2 a 5650/1956

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges über Gst 993/1 für EZ
1880 1881

3 a 5879/1958

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges über Gst 993/1 für EZ
1972

17 a 302/2005

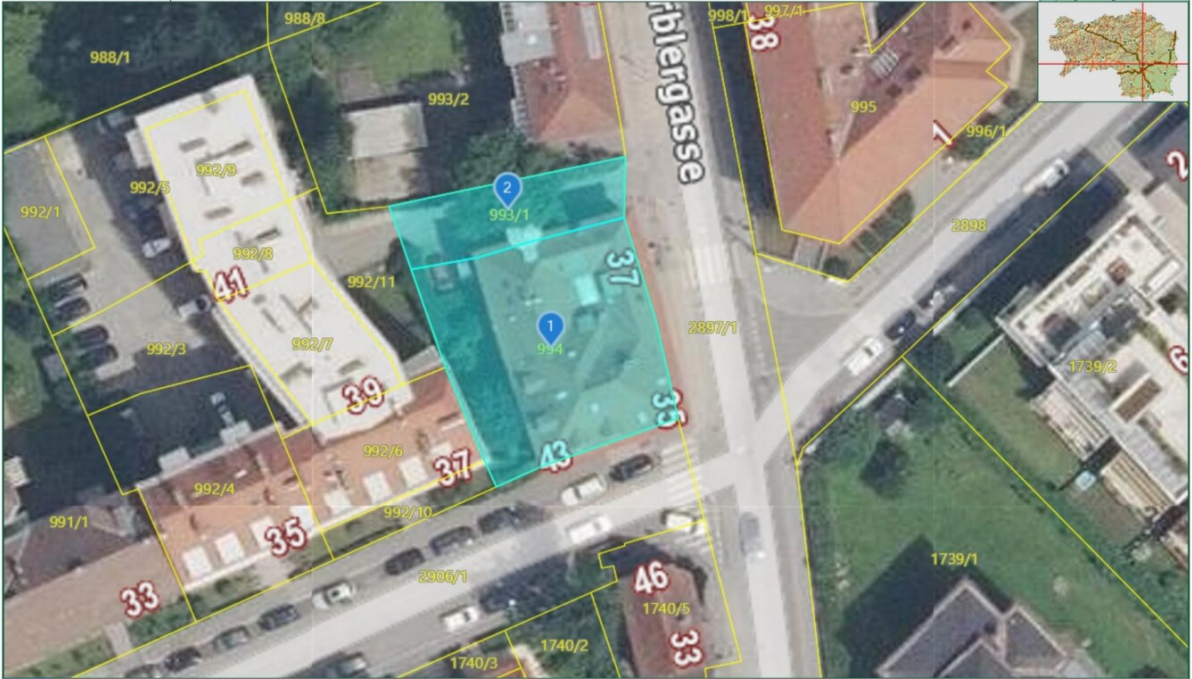
DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, Führung und Betrieb
einer unterirdischen Gasleitung hins Gst 993/1 gem Pkt 2
und 3 Dienstbarkeitsvertrag 2005-01-04 für
Energie Graz GmbH & Co KG

22 a 8481/2025 Pfandurkunde 2025-05-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.413.000,--
für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.12.2025

0 17.5 25 m

Objektbeschreibung

Projektliegenschaft mit Neubaupotenzial – Blockrandbebauung gemäß STEK

Körblergasse 35–37, 8010 Graz (Geidorf)

Kurzbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine innerstädtische **Projektliegenschaft in sehr guter Grazer Lage (Geidorf)**, bestehend aus **zwei Grundstücksnummern** mit einer **Gesamtfläche von 735 m²**.

Die Liegenschaft liegt in einem als **Wohngebiet hoher Dichte** ausgewiesenen Bereich und unterliegt **gemäß Stadtentwicklungskonzept der Blockrandbebauung** mit Freihaltung der Innenhöfe.

Der bestehende Altbau weist **keinen Denkmalschutz** auf und befindet sich **außerhalb der Altstadtschutzzone**.

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für den Abbruch des Altbestands und die anschließende Neubebauung. Ein Bebauungsplan ist für das Grundstück noch zu erstellen.

Grundstücksdaten

- **Adresse:** Körblergasse 35 & 37, 8010 Graz
- **Grundbuchsdaten:** KG 63103 Geidorf, EZ: 363
- **Grundstücksnummern:** 993/1 und 994
- **Grundstücksfläche (gesamt):** 735 m² (laut Grundbuch)
- **Zufahrt:** über öffentliche Straße
- **Anschlüsse:** voll auf- und angeschlossen (Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme)

Die Liegenschaft besteht aus **zwei Grundstücksnummern**.

Auf **Gst.-Nr. 994** ist der bestehende Altbau errichtet, während **Gst.-Nr. 993/1** derzeit als Zufahrt sowie Grünstreifen genutzt wird.

Widmung und baurechtlicher Rahmen

- **Flächenwidmung:** Bauland – Wohnen Allgemein (WA)
- **Baudichte:** 0,6 – 1,4
- **Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0):** Wohngebiet hoher Dichte
- **Bauweise:** geschlossener Siedlungsbereich mit Innenhöfen und Vorgärten
- **Räumliches Leitbild:** Blockrandbebauung mit Freihaltung der Innenhöfe
- **Bebauungsplan:** derzeit nicht vorhanden, Bebauungsplan ist zu erstellen

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sprechen für eine urbane, verdichtete Neubebauung im Blockrand unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben der Stadt Graz.

Bestand

- **Altbestand:** Massivbau mit Walmdach
- **Geschosse:** 3 -> Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- **Heizung:** Fernwärme
- **Denkmalschutz:** keiner

- **Altstadtschutzzone:** nein
- **Nettonutzfläche:** 713,71 m²
- **Bruttogeschoßfläche:** 1.029,00 m²

Der bestehende Baukörper wird aus Entwicklungssicht als Altbestand ohne maßgebliche Relevanz betrachtet.

Übergabe und Bestandsfreiheit

Die Liegenschaft ist derzeit noch nicht bestandsfrei. Die Verkäuferseite garantiert jedoch die **vollständige Bestandsfreiheit bis spätestens 31.12.2026**.

Die Übergabe erfolgt bestandsfrei, wodurch eine anschließende Projektentwicklung ohne mietrechtliche Einschränkungen möglich ist.

Umwelt- und Risikofaktoren

- **Bombenblindgängerkataster:** grüne Zone – keine Hinweise auf Kampfmittel
- **Gefahrenzonen:** laut GIS und HORA keine ausgewiesenen Gefahrenzonen
- **Altlasten:** kein Eintrag im Altlasten- oder Verdachtsflächenkataster

Lage und Umfeld

Die Körblergasse befindet sich im beliebten Bezirk **Geidorf**, einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz.

Die Lage kombiniert **urbane Infrastruktur** mit **hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität** und ist besonders für innerstädtische **Wohnbauprojekte attraktiv**.

- **Karl-Franzens-Universität Graz:** ca. 600 m entfernt, in rund 8 Gehminuten erreichbar

- **Stadtpark Graz:** ca. 550 m entfernt, in rund 8 Gehminuten erreichbar
- **Schlossberg:** ca. 800 m entfernt, in rund 10 Gehminuten erreichbar
- **Zentrale Innenstadtlage:** sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die Grazer Innenstadt

Die Kombination aus **universitärer Umgebung, innerstädtischer Lage** und der Nähe zu großzügigen Grün- und Erholungsflächen unterstreicht die hohe Standortqualität und macht die Liegenschaft zu einem etablierten und nachgefragten Bauträgerstandort.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben basieren auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen sowie öffentlich zugänglichen Planungsgrundlagen. Die dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten sind unverbindlich und vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung sowie der Erstellung eines Bebauungsplanes. Für Flächenangaben und baurechtliche Ausnutzbarkeit wird keine Haftung übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <450m

Klinik <125m

Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <350m

Universität <275m

Höhere Schule <725m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.650m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <875m
Bahnhof <900m
Autobahnanschluss <5.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap