JLB *Werte, die bleiben.*

GRAZ-GRIES: 11 WOHNUNGEN + SELFSTORAGE | 689,81 m²

Objekt: G-HGWG2-ZH | 8020 Graz



JLB Projects GmbH | Marc-Aurel-Straße 4/16 | 1010 Wien
Nalin Theres Kaminger | +43 664 4374637 | vertrieb@jlb-immo.at

Beschreibung

Elf Wohnungen und Selfstorage unter einem Dach: Die Gesamtliegenschaft in der Herrgottwiesgasse 2 in Graz-Gries verbindet Wohnvermietung mit zwei Lager-/Selfstorage-Einheiten im Erdgeschoss. Das Angebot richtet sich an Käufer, die ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus mit unterschiedlichen Nutzungen übernehmen möchten.

Laut Gutachten vom 20.05.2026 umfasst die Liegenschaft 689,81 m^2 Nutzfläche: 441,60 m^2 entfallen auf die elf Wohnungen und 248,21 m^2 auf die beiden Lager-/Selfstorage-Einheiten. Die Grundstücksfläche beträgt 344 m^2. Angeboten wird das gesamte Zinshaus für 1.140.000 €.

Die Selfstorage-Flächen sind unbeheizt. Ihre Abrechnung erfolgt erlösabhängig über einen Betreiber. Boxenumsätze, Betriebskosten und der dem Eigentümer verbleibende Ertrag sind deshalb getrennt zu betrachten. Für Ihre Prüfung stellen wir die vorhandenen Objektunterlagen zur Verfügung; aktuelle Mietverhältnisse, Belegungsstand und Betreiberabrechnungen werden im Zuge der Unterlagenprüfung abgestimmt.

Die Innenbilder zeigen beispielhaft Top 6 auf Eigentümeraufnahmen aus 2025. Die Außenansicht ist eine Bestandsaufnahme aus dem Gutachten vom Mai 2026; die Bildaufbereitung verändert den Gebäudezustand nicht. Die Bilder belegen keinen heutigen Leerstands- oder Vermietungsstatus.

Sie möchten Grundriss und wirtschaftliche Unterlagen prüfen oder das Haus besichtigen? Fragen Sie mit dem Stichwort „Herrgottwiesgasse 2 – Zinshaus“ an. Nalin Kaminger begleitet Ihre Anfrage über vertrieb@jlb-immo.at.

Ausstattung Beschreibung

- Gesamtes Wohn- und Geschäftshaus in Graz-Gries
- 11 Wohnungen und 2 Lager-/Selfstorage-Einheiten
- 689,81 m^2 Nutzfläche laut Gutachten vom 20.05.2026
- 441,60 m^2 Wohnfläche und 248,21 m^2 Lagerfläche
- 344 m^2 Grundstück; KG Gries, EZ 854
- Selfstorage im Erdgeschoss, unbeheizt
- Bestehende Wohn- und Lagernutzung; keine Vollvermietungszusage

- Selfstorage-Flächenplan vorhanden
- Innenaufnahmen als Beispielwohnung Top 6 gekennzeichnet

Sonstige Angaben

- Angebotspreis der Gesamtliegenschaft: 1.140.000 €; Kaufpreis-USt.: 0 %
- Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.; das Angebot ist provisionspflichtig.
- Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem vermittelnden Unternehmen und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die JLB Projects GmbH ist als Doppelmaklerin tätig.
- Die Veräußerung erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen.
- Energiekennwerte des Wohnteils: HWBRef,SK 86,5 kWh/m^{2}a (Klasse C), fGEE 1,55 (Klasse C); Energieausweis vom 21.11.2019, gültig bis 20.11.2029. Die Lager-/Selfstorage-Flächen sind unbeheizt.
- Keine Gesamt-IST-Rendite ausgewiesen: Wohnmieten und Selfstorage-Betreiberabrechnungen sind gesondert abzugrenzen. Aktuelle Vertrags- und Belegungsstände im Zuge der Unterlagenprüfung abstimmen.
- Die Fotos stammen aus vorhandenen Bestandsunterlagen; Innenaufnahmen zeigen beispielhaft Top 6 (Eigentümerfotos 2025). Außenaufnahme aus dem Gutachten Mai 2026, fotografisch aufbereitet.
- Besichtigung und Einsicht in die Objektunterlagen nach Vereinbarung. Personenbezogene Mieterdaten werden nicht öffentlich bereitgestellt.
- Ansprechpartnerin: Nalin Kaminger | vertrieb@jlb-immo.at | +43 664 4374637

JLB Projects GmbH · Marc-Aurel-Straße 4/16 · 1010 Wien
JLB – Werte, die bleiben.

Daten

Technische-Angaben	
ImmoNr.	G-HGWG2-ZH
Geografische-Angaben	
Straße	Herrgottwiesgasse
Hausnummer	2
PLZ	8020
Ort	Graz
Land	Österreich
Wohnungsnr.	Gesamtliegenschaft
Flächen	
Anzahl Wohneinheiten	11
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche ca.	442 m^2
Nutzfläche ca.	690 m^2
Grundstücksgröße	344 m^2
Preise	
Kaufpreis	1.140.000,00 €
Freitext Preis	Angebotspreis / Endverbraucherpreis: 1.140.000 €. Nettokaufpreis: 1.140.000 €; Kaufpreis-USt.: 0 %. Käuferprovision zusätzlich: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

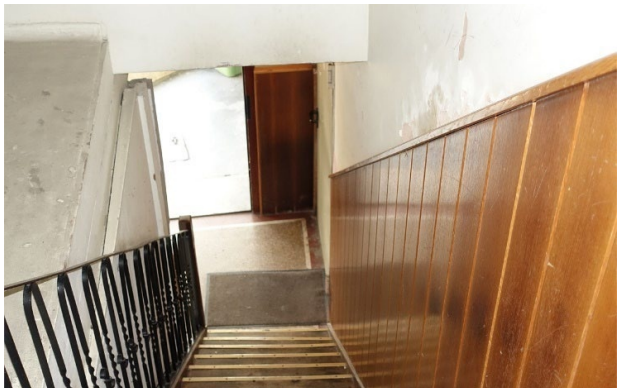
JLB Projects GmbH | Marc-Aurel-Straße 4/16 | 1010 Wien
Nalin Theres Kaminger | +43 664 4374637 | vertrieb@jlb-immo.at

Impressionen









JLB Projects GmbH | Marc-Aurel-Straße 4/16 | 1010 Wien
Nalin Theres Kaminger | +43 664 4374637 | vertrieb@jlb-immo.at

Lage

Herrgottwiesgasse 2, 8020 Graz: ein innerstädtischer Standort im Bezirk Gries mit Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen im Umfeld.

+ Griesplatz mit Nahversorgung, Gastronomie und öffentlicher Verkehrsanbindung im Umfeld
+ Augarten als Grün- und Erholungsraum in der Umgebung
+ Anbindung an das Grazer Straßennetz über die umliegenden innerstädtischen Straßen
+ Kombination aus Wohnadresse und Lager-/Selfstorage-Nutzung an einem Standort

Die konkrete Lage der Einheiten und die Erschließung zeigen die Unterlagen und eine Besichtigung vor Ort.

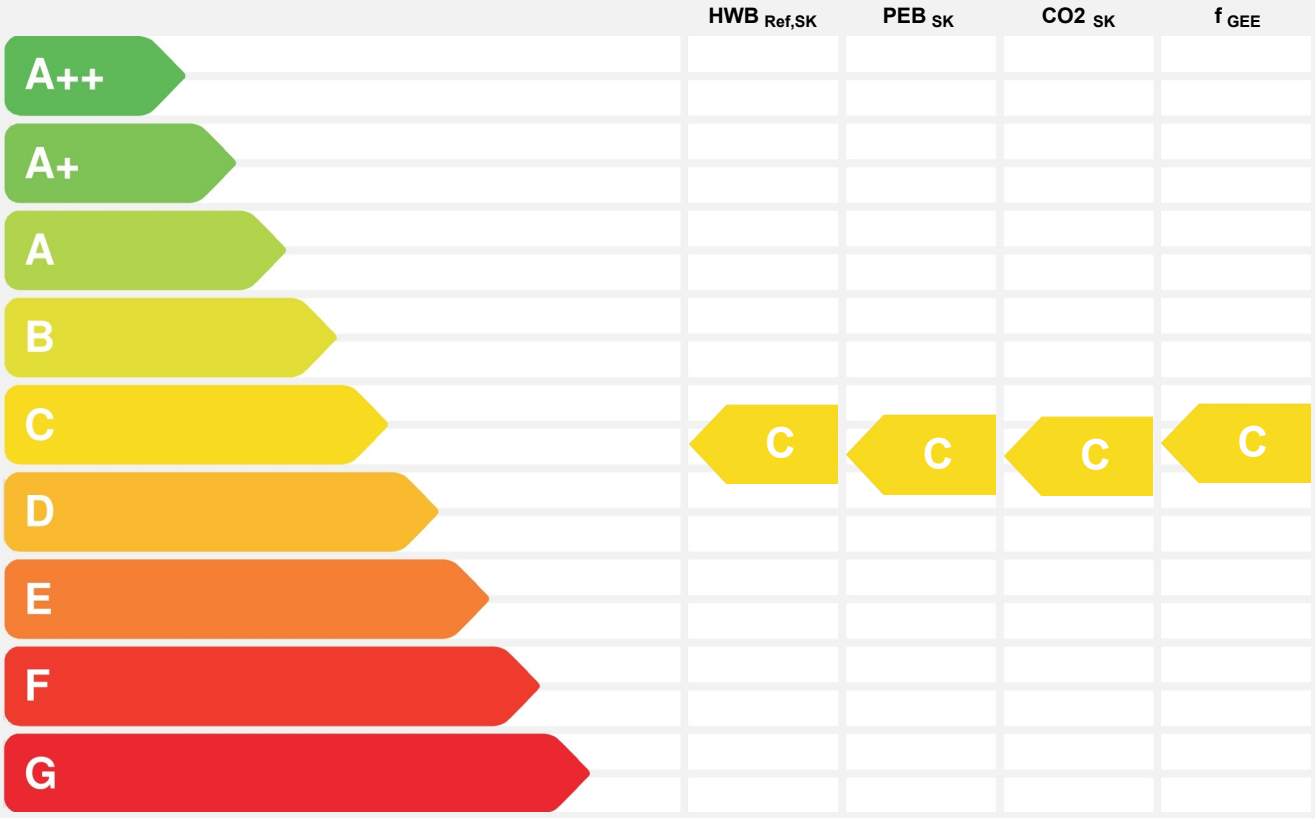
Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Herrgottwiesgasse 2		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1963
Straße	Herrgottwiesgasse 2	Katastralgemeinde	Gries
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63105
Grundstücksnr.	1643/1	Seehöhe	353 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB $_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	507 m²	charakteristische Länge	1,84 m	mittlerer U-Wert	0,60 W/m²K
Bezugsfläche	406 m²	Heiztage	248 d	LEK_T -Wert	47,0
Brutto-Volumen	1.653 m³	Heizgradtage	3571 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	897 m²	Klimaregion	SSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,54 1/m	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	**k.A.**	$HWB_{Ref,RK}$	81,6	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	81,6	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	**k.A.**	E/LEB_{RK}	150,5	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**k.A.**	f_{GEE}	1,55	
Erneuerbarer Anteil	**k.A.**			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	43.855	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	86,5	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	43.855	kWh/a	HWB_{SK}	86,5	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	6.476	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	72.458	kWh/a	HEB_{SK}	142,9	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,44	
Haushaltsstrombedarf	8.327	kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	80.785	kWh/a	EEB_{SK}	159,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	108.004	kWh/a	PEB_{SK}	213,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	97.252	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	191,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.752	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	21,2	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	19.794	kg/a	$CO2_{SK}$	39,0	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,55	
Photovoltaik-Export			$PV_{Export,SK}$		

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 21.11.2019

Gültigkeitsdatum 20.11.2029

ErstellerIn a-plan Jörg Zotter/JD Hoch&Tiefbau GmbH
Elisabethstrasse 52
8010 Graz

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nalin Theres Kaminger
JLB Projects GmbH
Marc-Aurel-Straße 4/16
1010 Wien

Mobil: +43 664 4374637

E-Mail: vertrieb@jlb-immo.at
Web: https://www.jlb-immo.at