

TECHNOPARK  
RAABA  
HOLDING

# MYSPACE GRAM

TESLASTRASSE 1 - 3  
8074 RAABA-GRAMBACH

IHR NEUER  
FIRMENSTANDORT



**PROJEKT**

**MYS  
SPACE  
GRAM**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

Projekt - Myspace Gram	4
Projektübersicht	8
Grundriss Bauabschnitt 1	10
Individuelle Raumkonzepte	12
Grundriss Bauabschnitt 2	16
Mietkosten	18
Projektstandort	20
Nachhaltige Immobilienwirtschaft	21
Unternehmensvorstellung	22
Kontakt	23
Notizen	24



**NACHHALTIGES  
GEBÄUDEKONZEPT  
MIT INNOVATIVER  
TECHNIK**

# PROJEKT - MYSPACE GRAM

---

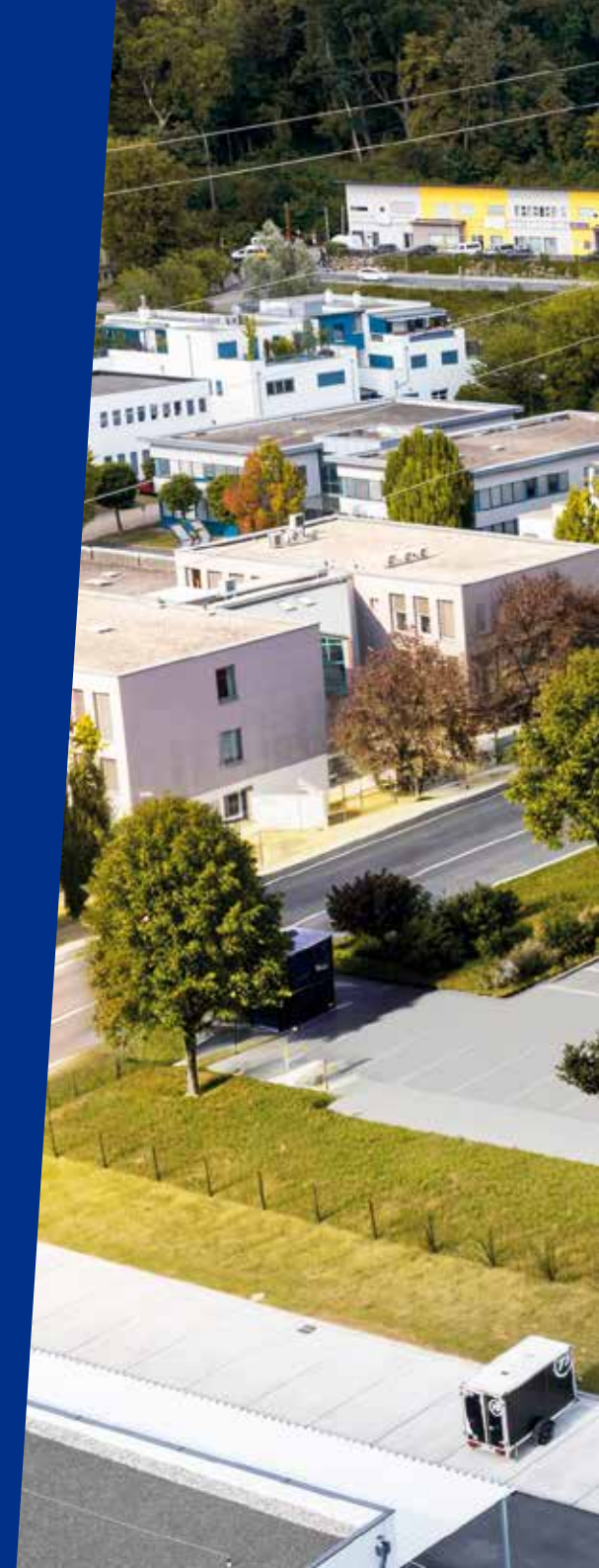
## Aufstrebende **ENTWICKLUNG** in Raaba-Grambach.

Willkommen beim neuesten Bauprojekt in der aufstrebenden Gemeinde Raaba-Grambach! Diese moderne Immobilie wurde sorgfältig entworfen, um den Ansprüchen zeitgemäßer Arbeitsumgebung gerecht zu werden. Das vielseitige Konzept dieses Bauprojekts bietet optimale Bedingungen für Lebensmittelhandel, Büronutzung und Gewerbe. Die Kombination aus Funktionalität und Ästhetik schafft eine innovative Umgebung, die sowohl inspirierend als auch effizient ist.

Die Immobilie wurde so konzipiert, dass sie den höchsten Standards moderner Arbeitsplätze entspricht. Die Räumlichkeiten sind flexibel gestaltet, um den unterschiedlichen

Anforderungen verschiedener Unternehmen gerecht zu werden. Von Büros bis hin zu Gewerbeflächen bietet dieses Projekt eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie ist ihre strategisch günstige Lage in unmittelbarer Nähe zum Technopark Raaba. Diese Nähe schafft Synergien für Unternehmen, die in den Bereichen Technologie, Forschung und Entwicklung tätig sind. Die schnelle Erreichbarkeit des Technoparks erleichtert nicht nur den Zugang zu hochqualifizierten Fachkräften, sondern auch zu potenziellen Kunden und Partnern.





**SIE SUCHEN EINEN  
NEUEN FIRMEN-  
STANDORT?**

# PROJEKT - MYSPACE GRAM

---

## TESLASTRASSE 1-3 8074 Raaba-Grambach

Die zentrale Lage dieser Immobilie trägt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der hier ansässigen Unternehmen bei. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren und Verkehrsanbindungen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die nach einem modernen und zukunftsorientierten Arbeitsumfeld suchen.

Insgesamt verspricht dieses Bauprojekt nicht nur eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, sondern auch eine dynamische Umgebung, die Innovation und Erfolg fördert. Seien Sie Teil dieses aufstrebenden Standorts und sichern Sie sich jetzt Ihren Platz an einer Immobilie, die die Anforderungen der Zukunft erfüllt.







# PROJEKTÜBERSICHT

---

**2 GEBÄUDE**

**4 STOCKWERKE**

**6.200 M<sup>2</sup> BÜRO- FLÄCHEN**

Mit insgesamt 6.200 m<sup>2</sup> Bürofläche, die auf zwei Gebäude mit jeweils vier Obergeschossen verteilt sind, bieten wir eine vielfältige Palette an flexiblen Arbeitsräumen. Die Bürogrößen variieren zwischen 210 - 840 m<sup>2</sup> pro Geschoss, wobei die Möglichkeit besteht, mehrere Einheiten zu kombinieren. Darüber hinaus besteht die Option ganze Stockwerke zu mieten, um den individuellen Bedürfnissen Ihres Unternehmens gerecht zu werden.

Die architektonische Gestaltung dieser Büroflächen legt besonderen Wert auf Funktionalität und Ästhetik. Großzügige und gut durchdachte Grundrisse schaffen eine angenehme Arbeitsumgebung, die sich den unterschiedlichsten Anforderungen anpassen lässt. Die Flexibilität der Bürogrößen ermöglicht es Unternehmen jeder Größe, den idealen Raum für ihre Bedürfnisse zu finden.

Die Möglichkeit, Büroeinheiten zu kombinieren oder ganze Stockwerke zu mieten, gibt Unternehmen die Freiheit, ihre Arbeitsumgebung nach ihren individuellen Anforderungen zu gestalten. Dies fördert nicht nur die Effizienz, sondern schafft auch Raum für kreative Zusammenarbeit und innovative Arbeitskonzepte.



Beispiele für Büroflächen

# GRUNDRISS BAUABSCHNITT 1

---

210 - 840 m<sup>2</sup> pro  
Geschoss verfügbar

Büro 1	340 m <sup>2</sup>
Büro 2	290 m <sup>2</sup>
Büro 3	210 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche pro Geschoss	840 m <sup>2</sup>
<i>Gesamtfläche Bauabschnitt 1</i>	<i>3360 m<sup>2</sup></i>



BÜRO 3 / 208,40 m<sup>2</sup>



BÜRO 2 / 287,38 m<sup>2</sup>

BÜRO 1 / 336,78 m<sup>2</sup>

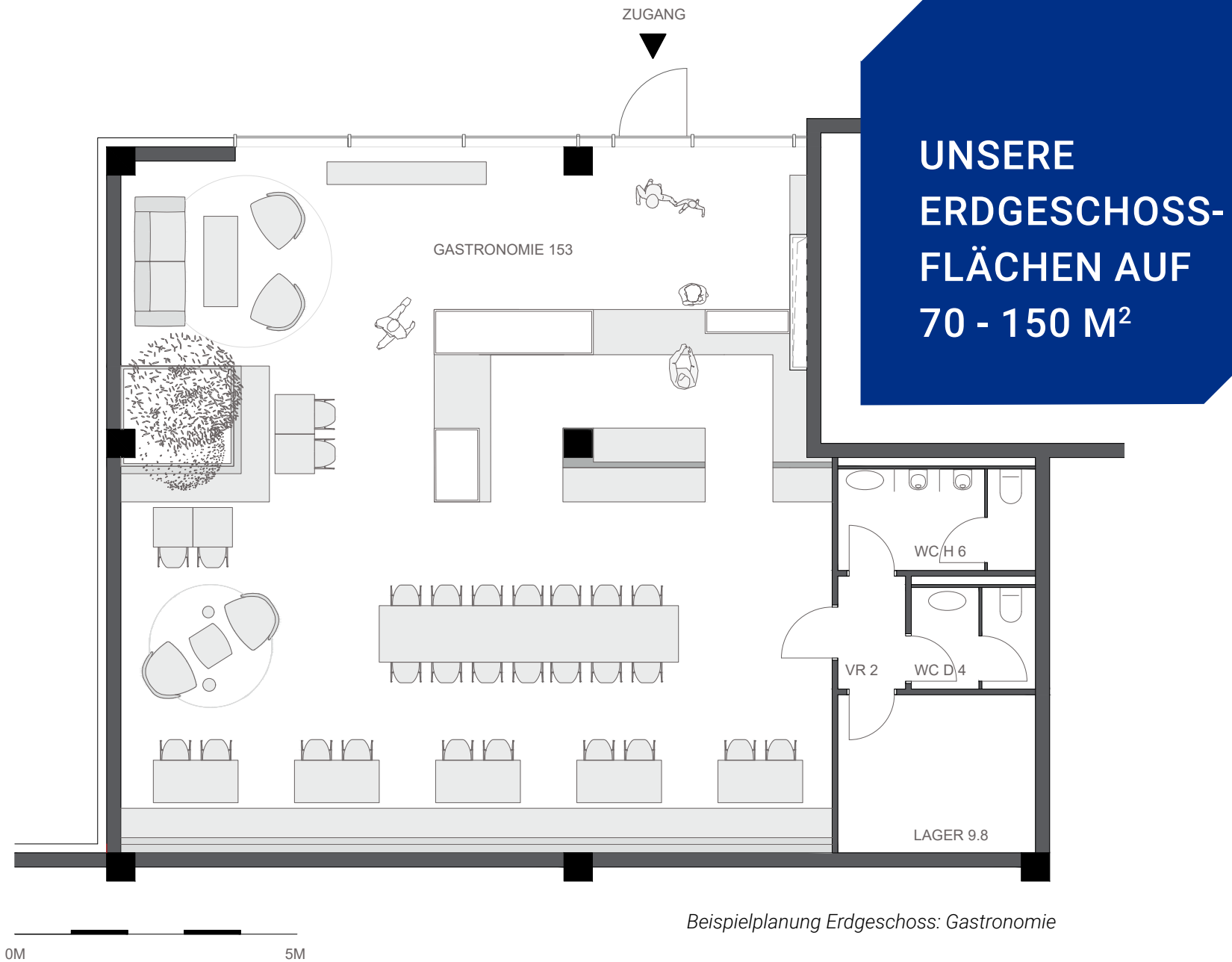
# INDIVIDUELLE RAUMKONZEPTE

---

Hervorragende  
INFRASTRUKTUR &  
modernste  
BÜROGEBÄUDE.

- » Individuelle Raumkonzepte für Büros, Gewerbe und Lebensmittelhandel
- » Skalierbare Mieteinheiten
- » Komfortable Arbeitsumgebungen
- » Ausreichend Parkplätze
- » Top Infrastruktur

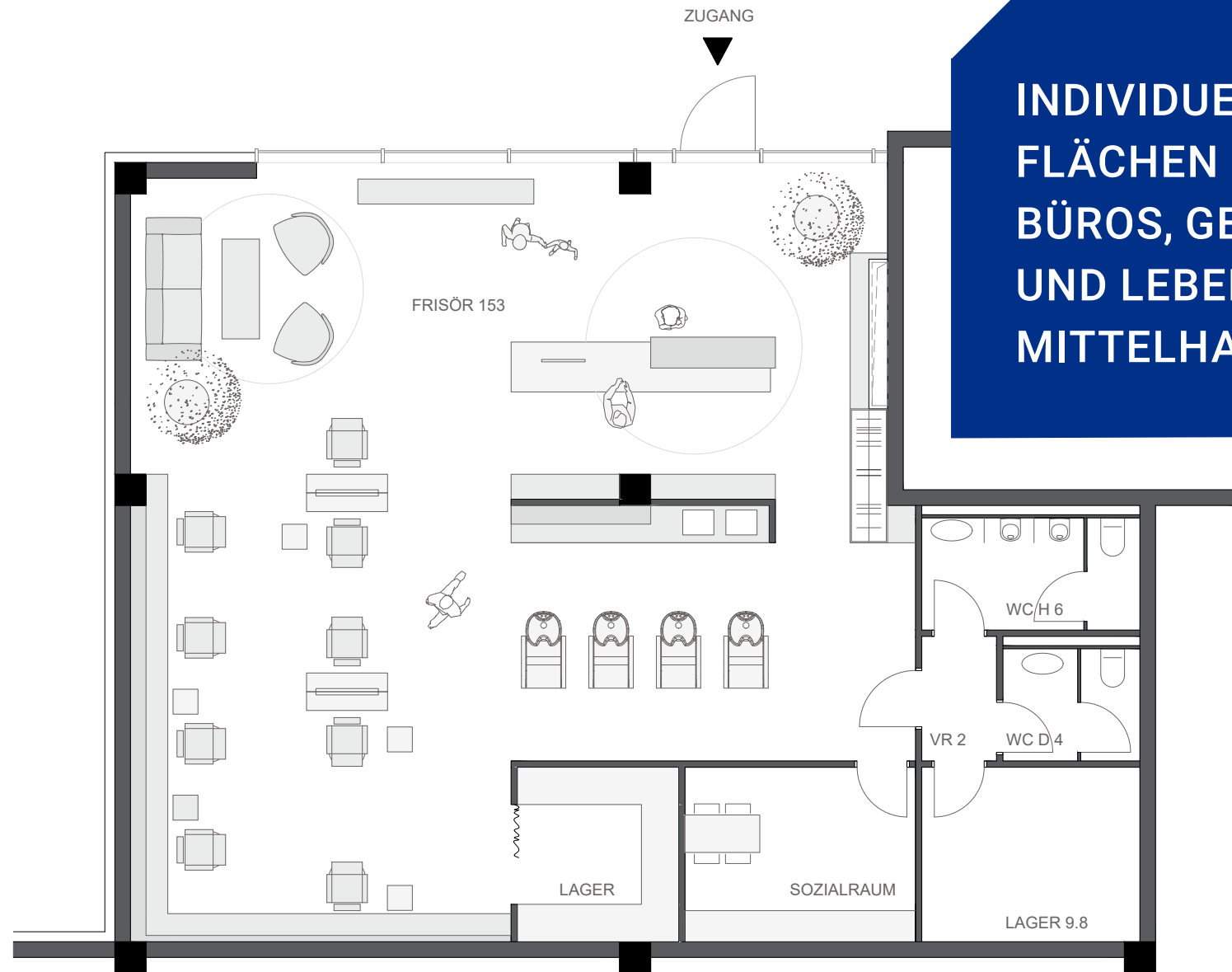




Beispielplanung Erdgeschoss: Gastronomie







**INDIVIDUELLE  
FLÄCHEN FÜR:  
BÜROS, GEWERBE  
UND LEBENS-  
MITTELHANDEL**

*Beispielplanung Erdgeschoss: Frisör*

# GRUNDRISS BAUABSCHNITT 2

---

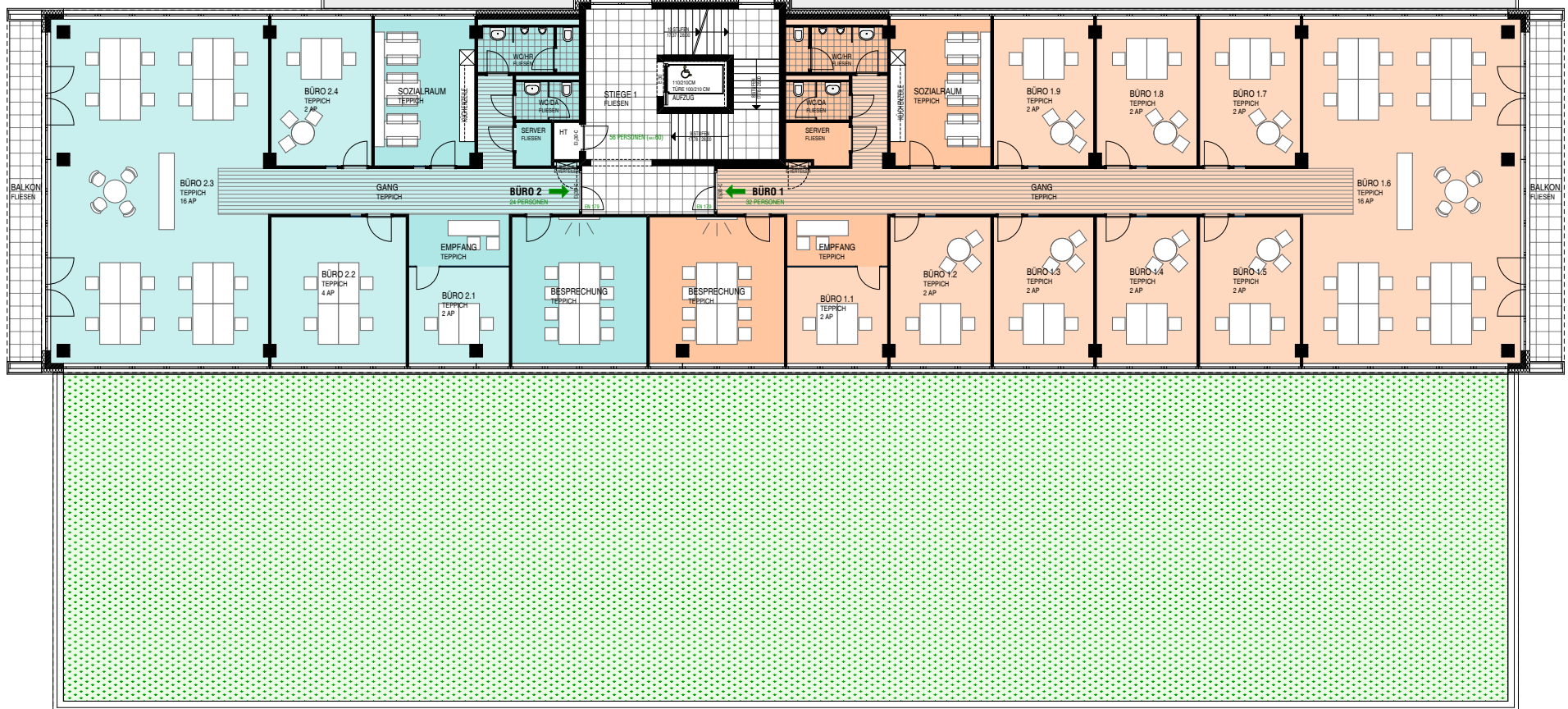
260 - 715 m<sup>2</sup> pro  
Geschoss verfügbar

Büro 1	425 m <sup>2</sup>
Büro 2	290 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche pro Geschoss	715 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Bauabschnitt 2	2860 m <sup>2</sup>



BÜRO 2 / 291,30 m<sup>2</sup>

BÜRO 1 / 422,39 m<sup>2</sup>



# MIETKOSTEN

---


Teslastrasse 1-3  
8074 Raaba-Grambach

Büroflächen	á m <sup>2</sup>	ab € 14,00
BK Akonto	á m <sup>2</sup>	ab € 1,80
HK Akonto	á m <sup>2</sup>	ab € 0,90
PP Garage	á Stk.	ab € 80,00

*Alle Preise exkl. Ust.*

Ausstattung je nach Kundenwunsch.

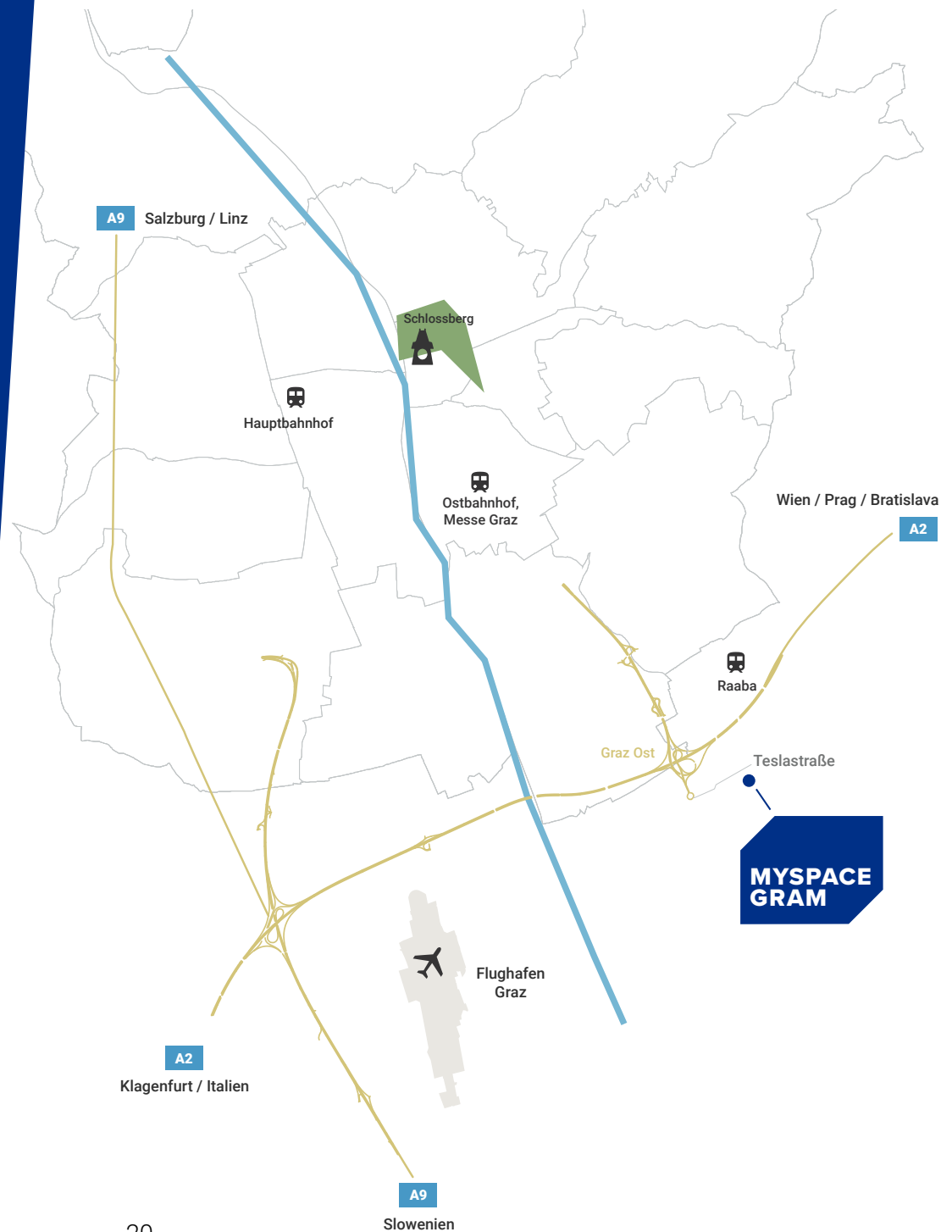


- 
- » OPTIMALES RAUMKLIMA
  - » HOCHWERTIGE BÜROAUSSTATTUNG
  - » RAUMAKUSTIK
  - » SONNENSCHUTZ
  - » LED-BELEUCHTUNG
  - » PHOTOVOLTAIKANLAGE
  - » E-LADESTATIONEN

# PROJEKT- STANDORT

## INFRASTRUKTUR ENTFERNUNGEN.

Bushaltestelle:	20 Meter
Supermarkt:	20 Meter
Restaurant:	70 Meter
Autobahn:	500 Meter
Bäckerei:	1,1 km
Apotheke:	2,0 km



# NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

## Ausgezeichnet mit dem **ÖGNI-GOLD-ZERTIFIKAT.**

Diese Immobilie wurde mit dem ÖGNI-GOLD-Zertifikat der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ausgezeichnet und erfüllt damit höchste ökologische, ökonomische und soziale Standards. Die Gold-Zertifizierung bestätigt eine besonders nachhaltige Bauweise, die ressourcenschonenden Betrieb, Energieeffizienz und ein gesundes Raumklima gewährleistet.

Durch den Einsatz innovativer Technologien und hochwertiger Materialien wird nicht nur der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert, sondern auch die Arbeitsumgebung spürbar optimiert. Die ÖGNI-GOLD-Zertifizierung steht zudem für langfristige Werthaltigkeit und macht diese

Immobilie besonders attraktiv für umweltbewusste Unternehmen und Investoren.

Mit diesem Gebäude setzen Sie auf eine nachhaltige Zukunft – für sich, Ihr Business und die Umwelt.



# UNTERNEHMENS- VORSTELLUNG

---

## Die TECHNOPARK RAABA HOLDING GMBH

ist ein innovatives Familienunternehmen. Wir beziehen alle relevanten Aspekte von gewerblich gegebenen Anforderungen bis hin zu komfortablen Arbeitsumgebungen für die Mitarbeiter mit ein und schaffen so perfekte Strukturen, die geschäftlichen Erfolg und persönliches Wohlbefinden unterstützen.



# KONTAKT

---

## INFORMATION, BERATUNG UND VERMITTLUNG

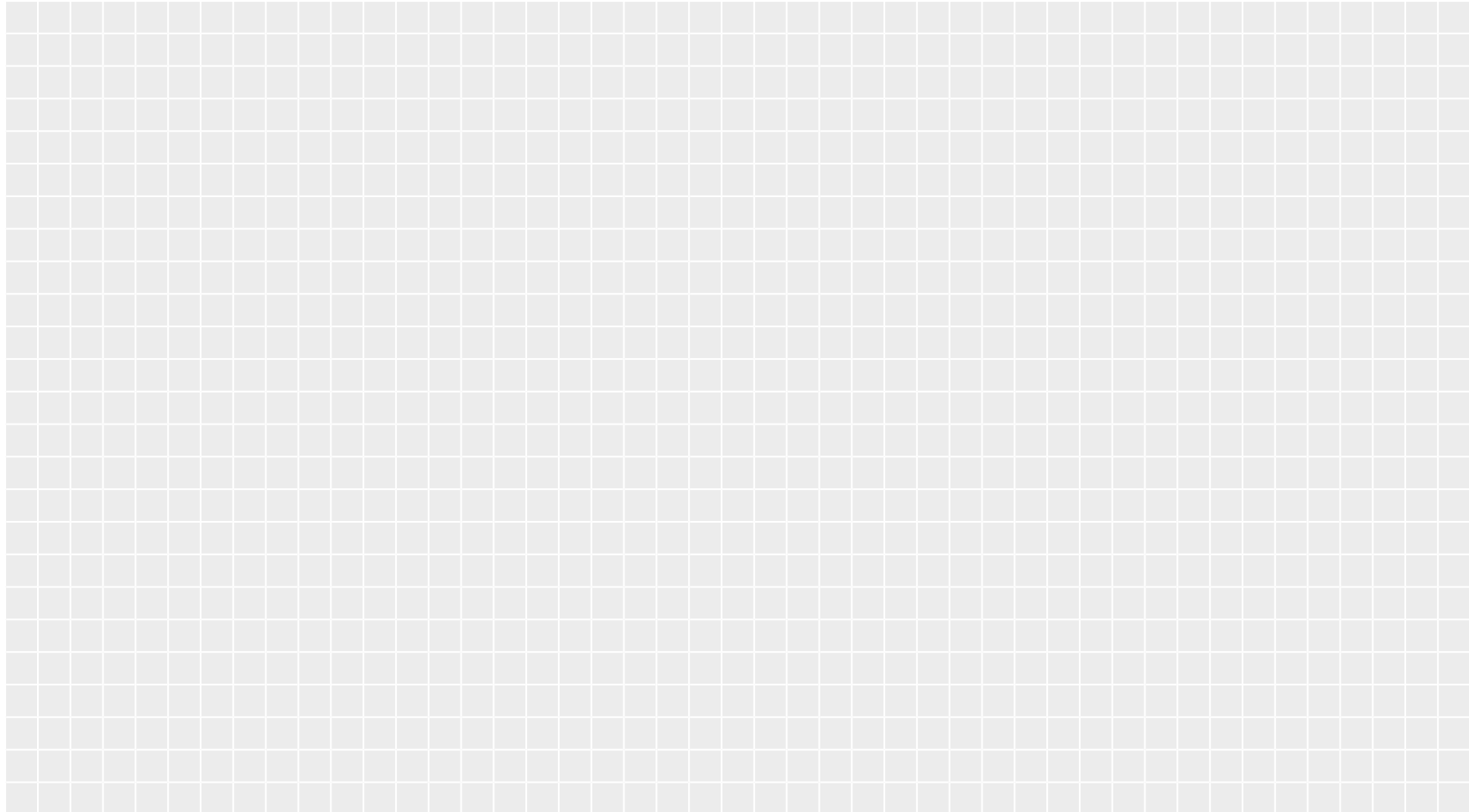
ANSPRECHPARTNER  
Peter Schreiner

+43 (0)316 / 29 10 24  
info@technopark-raaba.com  
www.technopark-raaba.com

**TECHNOPARK RAABA HOLDING**  
Dr. Auner Strasse 19/9  
8074 Raaba-Grambach



# NOTIZEN





Diese Imagebroschüre dient zur allgemeinen Information über das neue Bauprojekt  
Teslastrasse 1 – 3, 8074 Raaba-Grambach

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Materialien und Farben können in der Realität abweichen. Druck- und Satzfehler vorbehalten.

**Stand:** Mai 2025

**Impressum:** Technopark Raaba Holding GmbH,  
Dr. Auner Strasse 19/9, 8074 Raaba-Grambach

**Konzept & Design:** Michael Gügerl, M.A.

**Bildnachweis:** Mario Gimpel, Richard Großschädl

**Zeichenbüro:** MAKa Plan

**Pläne:** Es handelt sich hier um Plankopien, Änderungen sind vorbehalten.

**Bilder:** Unverbindliche 3D-Visualisierungen. Einrichtungs- und Büroausstattung haben nur symbolhaften Charakter.

[www.technopark-raaba.com](http://www.technopark-raaba.com)