



techno
park

EXPOSÉ

**MARIEN-
GASSE 63**

8020 GRAZ

IHR NEUER
FIRMENSTANDORT

WIR ENTWICKELN, WIR REALISIEREN, WIR VERWALTEN.

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	3
Eckdaten Mariengasse 63	4
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	5
Projektstandort	8
Verkehrsanbindung	9
Infrastruktur	10
Belegungskonzept	11w
Kontakt und Lageplan	13
Notizen	15

WIR schaffen ARBEITSWELTEN mit LEBENSQUALITÄT.

Der Technopark Raaba ist seit seiner Gründung im Jahr 1999 fest in familiärer Hand. Die Familie Schreiner kümmert sich mit ihrem Team um die Entwicklung, Realisierung und Verwaltung von unterschiedlichsten Projekten in ganz Österreich.

Von Büro- und Geschäftsflächen über Wohneinheiten bis hin zu geräumigen Lagerflächen betreut das Technopark Raaba -Team Projekte aller Art von der Entstehung bis zur Vermietung.

Eine der wesentlichen Säulen unseres konstanten Erfolgskurses sind maßgeschneiderte Gebäudekonzepte, welche die Anforderungen unserer Mieter schon in der Planungsphase miteinbeziehen.

Wir nehmen unsere Aufgabe als Dienstleistungsunternehmen im gewerblichen Immobilienbereich nicht nur sehr ernst, sondern haben auch die notwendige Leidenschaft und innovative Kreativität um Unternehmen verschiedenster Branchen in ihrem Erfolg zu unterstützen.

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.

Unser Ziel ist die individuellen Wünsche unserer Kunden nicht nur hundertprozentig zu erfüllen, sondern darüber hinaus mit visionären Konzepten schon heute die Basis für Arbeits- und Lebenswelten von morgen zu schaffen.

Unsere Gewerbeflächen überzeugen durch beste Erreichbarkeit, ein modernes Erscheinungsbild, optimale Infrastruktur und flächenökonomische Bürokonzepte ebenso wie durch hohe ökologische Standards mit entsprechend wirtschaftlichen Betriebskosten.

Haben wir Ihr Interesse an unseren neuen Büroflächen geweckt? So nutzen Sie die Möglichkeit noch heute einen persönlichen Termin zu vereinbaren, um Ihnen den Technopark Raaba näher vorstellen zu können.

ECKDATEN MARIENGASSE 63

Individuelle RAUMKONZEPTE
bestmögliche ANBINDUNG.

Flächen: ab 500 m² - 5.500 m² möglich

Miete: á m² € 12,00

BK: á m² € 2,20

HK: á m² € 1,70



ZUM VIDEO





BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

- » Heizung/Kühlung:
Erfolgt über eine moderne VRV-Klimaanlage
- » Flexible Raumeinteilung mit optimaler Raumakustik
- » Fernwärme
- » Sonnenschutz mit Außenjalousien
- » Barrierefreie und behindertengerechte Zugänge
- » 2 Aufzugsanlagen
- » Hochwertige Standard-Büroausstattung, Zusatz/Sonderausstattung möglich
- » Bodenbeläge: Feinsteinzeug und hochwertiger Teppichboden
- » Elektroinstallation: Fensterbankkanäle in Aluminium
- » EDV: CAT-Verkabelung, pro Arbeitsplatz
- » Glasfaserkabelanschluss
- » Zutrittskontrolle





PROJEKTSTANDORT

MARIENGASSE 63, 8010 GRAZ
ENTFERNUNGEN

Lebensmittel:	vor Ort
Apotheke:	700 Meter
Hauptbahnhof	900 Meter
Lendplatz:	1,0 km
KF-Uni Graz:	2,9 Km

Trafik:	vor Ort
Straßenbahn:	800 Meter
Volksgarten:	850 Meter
LKH:	2,3 km
Flughafen:	10,0 km





KURZE WEGE für maximalen ZEITGEWINN.

Die internationale Schlüsselage des Technoparks Raaba bringt beste Verkehrsanbindung und hervorragende Infrastruktur mit sich.



PKW

Autobahnanschluss Graz Nord



BUS & BIM

Buslinie 52, 53, 58, 62, 63 , Bimlinie 1, 4, 6, 7



BAHN

Hauptbahnhof 900m entfernt



FLUGHAFEN

Flughafen Graz, 15 Autominuten entfernt

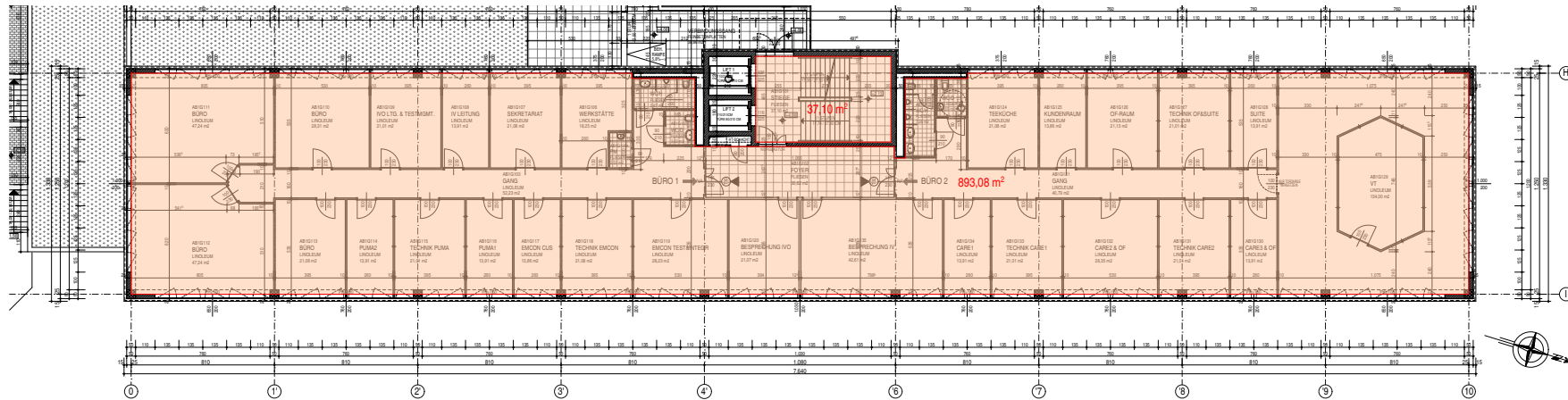
INFRASTRUKTUR

AUSBLICK auf MEHR.

- » Nahversorger „Spar“
- » Trafik
- » Überdachte **Parkplätze** mit **E-Ladestationen**
- » *bei jedem Stockwerk ein eigener* **Balkon**
- » **Konferenzräume** mit modernster Ausstattung
- » **Fahrradstellplätze**
- » **Ftnessstudio** am Hauptbahnhof

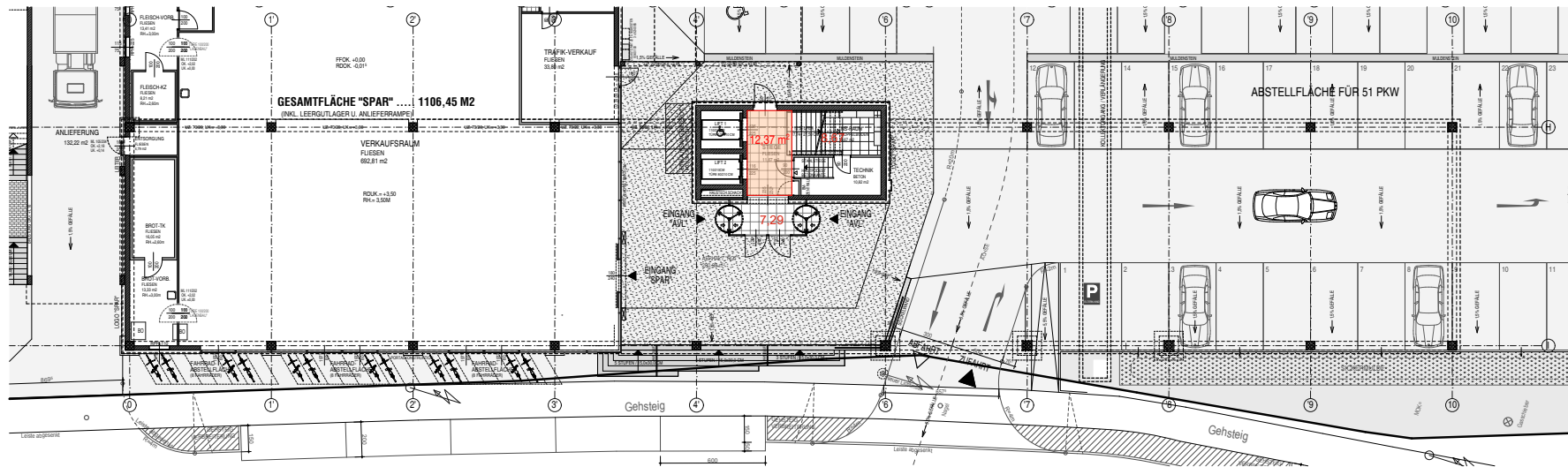


BELEGUNGSKONZEPT



1. OBERGESCHOSS

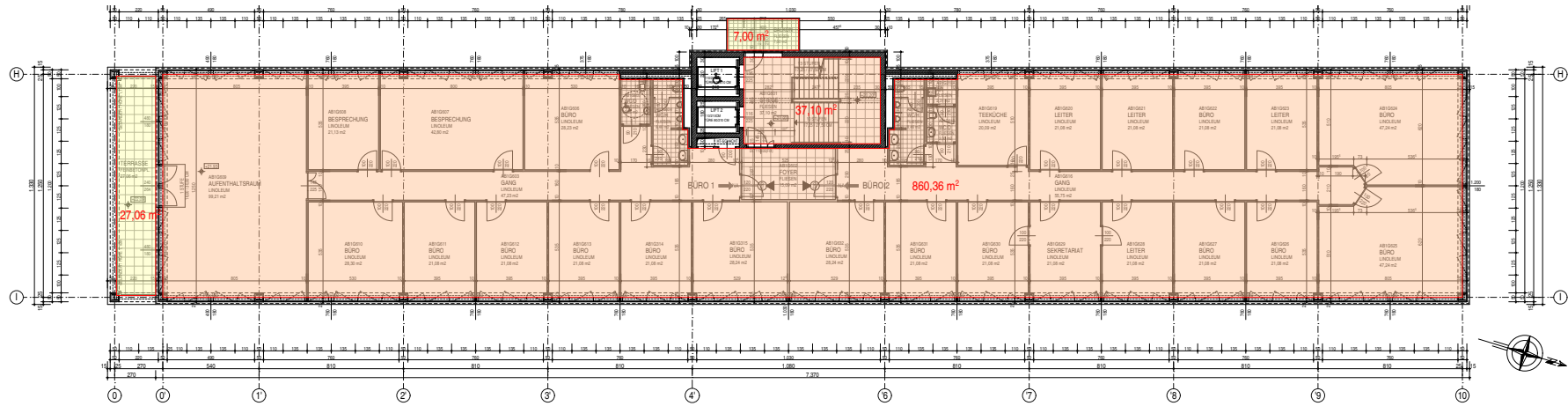
NUTZFLÄCHE (NF): 930,18m²



ERDGESCHOSS

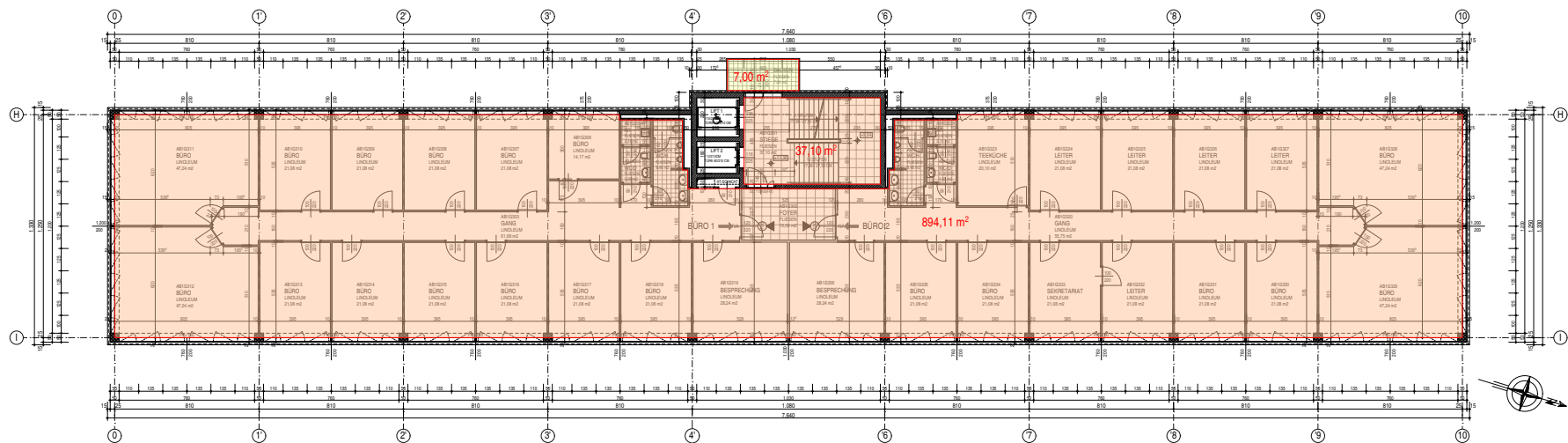
NUTZFLÄCHE (NF): 28,33m²

BELEGUNGSKONZEPT



6. OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE (NF): 897,46m²
BALKONFLÄCHE (NF): 34,06m²



2.-5. OBERGESCHOSS

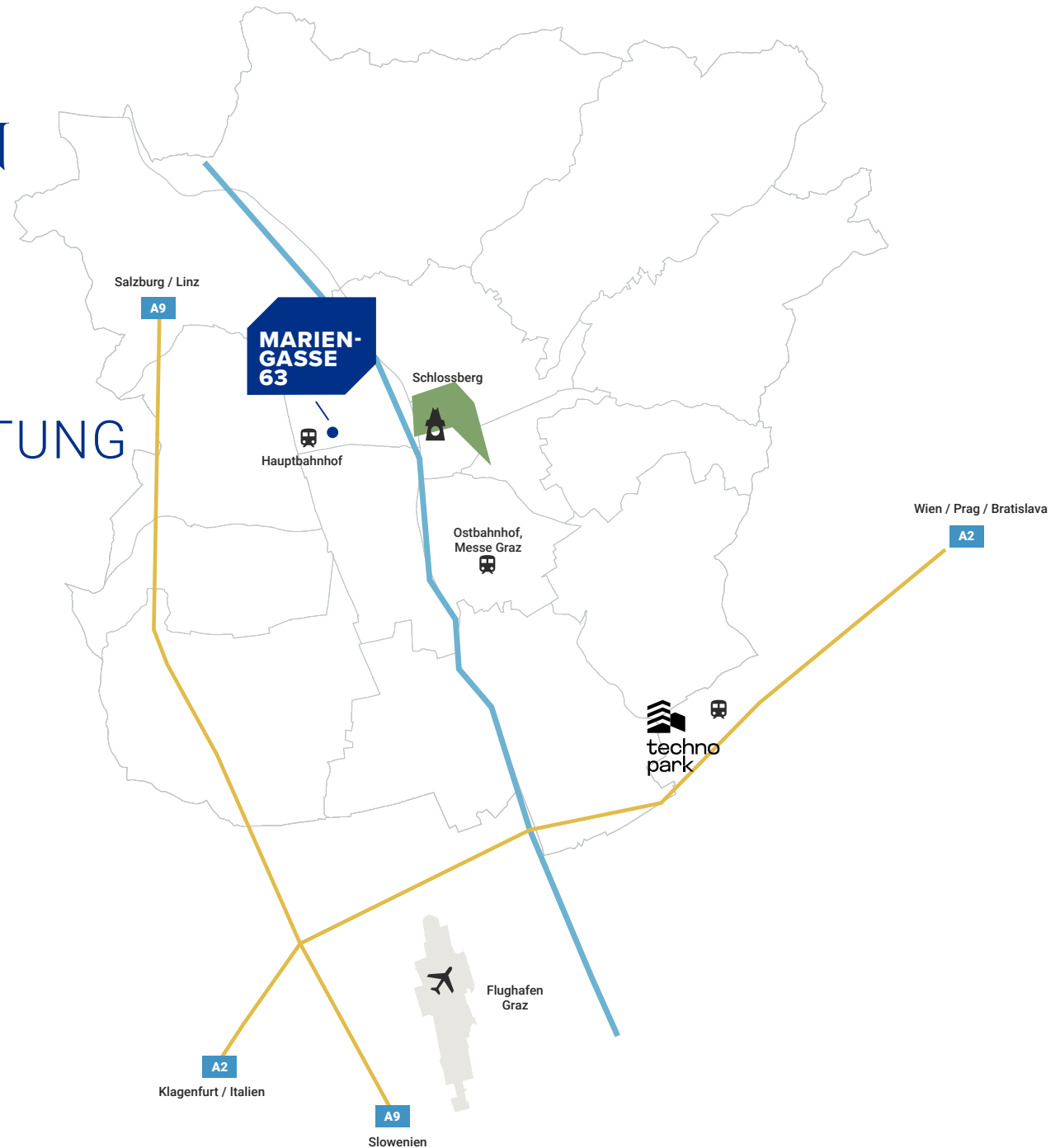
NUTZFLÄCHE (NF): 931,21m²
BALKONFLÄCHE (NF): 7,00m²

SO ERREICHEN SIE UNS

INFORMATION, BERATUNG UND VERMITTLUNG

Gerne erstellen wir Ihnen ein unverbindliches Angebot anhand
Ihren Anforderungen.

Schreiben Sie uns einfach an info@technopark-raaba.com,
einer unserer Berater meldet sich umgehend bei Ihnen.



KONTAKT

INFORMATION, BERATUNG UND VERMITTLUNG

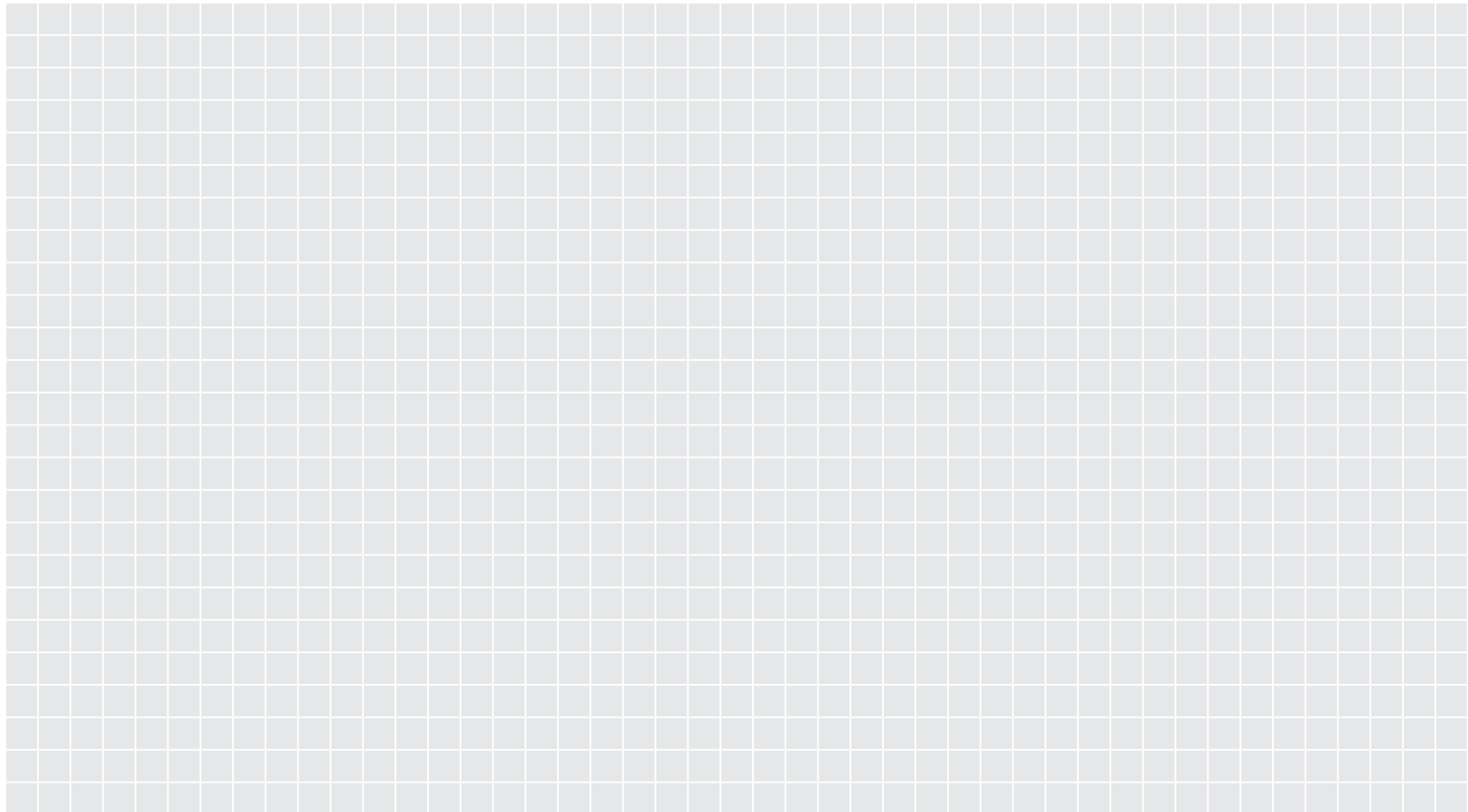
ANSPRECHPARTNER
Peter Schreiner

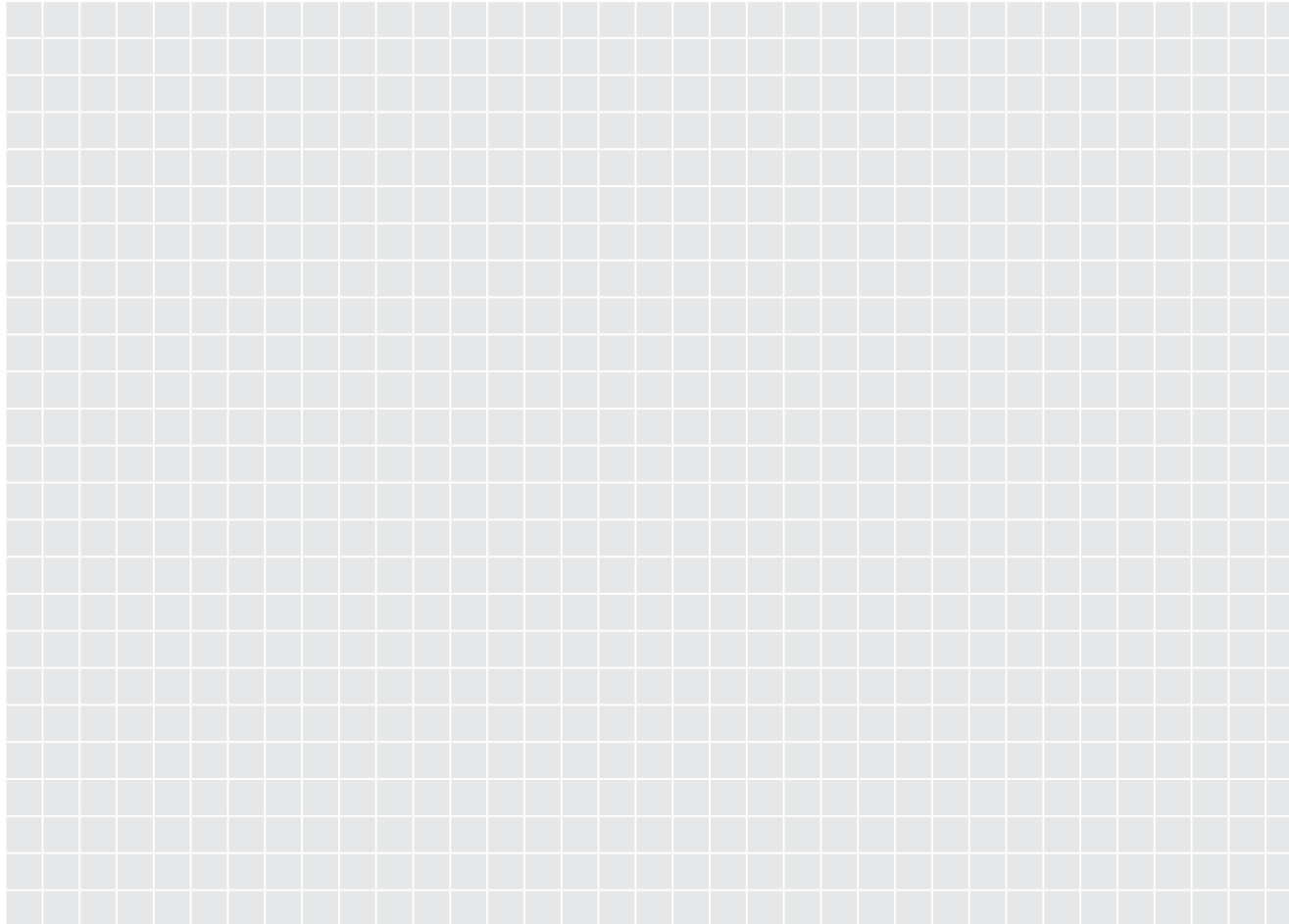
+43 (0)316 / 29 10 24
info@technopark-raaba.com
www.technopark-raaba.com

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



NOTIZEN





Diese Imagebroschüre dient zur allgemeinen Information über das Projekt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Materialien und Farben können in der Realität abweichen. Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Stand: Dezember 2025

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

Konzept & Design: Michael Gügerl, M.A.

Zeichenbüro: Ing. Manfred Kaube

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

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

