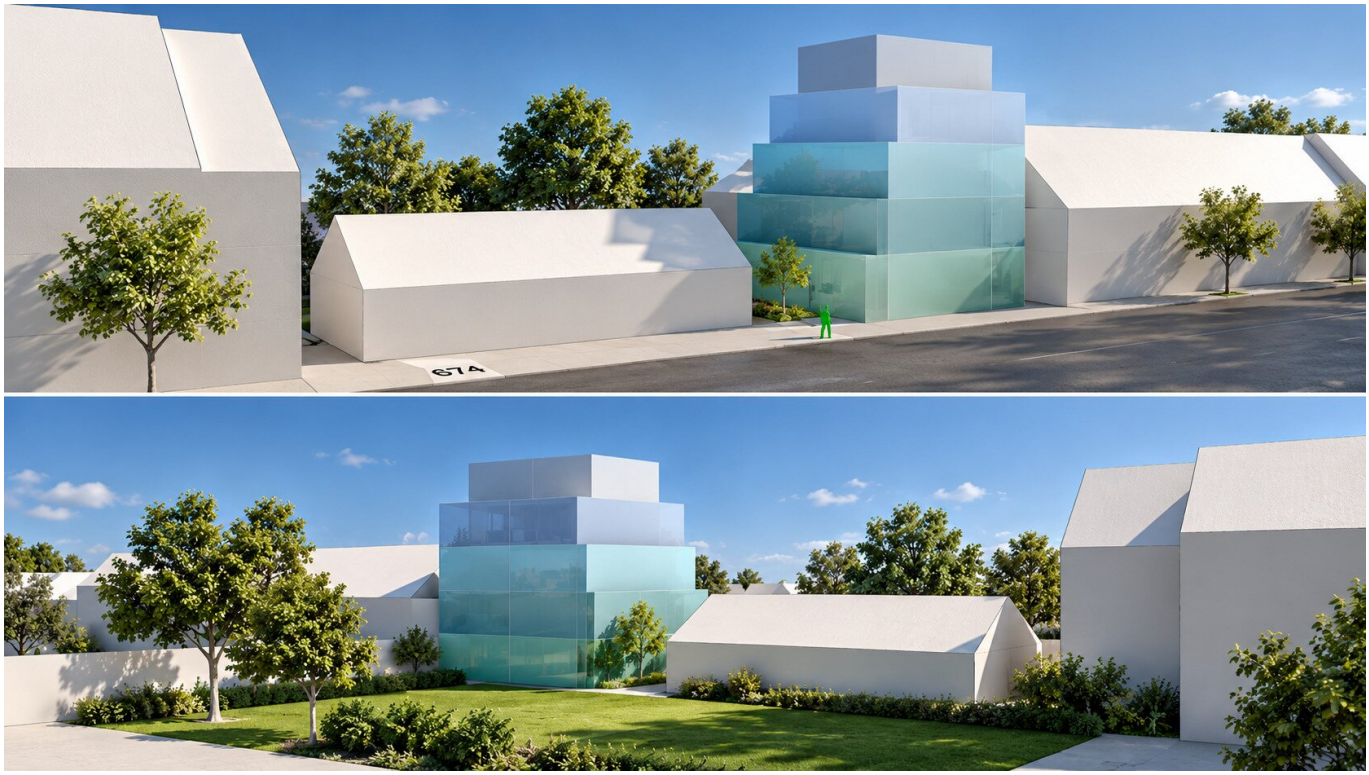
Vorbereitetes Wohnbauprojekt in Graz-Lend – Projektübernahme mit bestehendem Architekturkonzept



Objektnummer: 7852/396

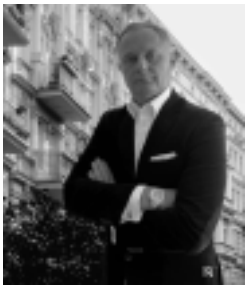
Eine Immobilie von K&K Property GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Projektiert
Kaufpreis:	800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yannick Komaromi

K&K Property GmbH
Pfeifferhofweg 3a
8045 Graz

T +43 676 33 650 66

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

Objektbeschreibung

PROJEKT MÜHLGASSE, GRAZ

Investitionsmöglichkeit im Wohnbau | 8020 Graz

1. Projektübersicht

Das Wohnbauprojekt in der Mühlgasse in 8020 Graz bietet Investoren die Möglichkeit, eine bereits vorbereitete Projektposition zu übernehmen und auf dieser Grundlage die weitere Projektentwicklung voranzutreiben.

Ein Architekturkonzept einschließlich Lageplan und Baukörperperspektiven liegt bereits vor und bildet eine fundierte Ausgangsbasis für die nächsten Planungsschritte.

2. Planungsstand und architektonische Grundlage

Der derzeitige Entwurf weist eine Bruttogrundfläche (BGF) von **645 m²** sowie eine rechnerische Nutzfläche von **464,4 m²** aus. Für die wirtschaftliche Projektkalkulation werden aktuell **500 m² Wohnfläche** als Berechnungsgrundlage angesetzt.

Nach Angaben des Projektinhabers wurden die planerischen Grundlagen durch den bereits mit dem Vorhaben vertrauten Architekten geprüft. Dieser kann unmittelbar mit der weiteren Planung beginnen.

Im Zuge des Grundstückserwerbs ist die verbindliche Weiterbeauftragung des bestehenden Architekten vorgesehen. Die konkrete vertragliche Ausgestaltung der Beauftragung erfolgt zwischen dem Erwerber und dem Architekten.

Die tatsächliche Bebauung, die erzielbaren Flächen und die bauliche Umsetzung stehen unter dem Vorbehalt der weiteren Planung sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

3. Übernahmekonditionen

Für die Übernahme der vorbereiteten Projektposition ist eine **Projektablöse in Höhe von € 50.000** vorgesehen. Diese dient als Entgelt für die Übernahme der bestehenden Projektposition und ist bereits in der dargestellten Investorenkalkulation berücksichtigt.

Der Grundstückserwerb erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis von **€ 750.000**, entsprechend der rechtlich umsetzbaren Struktur des bestehenden Optionsvertrags.

Vor Abschluss sind die rechtliche Übertragung beziehungsweise Umsetzung der Projektposition sowie die daraus resultierenden vertraglichen Verpflichtungen anhand des Optionsvertrags mit dem Vertragserrichter oder Rechtsberater abzustimmen.

4. Wesentliche Projektvorteile

- **Vorbereitete Projektposition:** Übernahme eines bereits konzeptionell ausgearbeiteten Wohnbauvorhabens als Grundlage für die weitere Entwicklung.
- **Vorhandenes Architekturkonzept:** Lageplan und Baukörperperspektiven liegen bereits vor und ermöglichen einen strukturierten Einstieg in die weitere Planung.
- **Planungskontinuität:** Die vorgesehene Weiterbeauftragung des bereits eingearbeiteten Architekten ermöglicht die Fortführung des Projekts ohne erforderlichen Planerwechsel.
- **Kalkulatorische Ausgangsbasis:** Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einer angenommenen Wohnfläche von 500 m² sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen.
- **Vertraglich vorbereiteter Grundstückserwerb:** Ein unterzeichneter Optionsvertrag mit festgelegtem Grundstückskaufpreis und einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 bildet die Grundlage für die weitere Prüfung und Umsetzung.

5. Wesentliche Prüf- und Kalkulationshinweise

Diese Unterlage dient der Projektinformation und einer ersten wirtschaftlichen Einschätzung. Sie stellt keine Zusicherung bestimmter Flächen, Kosten, Verkaufserlöse oder behördlicher Genehmigungen dar.

Vor einer Übernahme sind insbesondere folgende Aspekte sorgfältig zu prüfen:

- **Flächenansätze:** Die wirtschaftliche Kalkulation basiert auf 500 m² Wohnfläche. Der aktuelle Entwurf weist eine BGF von 645 m² und eine rechnerische Nutzfläche von 464,4 m² aus. Die tatsächlich erzielbaren Flächen sind im Zuge der weiteren Planung zu verifizieren.
- **Behördliche Genehmigungen:** Die Realisierung des Vorhabens setzt die weitere Planung und die Erteilung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen voraus.
- **Nebenkosten:** In der Architektenkalkulation sind weitere Nebenkosten in Höhe von € 75.000 ausgewiesen. In der vorliegenden Projektkalkulation werden diese mit rund € 40.000 angesetzt. Die Zusammensetzung und Angemessenheit dieses Ansatzes sowie mögliche zusätzliche Fachplanungs- und Aufschließungskosten sind vom Erwerber zu

überprüfen.

- **Erwerbsnebenkosten:** Kosten für Vertragserrichtung, Treuhand, Beglaubigungen und Finanzierung sind derzeit noch nicht konkret beziffert und daher nicht in einer abschließenden Gesamtkostenberechnung enthalten.

- **Vertragsstruktur:** Die rechtliche Übertragung beziehungsweise Umsetzung der Projektposition ist vor Vertragsabschluss anhand des bestehenden Optionsvertrags rechtlich zu prüfen und festzulegen.

- **Steuerliche Aspekte:** Die steuerlichen Auswirkungen für Verkäufer und Erwerber sind nicht Bestandteil dieser Kalkulation und gesondert zu beurteilen.

6. Dokumentengrundlage

Die vorliegende Projektübersicht wurde auf Grundlage der bereitgestellten Unterlagen erstellt:

- Projektübersicht und Grobkalkulation
- Unterzeichneter Optionsvertrag
- Lage- und Bebauungskonzept V1–5
- Perspektiven des Baukörpers
- Handschriftliche Architektenkalkulation vom 26.08.2026

Die in den Unterlagen enthaltenen Projektansätze wurden übernommen. Abweichend davon werden die weiteren Nebenkosten in dieser Darstellung mit rund € 40.000 angesetzt. Ergänzend berücksichtigt wurden die konkret bekannten Erwerbsnebenkosten und die Projektablöse in Höhe von € 50.000.

Hinweis für potenzielle Investoren: Sämtliche Flächen-, Kosten- und Erlösannahmen sind vor einer Investitionsentscheidung eigenständig zu prüfen und zu verifizieren. Eine abschließende Beurteilung setzt insbesondere die Prüfung der Vertragsgrundlagen, der baurechtlichen Rahmenbedingungen und der vollständigen Projektkosten voraus.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ausschließlich Anfragen bearbeiten können, die **Name, vollständige Anschrift und**

Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap