

# EXPOSÉ

**Top-Logistikk Lage:** Gewerbegrundstück nahe Autobahnzubringer Graz-Ost | Hohe Baudichte!



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Köglerweg 15  
8042 Graz  
Steiermark

OBJEKTART	Gewerbegrundstück
GRUNDFLÄCHE	1.073 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	€ 200.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

In einer der gefragtesten Gewerbelagen im Grazer Osten (Bezirk St. Peter/Messendorf) gelangt dieses ca. 1.073 m<sup>2</sup> große ebene Grundstück am Köglerweg 15 zum Verkauf. Sie befindet sich in unmittelbarer **Nähe zum St.-Peter-Gürtel**, einer der wichtigsten Verkehrsschlagadern von Graz. Dieser Standort kombiniert hervorragende regionale Sichtbarkeit mit einer logistischen Effizienz, die für Gewerbebetriebe entscheidend ist.

Dieses Grundstück ist die ideale Wahl für Investoren oder Unternehmen, die einen Standort mit maximaler Zeitersparnis durch kurze Wege und eine exzellente infrastrukturelle Einbindung suchen. Ob als repräsentativer Firmensitz, effiziente Lagerlösung oder strategische Erweiterungsfläche – die Lage am St.-Peter-Gürtel bietet die perfekte Basis.

## Eckdaten & Bebauungspotenzial

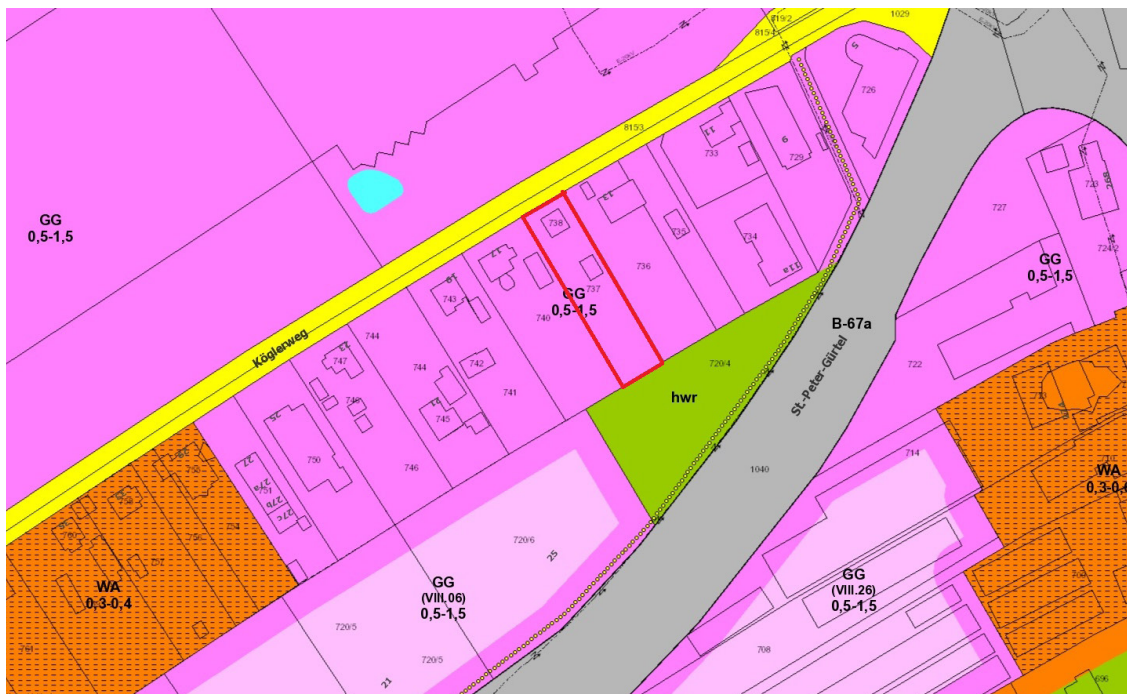
Das Grundstück weist einen charakteristischen, schmalen Schnitt auf, der Raum für individuelle und spezialisierte Bauungskonzepte bietet:

- **Gesamtfläche:** ca. 1.073 m<sup>2</sup>.
- **Flächenwidmung:** Gewerbegebiet (GG).
- **Baudichte:** 0,5 – 1,5 (hohes Realisierungspotenzial).
- **Bebauung:** Aktuell keine Bebauungsplanpflicht; Grundlage ist das Stmk. Baugesetz in Verbindung mit dem Flächenwidmungsplan.
- **Zufahrt:** Gesichert über den öffentlichen Köglerweg.
- **Altlasten:** Laut aktuellem Auszug aus dem Altlastenatlas (April 2026) sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen verzeichnet.
- **Bestand:** Derzeit befinden sich zwei kleine Gebäude (ca. 36 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup>) auf dem Areal.

## STANDORT & LOGISTIK

Das Grundstück bietet durch die Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- **Optimale Autobahnbindung:** Der Autobahnzubringer Graz-Ost (A2) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle überregionale Anbindung garantiert.
- **Herausragende Erreichbarkeit:** Durch die Nähe zum Gürtelsystem ist der Standort sowohl für den Schwerverkehr als auch für Kunden und Mitarbeiter perfekt erschlossen.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nur 5 Gehminuten entfernte Bushaltestelle "Graz Köglerweg" optimal gegeben. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden direkt aus dem Grazer Stadtgebiet.
- **Etabliertes Gewerbeumfeld:** Die Nachbarschaft ist geprägt von namhaften Unternehmen und einer gewachsenen industriellen Infrastruktur.



**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

**Melanie Martischinig, BSc.**

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: [martischinig@gersin.at](mailto:martischinig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen