

Erfolg beginnt hier.

|| Büro- und Gesundheitszentrum Stattegg



Miete oder Eigentum
|| Bezug ab Frühjahr 2027

|| Das Projekt

Ein Zentrum mit Mehrwert

Das neue Büro- und Gesundheitszentrum im Herzen von Stattegg ist ein zukunftsweisender Ort, an dem moderne Arbeitswelten, medizinische Angebote und Handelsflächen harmonisch zusammenfinden. Ein Zentrum, das Gesundheit stärkt und gleichzeitig Raum für produktives Arbeiten schafft. Innovative Architektur, vorausschauende Planung und eine angenehme Atmosphäre sorgen für hohe Funktionalität und effiziente Abläufe: ideale Voraussetzungen für eine moderne Arbeits- und Vorsorgeumgebung.

**Arbeiten, wo man sich wohlfühlt.
Vorsorgen, wo man auf Kompetenz setzt.
Handeln, wo man gesehen wird.**

Das Gebäude umfasst flexible Büroflächen, spezialisierte Gesundheitsräume und repräsentative Geschäftslokale, die sowohl für Start-ups als auch etablierte Unternehmen optimal geeignet sind.

Die Flächen stehen sowohl zur **Miete als auch im Eigentum** zur Verfügung und bieten damit maximale Flexibilität.

Büro. Gesundheit. Balance.
Ein Raum für Arbeit und Vitalität.



**innovativ
hochwertig
flexibel**

Die Lage

8046 Stattegg, Stattegger Straße 179b

Ein Standort zwischen Zukunftsorientierung und Ruhe

Stattegg verbindet die Vorzüge naturnaher Lebensqualität mit einer exzellenten Anbindung an Graz. Nur wenige Minuten von der Landeshauptstadt entfernt, bietet die Gemeinde ideale Rahmenbedingungen für Arbeiten, Gesundheit und Wohnen. Für einen kleinen Ausflug in der Mittagspause ist das Zentrum des Stadtbezirks Andritz in ungefähr 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

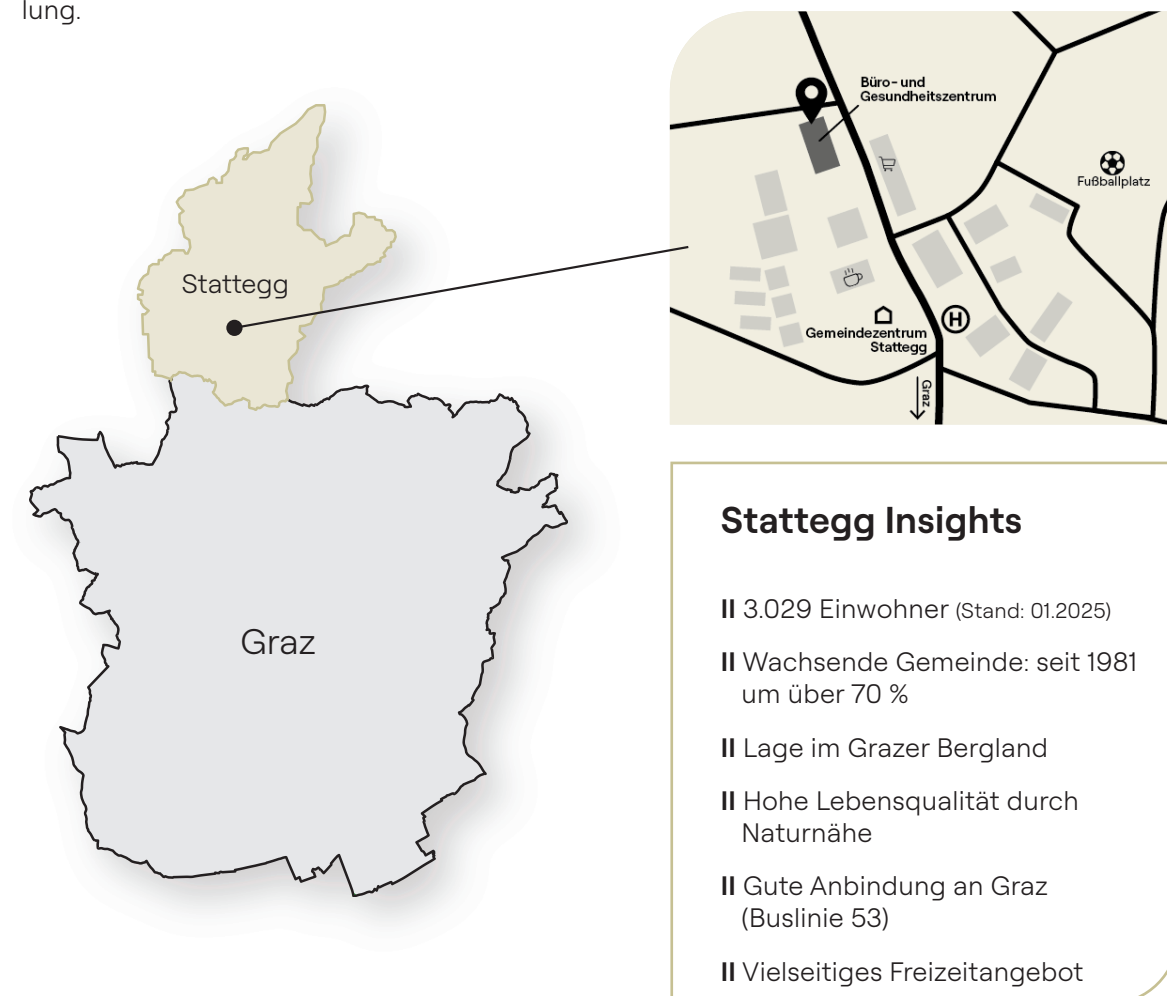
Naturnah und vielseitig

Die Umgebung überzeugt durch ihre sanften Hügel sowie attraktiven Wander- und Radwege. Historische Orte sowie moderne Freizeitangebote machen Stattegg zu einer lebendigen und vielfältigen Gemeinde.

Wachstumsstark und zukunftsorientiert

Mit stetigem Bevölkerungswachstum ist Stattegg eine zukunftsorientierte Gemeinde, in der Tradition und Dynamik aufeinandertreffen.

Das Büro- und Gesundheitszentrum schafft neue Arbeitsplätze, stärkt die regionale Gesundheitsversorgung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeindeentwicklung.



Das Gebäude

Ein Baukonzept mit Fokus auf Funktion und Wohlbefinden

Das dreigeschossige Gebäude bietet vielseitig nutzbare Gewerbeflächen, ideal für Geschäftslokale, Büros oder medizinische Einrichtungen. Offen gestaltete Grundrisse ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte für unterschiedliche Anforderungen.

Im **Erdgeschoss** stehen bis zu 380 m² klassische Geschäftslokale mit repräsentativen Schaufensterfronten zur Verfügung: ideal, um Ihr Unternehmen ins beste Licht zu rücken.

Raum für individuelle Konzepte und Ideen

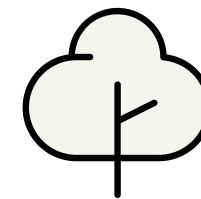
In den Obergeschossen gruppieren sich moderne Büro- und Praxisräume rund um ein lichtdurchflutetes Foyer, das Helligkeit und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Im **1. Obergeschoss** steht nur noch eine teilbare Gewerbefläche mit 100 m² zur Verfügung. Diese lässt sich flexibel anpassen und ist somit perfekt für kleine Teams, wachsende Unternehmen oder Praxisgemeinschaften.

Raum für Zusammenarbeit und Synergien

Das **2. Obergeschoss** bietet Einheiten von 30 m² bis maximal 480 m². Sozialraum, Sanitäranlage, Meetingraum sowie Balkon werden gemeinschaftlich genutzt. Dieses Konzept schafft ideale Voraussetzungen für Austausch sowie Synergien und ermöglicht kostensparendes Arbeiten in einem modernen Umfeld.

Flexibel gestaltbar

Die teilbaren **Objekteinheiten** sind optimale Voraussetzungen für eine maßgeschneiderte Ausgestaltung sowie die Umsetzung prozessorientierter Konzepte mit dynamischen Grundrissen. Bitte beachten Sie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Atrium im 1. OG und
Balkon im 2. OG



zentrale
Lage



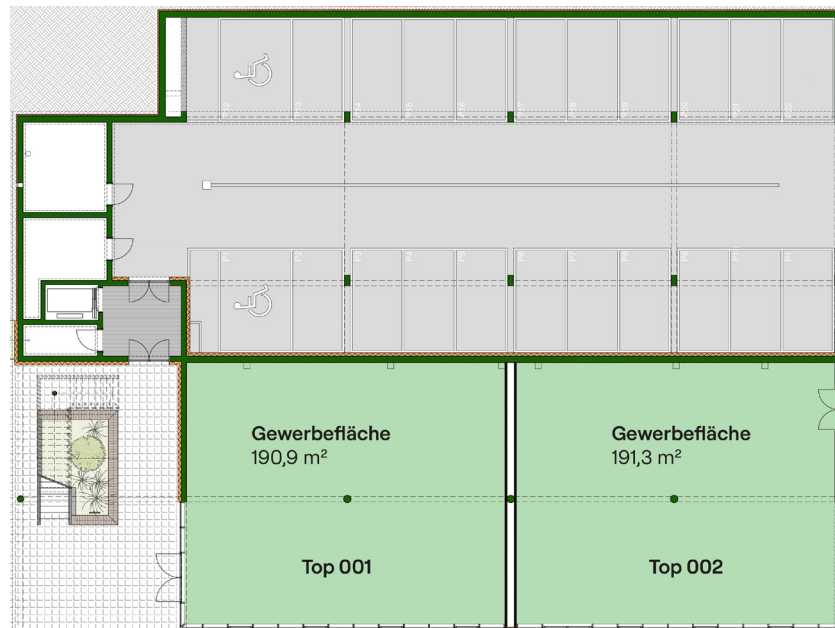
Parkplätze und
Tiefgaragenparkplätze

Raum für Ideen, Wohlbefinden und Erfolg.

II Erdgeschoss

II Knapp 380 m² flexibel nutzbare Gewerbefläche

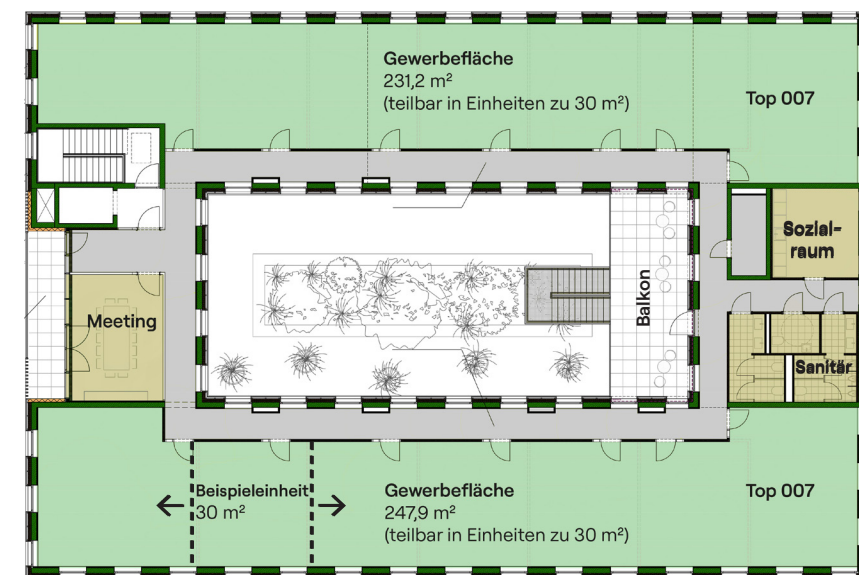
II Ideal für Geschäftslokale dank repräsentativer Schaufensterfront



II Obergeschoss 02

II Einheiten von 30 – 480 m² für Gemeinschaftsordination oder Büro

II Gemeinschaftlich genutzt:
Sozialraum, Sanitäranlage, Meetingraum, Balkon

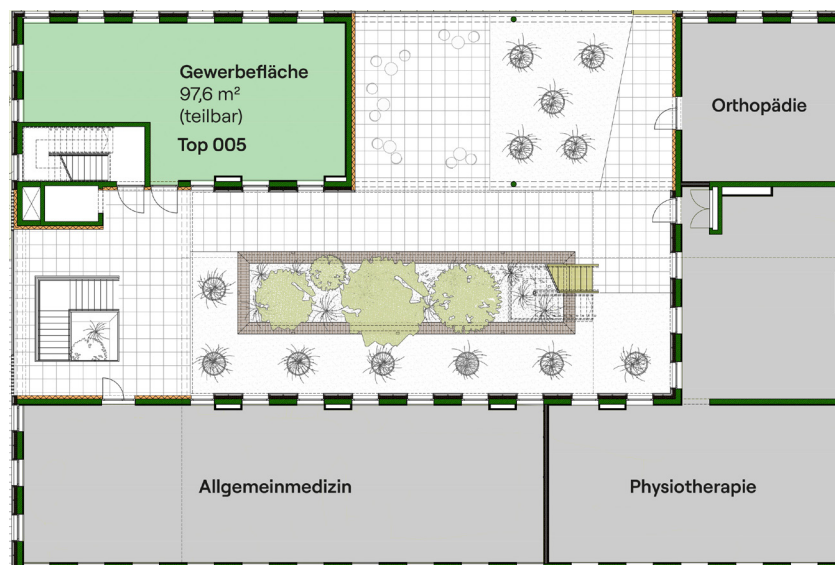


II Obergeschoss 01

II Moderne Büro- und Praxisräumlichkeiten

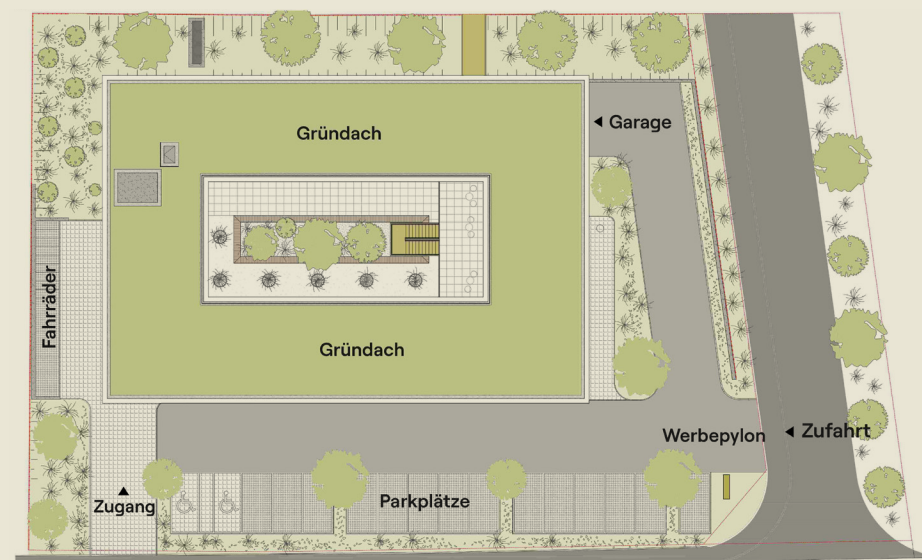
II Individuell gestaltbar bis 100 m²

II Lichtdurchflutetes Atrium



verfügbar ■
vergeben ■

II Außenanlage



II 22 Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage zum Kauf oder zur Miete

II 17 Kundenparkplätze im Freien

II Fahrradabstellplätze

II Werbeppylon

Die Preise

Basis: Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Top	Etage	Nutzungsart	Nutzfläche	Kaufpreis		Hauptmietzins*	
				Rohbaumaß	Anleger (zzgl. 20% USt.)	ohne VSt-Abzug	mit VSt-Abzug
001	EG	Geschäftslokal	190 m²	€ 1.060.015,-	€ 915.468,-	€ 3.235,- (17,03/m²)	€ 2.795,- (14,71/m²)
002	EG	Geschäftslokal	191 m²	€ 1.062.820,-	€ 917.890,-	€ 3.244,- (16,98/m²)	€ 2.802,- (14,67/m²)
005	1. OG	Büro/Ordination	97 m²	€ 512.453,-	€ 443.149,-	€ 1.525,- (15,72/m²)	€ 1.318,- (13,59/m²)
007	2. OG	Büro/Ordination	ab 30 m²	-	-	ab € 576,- (19,20/m²)	ab € 498,- (16,60/m²)
TG-Platz				€ 22.000,-	€ 19.000,-	€ 98,-	€ 85,-

Kaufpreise provisionsfrei und inklusive Kosten der Vertragserrichtung.

*Hauptmietzins exklusive Betriebs- und Heizkosten sowie sonstige Kosten

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und den persönlichen Kontakt mit Ihnen.

Kontakt

Jürgen Kallab
verkauf@oewg-wbt.at
+43 316 8055-533
www.oewg-wbt.at



Räume, die sich abheben ...

WBT Wohnbauträger

Die ÖWG Wohnbauträger GmbH steht für Projekte, die Menschen begeistern und Lebensqualität schaffen. Wir entwickeln Wohn- und Gewerbeobjekte in attraktiven Lagen mit innovativer Architektur und höchster Wohnqualität. Unser Fokus liegt auf freifinanzierten Eigentumsobjekten und professionell geplanten Gewerbeflächen, die nicht nur heute überzeugen, sondern auch morgen Bestand haben. Für ein Leben und Arbeiten, das sich entfalten kann.

Wir realisieren Bauprojekte mit nachhaltiger, innovativer Bauweise, energieeffizienten Lösungen und hochwertiger Ausstattung. Jedes von WBT geschaffene Zuhause ist darauf ausgelegt, einen verantwortungsvollen, zukunftsorientierten Lebensstil zu ermöglichen.

Als gewerbliche Tochter von ÖWG Wohnbau greifen wir auf fundiertes Know-how und langjährige Erfahrung zurück und kombinieren diese mit zukunftsweisenden Ansätzen.

II Bau- & Ausstattungs- beschreibung

Ausbau Standard Gewerbefläche EG / Tops 001 und 002

II Eingangsportal

Aluminium-Glas-Portal in Pfosten-Riegel-Fassade, verglaste Drehflügeltür mit Türschließer, Fluchtwegbeschlag nach EN 179

II Wände

Stb-Wände, roh
Maximal 10 lfm GK-Trennwände werden nach Kundenwunsch aufgestellt, gespachtelt und weiß ausgemalt. Weitere lfm gegen Aufpreis

II Fliesen

In den beiden auf Kundenwunsch eingebauten WCs: Feinsteinzeug R11 60 x 60 cm am Boden sowie Wandfliesen 30 x 60 cm

II Fußboden

Linoleum verklebt auf Hohlraumboden

II Decke

Stb-Decke, roh; etwaige abgehängte Decken sind gegen Aufpreis möglich

II Innentüren

Drehflügeltüren mit Objekttürblatt inkl. Stahlzarge
Maximal 3 Stk. werden nach Kundenwunsch eingebaut. Weitere Türen gegen Aufpreis

II Elektroinstallation

Verkabelung bis zum E-Verteiler

II Heizung

Fernwärme (Lässerhof), Übergabepunkt: Wärmeübergabestation in der Gewerbefläche; Heizungsausbau gegen Aufpreis, keine Fußbodenheizung möglich.

II Kühlung

Auf Sonderwunsch gegen Aufpreis

II Lüftung

Mechan. Abluft nur in innenliegenden Sanitärräumen

II Sanitär

2 WCs und 1 Waschtisch werden nach Kundenwunsch eingebaut, mehr WCs sowie behindertengerechte WCs gegen Aufpreis möglich

II Sonnenschutz

Die Glasfronten haben keinen außenliegenden Sonnenschutz, sind jedoch mit Sonnenschutzverglasung ausgestattet

denwunsch aufgestellt, gespachtelt und weiß ausgemalt. Weitere lfm gegen Aufpreis

II Fliesen

Im auf Kundenwunsch eingebauten WC: Feinsteinzeug R11 60 x 60 cm am Boden sowie Wandfliesen 30 x 60 cm

II Fußboden

Linoleum verklebt auf Hohlraumboden

II Decke

Stb-Decke, roh; etwaige abgehängte Decken sind gegen Aufpreis möglich

II Innentüren

Drehflügeltüren mit Objekttürblatt inkl. Stahlzarge
Maximal 4 Stk. werden nach Kundenwunsch eingebaut. Weitere Türen gegen Aufpreis

II Elektroinstallation

Verkabelung bis zum E-Verteiler in jeder Fensterachse:

- 1 Deckenauslass Licht sowie
- 1 Standardarbeitsplatz (1 Schuko Steckdose, 1 EDV-Steckdose, 2 Netzwerkstecker RJ45)

II Heizung

Fernwärme (Lässerhof), Radiatoren unter den Fenstern

Ausbau Standard Mieteinheiten 2. OG / Top 007

II Eingangsportal

Aluminium-Glas-Portal, verglaste Drehflügeltür mit Türschließer mit fixverglastem Seitenteil und Oberlichte, Fluchtwegbeschlag nach EN 179

II Zugangstür zu Mieteinheit

Drehflügeltür mit Holz-Objekttürblatt inkl. Stahlzarge

II Fenster

Holz-Alu-Fenster

II Sonnenschutz

Bei Fenstern an der Außenfassade: Markisolette, elektrisch betrieben
HINWEIS: Fenster zum Innenhof haben keinen außenliegenden Sonnenschutz (sind jedoch mit Sonnenschutzverglasung ausgestattet)

II Wände

Stb-Wände, teilw. verputzt (Dünnputz), im Bereich der Parapete (unter den Fenstern) als Gestaltungsvorgabe des Architekten in Sichtbeton
GK-Trennwände zu Nachbareinheit gespachtelt und gemalt mit Innenwandfarbe, weiß
HINWEIS: Keine interne Unterteilung mit Trennwänden in Grundausstattung enthalten

II Fliesen

In gemeinschaftlich genutzten WCs: Feinsteinzeug R11 60 x 60 cm am Boden sowie Wandfliesen 30 x 60 cm
Fußboden (Gangbereich und Mieteinheiten)
Linoleum oder Teppichboden in Bahnen verklebt auf Hohlraumboden, mit fix definierten Revisionsöffnungen (1 Stk./Fensterachse)

II Kühlung

Auf Sonderwunsch gegen Aufpreis

II Lüftung

Mechan. Abluft nur in innenliegenden Sanitärräumen

II Sanitär

1 WC und 1 Handwaschbecken werden nach Kundenwunsch eingebaut, mehr WCs sowie behindertengerechte WCs gegen Aufpreis möglich

II Decke

Stb-Decke, roh; etwaige abgehängte Decken sind gegen Aufpreis möglich

II Elektroinstallation

Verkabelung bis zum E-Verteiler, gem. Planung in jeder Fensterachse:

- 1 Deckenauslass Licht sowie
- 1 Standardarbeitsplatz (1 Schuko Steckdose, 1 EDV-Steckdose, 2 Netzwerkstecker RJ45)

II Heizung

Fernwärme (Lässerhof), Radiatoren unter den Fenstern

II Kühlung

Auf Sonderwunsch gegen Aufpreis

II Lüftung

Mechan. Abluft nur in innenliegenden Sanitärräumen

II Sanitär

Sanitärausstattung in den gemeinschaftlich genutzten WCs gem. Planung.

II Teeküche

Rohinstallation an definierten Punkten (1 je 2 Fensterachsen) für ein Waschbecken/Teeküche innerhalb der Mieteinheit. Ausstattung gegen Aufpreis

Alle Geschosse

II Nicht enthalten

Einrichtung/Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung, Beschriftung, Schließanlage, Leitsystem, IT-Ausstattung, Multimedia-Ausstattung, Telefonanlage, Alarmanlage, Notrufanlage, barrierefreie Ausstattung, Fluchwegsbeleuchtung innerhalb der Mieteinheiten

HINWEIS: Für etwaige, über die Grundausstattung hinausgehende Zusatzausstattungsünsche, welche durch uns ausgeführt werden sollen, fallen neben den Kosten bei den jeweiligen ausführenden Firmen die entsprechenden Planungs- und Betreuungshonorare an.

Räume, die leben.
Werte, die bleiben.
Immobilien, die sich abheben.