

OBJEKT-EXPOSÉ

# Stattegger Straße 43.

Historisches Stadthaus in  
Graz-Andritz – Substanz,  
Charakter und Zukunft.

ADRESSE

Stattegger Straße 43 · 8045 Graz · Andritz

VERMITTLUNG

Albireo Consulting GmbH

## 01 Auf einen Blick.

### DAS OBJEKT

Das Bürgerhaus in der Stattegger Straße 43 wurde zwischen 1850 und 1900 errichtet und steht heute auf einem 627 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück im gewachsenen Grazer Stadtteil Andritz – ohne Denkmalschutz, dafür mit dem unverwechselbaren Charakter eines historisch gewachsenen Stadthauses.

Im Jahr 2001 wurde das Gebäude umfassend generalsaniert: Dach inklusive Isolierung, Fassade und Elektrik komplett erneuert, der Keller sandgestrahlt, eine L-förmige Drainage rund ums Haus verlegt und eine Mauertrockenlegung durchgeführt. 2006 folgte eine moderne Pellets-Heizung, seit 2011 produziert eine Photovoltaikanlage Strom vom eigenen Dach.

Das Erdgeschoss ist teilvermietet, das erste Obergeschoss und beide Dachgeschosswohnungen stehen für die Vermietung oder Eigennutzung zur Verfügung. Im Souterrain liegt ein historischer Gewölbekeller mit Schank – eine außergewöhnliche Bühne für Repräsentation und interne Anlässe.

#### ADRESSE

Stattegger Straße 43, 8045 Graz

#### KATASTRALGEMEINDE / EINLAGEZAHL

KG 63108 Andritz · EZ 2822

#### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

627 m<sup>2</sup> (189 + 438)

#### BÜROFLÄCHE

ca. 240 m<sup>2</sup>

#### WOHNFLÄCHE (DACHGESCHOSS)

ca. 50 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup>

#### GEWÖLBEKELLER

ca. 60 m<sup>2</sup> mit Schank

#### BAUJAHR · SANIERUNG

1850–1900 · 2001

#### DENKMALSCHUTZ

Nein

#### KAUFPREIS

auf Anfrage

## 02 Highlights.

### Substanz & Sanierung

200 Jahre alte Bausubstanz, 2001 umfassend generalsaniert – Dach, Fassade, Elektrik, Mauertrockenlegung und L-förmige Drainage rund ums Gebäude.

### Flexible Nutzung

Erd- und Obergeschoss als Büro, Dachgeschoss mit zwei Wohnungen, Souterrain mit Partykeller. Eigennutzung, Vermietung oder Mischnutzung möglich.

### Lage Andritz

Traditionsreicher Grazer Stadtteil mit ausgewogener Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Versorgung, gute Anbindung in die Innenstadt und in die Naherholung.

### Energie & Nachhaltigkeit

9,5 kWp Photovoltaik (seit 2011), 25 kW Pellets-Heizung (2006), 2 × 22 kW Wallboxen für E-Mobilität, eigener Brunnen.

### Laufender Cashflow

Bestehende Mietverhältnisse im Erdgeschoss sichern unmittelbaren Ertrag. Das erste Obergeschoss und beide Wohnungen stehen für die Neuvermietung bereit.

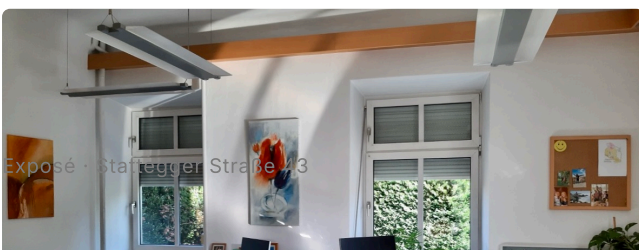
### Charakter mit Bühne

Repräsentative Gründerzeit-Fassade, original Gewölbekeller mit Schankanlage – eine echte Visitenkarte für Marke, Praxis oder Kanzlei.

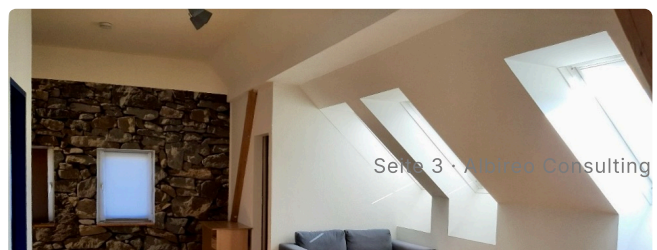
## 03 Räume.



Straßenansicht · Stattegger Straße



Exposé · Stattegger Straße 43



Seite 3 · Albireo Consulting

## 04 Gewölbekeller & Außenbereich.

Im Souterrain öffnet sich ein historischer Ziegelgewölbekeller von rund 60 m<sup>2</sup> mit eigener Schankanlage und WC – eine außergewöhnliche Visitenkarte für Empfänge, Mitarbeiteranlässe oder die individuelle Repräsentation einer Marke.



Gewölbekeller mit Schankanlage und Weinfässern



Veranstaltungsbereich im Gewölbe



Eingangsseite mit Hofzufahrt

## 05 Technik & Nachhaltigkeit.

Die Stattegger Straße 43 wurde in den letzten zwei Jahrzehnten konsequent weiterentwickelt: erneuerbare Wärme aus Pellets, Sonnenstrom vom eigenen Dach, Infrastruktur für Elektromobilität, ein generalsanierter Brunnen mit vorbereitetem Anschluss ans öffentliche Wassernetz. Für jede Komponente liegen Pläne, Befunde und Datenblätter zur Einsicht vor.

**P**

### Pellets-Heizung 25 kW

Heizungstausch 2006 · Pelletslager ca. 10,5 t Kapazität · Technischer Bericht und Anlagenbeschreibung vorhanden.

**PV**

### Photovoltaik 9,5 kWp

In Betrieb seit November 2011 · Errichtet durch Fa. Sonnenstrom, St. Margarethen an der Raab · Überschusseinspeisung im Floattarif.

**E**

### Zwei Wallboxen 22 kW

Keba-Wallboxen Typ II direkt an den haus-eigenen Stellplätzen.

**W**

### Eigener Brunnen

2001 generalsaniert (Fa. Schleich) · 8 m tief, 1 m Durchmesser · Anschluss ans öffentliche Wassernetz vorbereitet.

**S**

### Sicherheit

Alarmanlage, Blitzschutzanlage mit Befund · Befundbericht der E-Installation (Fa. Rominger GmbH).

**B**

### Bautechnik 2001

Dach mit 10 cm Klemmfilz Kaltdach · L-förmige Drainage · Mauertrockenlegung · sandgestrahlter Keller · Pumpenschacht gegen Hochwasser.

### WIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN

Betriebskosten gesamt **ca. 13.530 € netto / Jahr**

Pellets-Verbrauch (Ø) **ca. 9,9 t / Jahr**

Pellets inkl. Service & Rauchfangkehrer **ca. 3.616 € / Jahr**

Bestandsmieten **vorhanden, Detail auf Anfrage**

## 06 Lage.

Andritz ist einer der traditionsreichen Bezirke von Graz – gewachsene Strukturen, eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Versorgung, Nähe zur Innenstadt und direkter Übergang in das Murtal und das Schöckl-Vorland.

Die Stattegger Straße ist eine der zentralen Verkehrsachsen Andritz' – das Objekt liegt direkt an dieser Achse und ist gleichzeitig durch die Lage am Eckgrundstück gut sichtbar und repräsentativ.

Andritz Zentrum

Murradweg

Schöckl

Öffentliche Anbindung

Nahversorgung

### STANDORT

Stattegger Straße 43  
8045 Graz · Andritz  
Steiermark · Österreich

#### Grundbuch

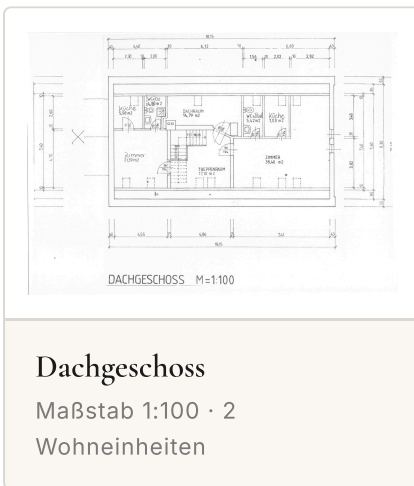
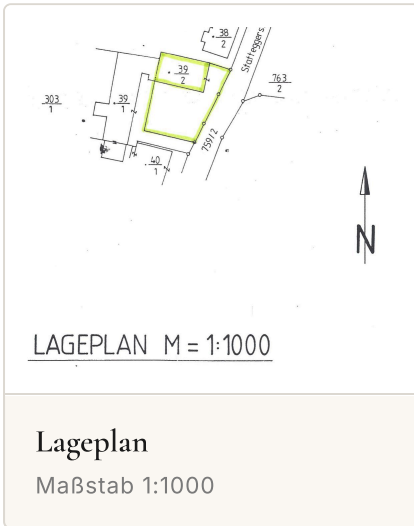
KG 63108 Andritz · EZ 2822 · GST-Nr.  
.39/2  
Bezirksgericht Graz-Ost

#### Grunddienstbarkeiten

Kaminbenützung, Ölheizung-Zugang,  
Gehen/Fahren – jeweils zugunsten EZ  
565

## 07 Grundrisse.

Lageplan im Maßstab 1:1000 und sämtliche Etagen im Maßstab 1:100 – Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller. Die Grundrisse sind anonymisiert; das vollständige Plan-Set wird auf Anfrage übermittelt.



**HINWEIS**

Maßangaben und Raumbezeichnungen sind in der Höchstauflösung der Pläne lesbar. Originalpläne in voller Größe stehen nach kurzer Qualifikation zur Verfügung.

# Exposé, Preis und Besichtigung – persönlich.

Die Vermittlung erfolgt exklusiv durch Albireo Consulting. Detailunterlagen wie Mietvertragskonditionen, Pläne, Grundbuchauszug und Pflichtangaben werden auf Anfrage und nach kurzer Qualifikation freigegeben.



**Gerd Trattner**

ALBIREO CONSULTING · IHR ANSPRECHPARTNER

+43 664 23 24 078

gerd.trattner@albireo.gmbh

albireo.vermittlung.klimesch.ai

**Pflichthinweise.** Dieses Exposé dient der ersten Information und stellt kein Angebot im Rechtssinn dar. Sämtliche Flächen-, Bestands- und Betriebskostenangaben basieren auf den vom Eigentümer übermittelten Unterlagen und sind im Detail vor Ort zu prüfen. Der Energieausweis wird gemäß § 5 EAVG 2012 vor Vertragsabschluss vorgelegt; bis zur Vorlage gelten die in § 4 Abs. 1 EAVG genannten Mindestanforderungen als nicht unterschritten. Provisionsangabe und weitere gesetzliche Pflichtinformationen werden im persönlichen Erstgespräch übergeben. Alle Bildrechte beim Eigentümer.