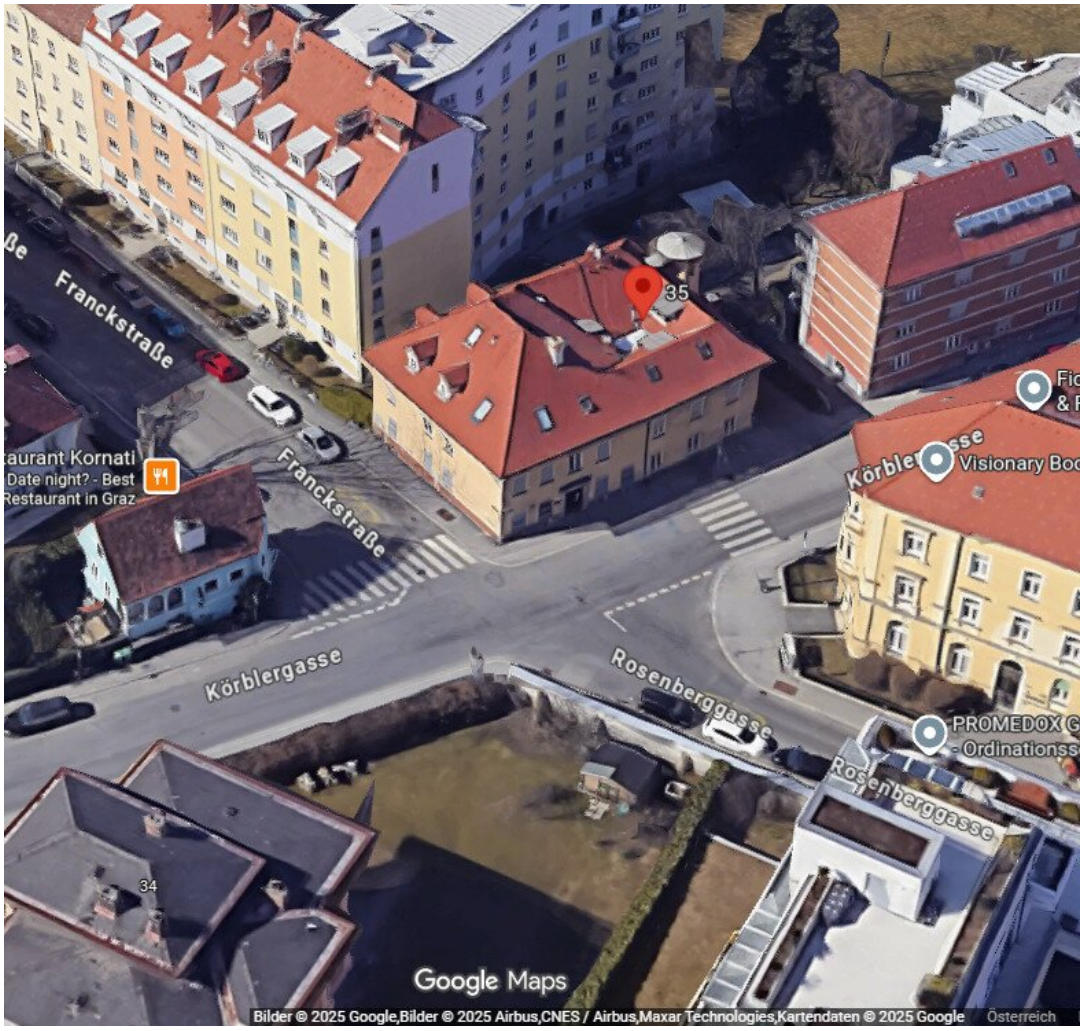
Projektliegenschaft mit Neubaupotenzial – Blockrandbebauung gemäß STEK Körblergasse 35–37, 8010 Graz



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 m²
Heizwärmebedarf:	D 139,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.508,02 €

Provisionsangabe:

64.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management 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.

IMMOTAURUS
LIVING

Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER



Gregor
Andrekowitsch

head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969

E-MAIL
living@immotaurus.at

Kontakt speichern

IMMOTAURUS Living & Management GmbH

Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz

www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at


1
2
Kreuzgasse
Rosenberggasse
Rosenberghauptstraße
Rosenberghauptstraße
Rosenberghauptstraße

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

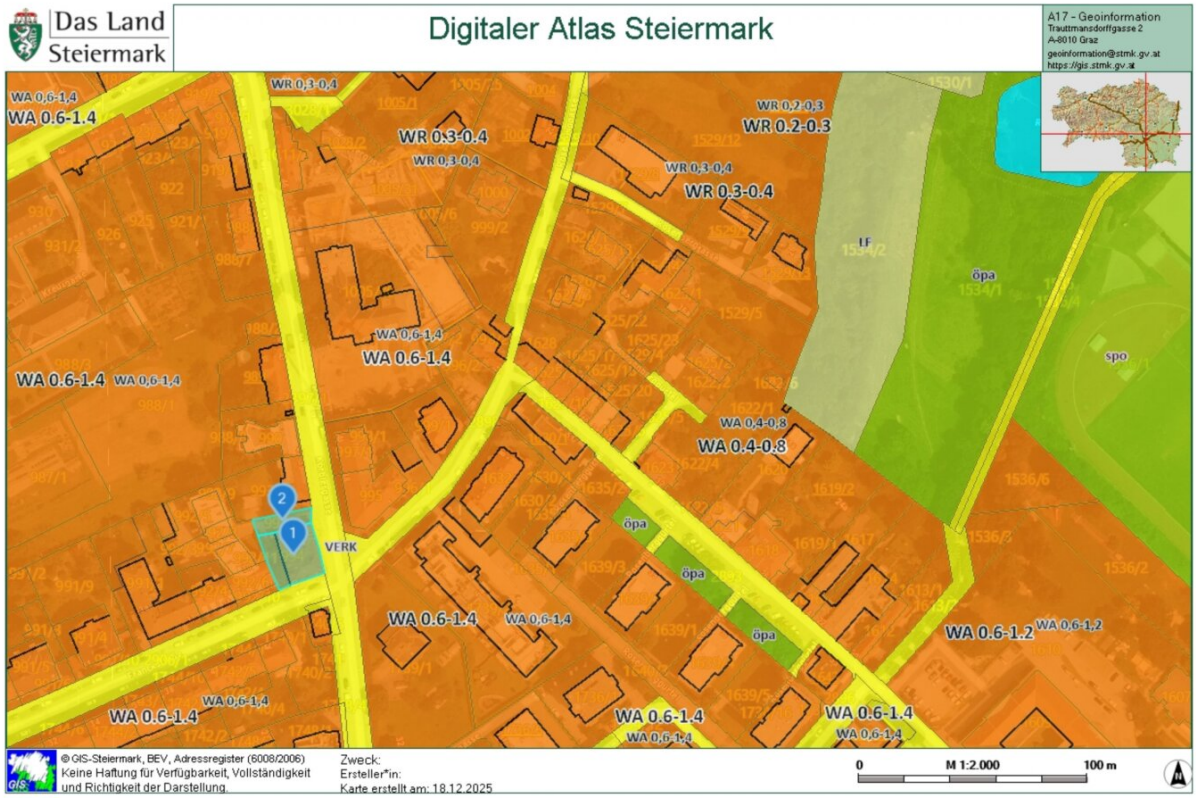
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

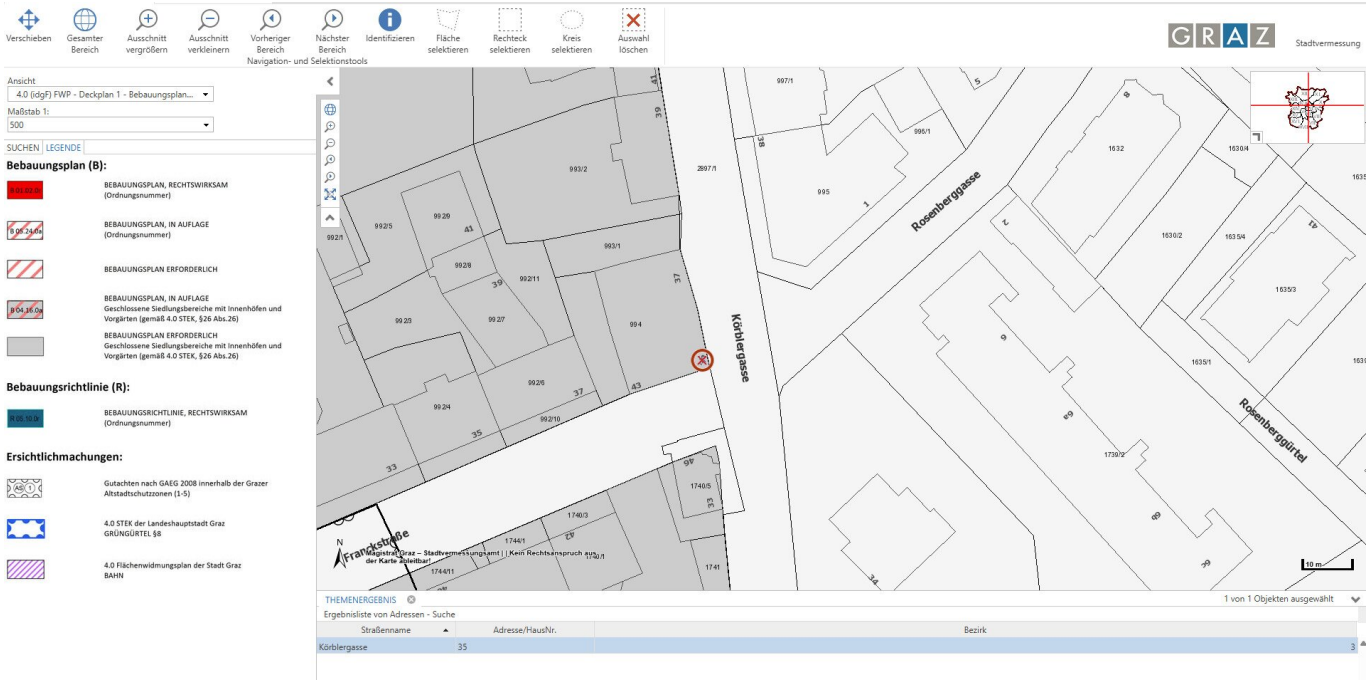


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.12.2025

0 M 1:500 25 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
WA 0,6-1,4
WA 0.6-1.4
WR 0,3-0,4
WR 0.3-0.4
WR 0,2-0,3
WR 0.2-0.3
LF
öpa
spo
WA 0,4-0,8
WA 0.4-0.8
VERK
WA 0.6-1.2
WA 0,6-1,2
© 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


Verschieben
Gesamter Bereich
Ausschnitt vergrößern
Ausschnitt verkleinern
Vorheriger Bereich
Nächster Bereich
Navigation- und Selektionstools
Identifizieren
Fläche selektieren
Rechteck selektieren
Kreis selektieren
Auswahl löschen
GRAZ
Stadtvermessung
Ansicht
4.0 (idgF) 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.26)
BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)
Bebauungsrichtlinie (R):
BEBAUUNGSRICHTLINIE, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
Ersichtlichmachungen:
Gutachten nach GAEG 2008 innerhalb der Grazer Altstadtschutzzonen (1-5)
4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz GRÜNGÜRTEL §8
4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz BAHN
Körblergasse
Rosenbergasse
Rosenberggürtel
Frankstraße
Magistrat Graz – Stadtvermessungsamt | | Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!
10 m
THEMENERGEBNIS
1 von 1 Objekten ausgewählt
Ergebnisliste von Adressen - Suche
Straßenname
Adresse/HausNr.
Bezirk
Körblergasse
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.

****

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© 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 1:500 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 (gesant):** 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 Bestandszustand:

Die Liegenschaft ist derzeit teilweise vermietet und teilweise bestandsfrei und wird auch als solches übergeben.

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.

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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