



# VGP PARK GRAZ

**Der neue Standort für Ihr  
Gewerbe, Ihre Produktion und  
Ihre Logistik-Dienstleistungen**

The new location for your logistics,  
industrial and commercial activities

[WWW.VGPPARKS.EU](http://WWW.VGPPARKS.EU)



# Benötigen Sie mehr Raum?

Do you need more space?

## Standort

Der neue 92.000 m<sup>2</sup> große Logistik- und Gewerbepark VGP Park Graz liegt im Südosten Österreichs, ca. 6 km südlich der steirischen Landeshauptstadt Graz (ca. 300.000 Einwohner) in einer der am schnellsten wachsenden Agglomerationen Österreichs. Durch die direkte Lage an der Autobahn A9/E57 und an der Autobahnanbindung Kalsdorf sind sowohl optimale Sichtbarkeit als auch beste Erreichbarkeit gewährleistet. Ca. 4 km nördlich vom Standort ist der Autobahnknoten A2/A9, die Kreuzung der wichtigen Verkehrswege A2 (Richtung Italien, Ungarn, Slowakei und Tschechien) und A9 (Richtung Deutschland, Slowenien und Kroatien).

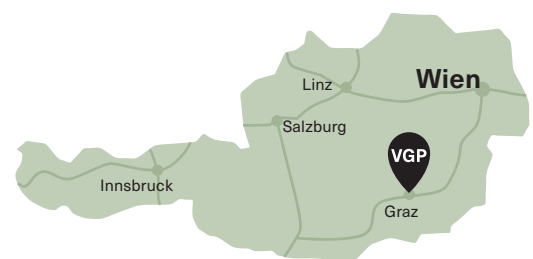
## Location

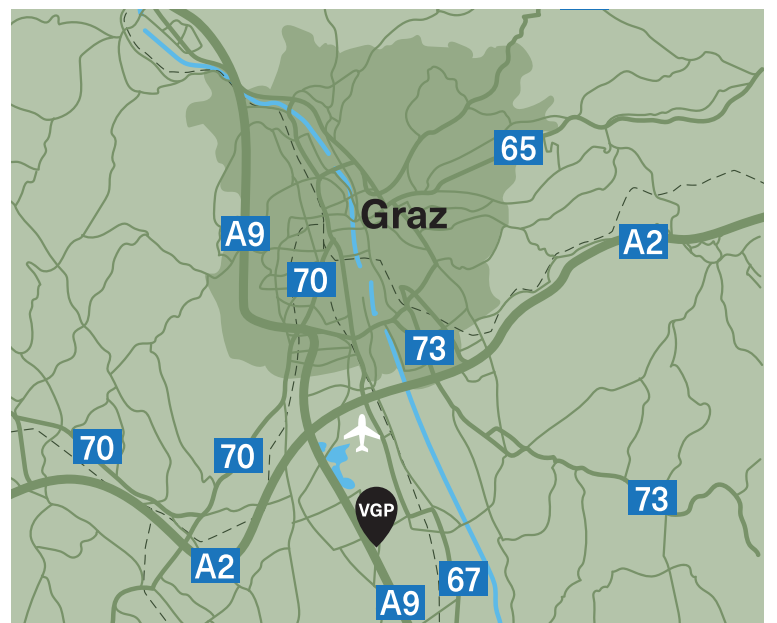
The new 92,000 m<sup>2</sup> logistics and business park VGP Park Graz is located in the southeast of Austria, approx. 6 km south of the Styrian capital Graz (approx. 300,000 inhabitants) in one of the fastest growing agglomerations in Austria. Due to its location directly next to the A9/E57 motorway and the Kalsdorf motorway access, both visibility and connection are optimised. Approximately 4 km north from the site there is the junction A2/A9, intersection of the important traffic routes A2 (Italy, Hungary, Slovakia and Czech Republic) and A9 (Germany, Slovenia and Croatia).

## Ungefähre Entfernungen Approximate distances

Graz Zentrum/City Centre	14 km
Maribor	55 km
Klagenfurt	131 km
Wien	204 km
Linz	232 km

 14 km	 3 km		
 0,5 km	 5 min	 3 km	 2.300 p/ km <sup>2</sup>





# Schlüsselfertige Lösungen

Turnkey solutions



## Repräsentative Büroräume

- kleine Einheiten verfügbar
- Gestaltung nach Kundenwunsch
- Büroräumlichkeiten standardmäßig klimatisiert
- ausreichend Parkplätze vorhanden

## Showrooms and headquarters

- small units available
- all administrative spaces built to suit
- air-conditioning included as standard
- sufficient parking space

## Lager und Logistik

- hochwertige Gebäudeausstattung
- exzellente Anbindung an die Autobahn A9/E57, Ausfahrt Kalsdorf
- gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Graz

## Warehouse and logistics

- high building standards
- excellent access to the A9/E5, exit Kalsdorf
- easy access to the centre of Graz

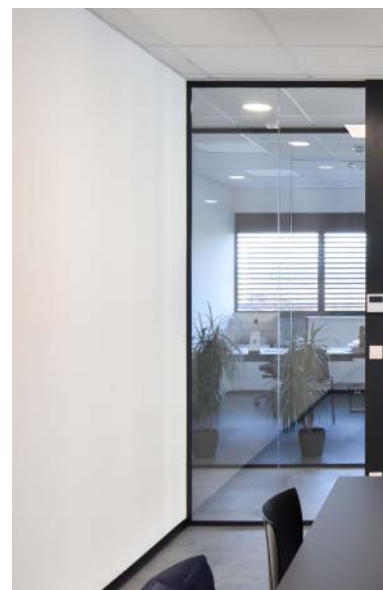


## Rahmenbedingungen für Ihre Produktion

- hochqualifizierte Arbeitskräfte
- Bevölkerungsdichte von 2.300 Bewohnern pro km<sup>2</sup>
- vollständige technische Infrastruktur direkt auf dem Gelände
- schlüsselfertige, an die Kundenbedürfnisse angepasste Lösungen

## Production facilities and services

- qualified workforce available
- population density 2,300 people/km<sup>2</sup>
- all infrastructure on-site
- turnkey, custom-made solutions





# Lageplan

## Layout

Der Park bietet sowohl kleine Einheiten als auch maßgeschneiderte Lösungen für große Logistikbetriebe. Unsere Gebäudeeinheiten sind für Logistikdienstleistungen und light industrial bestens geeignet.

The park offers both small units as well as tailor-made solutions for large logistics operations. Our premises are suitable for logistics services, light production and commercial activities.

# 92.000 m<sup>2</sup>

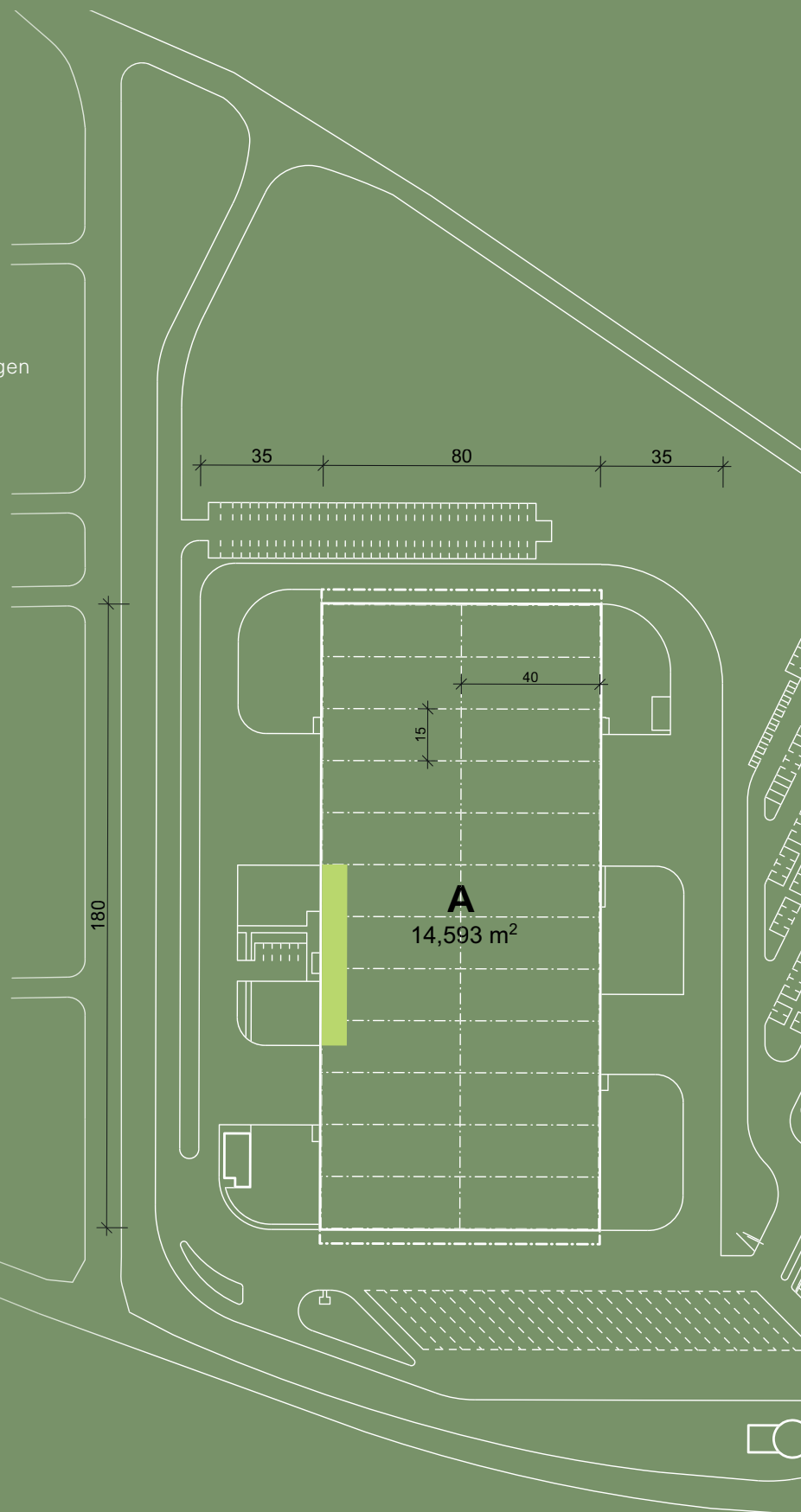
Grundstücksfläche

**Land area**

# 43.187 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche

**Lettable area**





# Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsmerkmale

## Energy efficiency and sustainability features

### Alle VGP-Gebäude bieten einen hohen Qualitätsstandard

Die Mietfläche wird auf die Bedürfnisse Ihres Unternehmens zugeschnitten. Besondere technische Anforderungen, die sich aus der Nutzung ergeben, werden selbstverständlich bei der Planung berücksichtigt. Hierbei können letzte Anpassungen sogar noch während der Bauzeit vorgenommen werden. Ein erfahrenes VGP-Team stimmt alle Anforderungen mit Ihnen ab und sorgt für eine erfolgreiche Umsetzung. Wir arbeiten ständig an der Optimierung unserer Gebäude und haben stets die Anforderungen des Marktes und den technischen Fortschritt im Blick. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind für uns hierbei selbstverständlich.

### Nachhaltigkeit

Unsere neuen Gebäude werden nach der Bewertungsmethode BREEAM, DGNB oder LEED mit einer Klassifizierung von GOLD/EXZELLENT bewertet. Auf Wunsch arbeiten wir gemeinsam mit dem Mieter auf eine höhere Zertifizierung hin. Darüber hinaus wird das Dach auf Wunsch mit einer PV Anlage ausgestattet, die eine eigene grüne Energieproduktion für unseren Mieter ermöglicht.

### All VGP buildings are constructed to high quality standards

Upon request, all rental spaces can be adapted according to the future tenant's requirements. To a certain extent, adjustments may be made even if a building is already under construction in order to accommodate the tenant's special technical requirements. An experienced VGP team of experts will assess all the needs of the tenant and ensure a successful implementation. We are continuously working to optimise our buildings, and at all times with a view to the needs of the market and technical developments. Of course, energy efficiency and sustainability are always a priority.

### Sustainability

As a minimum, all our new buildings will be certified by the assessment methods of BREEAM, DGNB or LEED with a classification of GOLD/EXCELLENT. Upon request and if desired, we can work together with the tenant towards a higher certification ranking. In addition, the roof will be equipped with a solar panel installation, in principle offering on-site green energy production for our tenant.



#### PHOTOVOLTAIK-ANLAGE\*

Auf Wunsch wird eine Photovoltaikanlage installiert, ausgelegt nach dem Energieverbrauch des Mieters. Die hierzu benötigte Tragfähigkeit des Daches wird standardmäßig in den Gebäuden eingehalten, um die Installation jederzeit zu ermöglichen. Die Anlage wird gemäß den geltenden Normen geplant und ausgeführt. Die Elemente der PV Anlage (Wechselrichter, PV-Module usw.) sind CE-zertifiziert. Die Module sind auf Aluminium-Unterkonstruktionen mit Ballastbefestigungssystemen auf dem Dach angebracht, die für die entsprechenden Lasten berechnet wurden. Der Blitzschutz wird in die Unterkonstruktion integriert.

#### PHOTOVOLTAIC INSTALLATION\*

Upon request, a photovoltaic panels installation is provided that is dimensioned as per the tenant's energy consumption needs. Necessary roof load-bearing capacity reserve is standardly observed in the buildings to allow its implementation at any time. The installation is designed and executed while fully complying with applicable standards. Its elements, such as inverters and PV modules, are CE certified. The panels are placed onto the roof upon coplanar aluminium structures with ballasted fixing systems properly calculated for applicable loads.



### LADESTATIONEN FÜR ELEKTROFAHRZEUGE\*

Ladestationen für Elektrofahrzeuge können auf Anfrage realisiert werden. Diese werden auf die Anforderungen des Mieters geplant und mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet. Die Ladestationen werden an den Haupttransformator des Gebäudes angeschlossen.

### ELECTRICAL VEHICLES CHARGING POINTS\*

Upon request, electrical vehicle charging stations can be provided. EV charging equipment can be adapted to the tenant's requirements and is provided with required infrastructure connected to the building's main transformer.



### GRÜNDACH\*

Auf Wunsch kann in der frühen Projektphase ein umfassender Entwurf für eine Dachbegrünung erstellt werden (entweder mit Hydrosaat oder mit Vegetationsstreifen), einschließlich aller für diesen Zweck erforderlichen baulichen Anpassungen: Statik, Dachentwässerungssysteme, usw. begrünte Dächer werden auf einer Abdichtungsbahn installiert und bieten mehrere Vorteile, wie z. B.: Reduzierung des Energieverbrauchs des Gebäudes, Beitrag zur Dachentwässerung und Schutz der Dachelemente vor starken Temperaturschwankungen und ultravioletter Strahlung.

### GREEN ROOF\*

Upon request, a comprehensive green roof concept can be offered during the project's early stages (either hydroseeding or a vegetation strips system), including all building adaptations required for this purpose: structural aspects, roof dewatering systems, etc. The green roof systems are placed on a waterproofing membrane and provide several benefits, such as reducing the building's energy consumption, contributing to roof dewatering, and protecting roof elements against severe temperature fluctuations and ultraviolet radiation.

### FASSADENBEGRÜNUNG\*

Auf Wunsch kann während der Projektphase ein Konzept für eine Fassadenbegrünung angeboten werden, einschließlich aller erforderlichen baulichen Anpassungen. Es können modulare, flexible Systeme in Betracht gezogen werden, die verschiedene Konfigurationen ermöglichen. Die grünen Fassadensysteme bieten mehrere Vorteile, wie z. B. die Senkung des Energieverbrauchs des Gebäudes und den Schutz der Fassadenelemente vor starken Temperaturschwankungen und ultravioletter Strahlung.

### GREEN WALL\*

Upon request, a green façade wall concept can be offered in the project's early stages that includes all required building adaptations. Modular, flexible systems providing various configurations can be considered. The green façade systems provide several benefits, such as reducing the building's energy consumption and protecting the façade elements against severe temperature fluctuations and ultraviolet radiation.



\* Wird auf Wunsch des Mieters zur Verfügung gestellt. Nicht in VGP-Standards enthalten.

\* Provided upon tenant's request. Not included in VGP standards.

# Technische Standards

## Technical standards

### FASSADE

Die Fassadenelemente des Lagergebäudes bestehen aus Sandwichpaneelen mit Wärmedämmung  $d = \text{ca. } 100 \text{ mm}/U = 0,222 \text{ W/m}^2\text{K}$  (z. B. Kingspan, Brucha). Die Unterkonstruktion der Fassadenelemente ist an der tragenden Stahlbetonkonstruktion des Gebäudes verankert.

### FACADE

The façade on warehouse buildings consists of prefabricated sandwich panels (e.g. Kingspan, Brucha) with thermal PIR insulation of ca 100 mm or equivalent. Heat transfer coefficient:  $U=0.222 \text{ W/m}^2\text{K}$ . The façade's supporting structure is anchored to the load-bearing reinforced concrete columns.

### PRODUKTIONS- UND LAGERRÄUME

Jeder Mieter hat seine spezifischen Anforderungen. Wir realisieren den jeweiligen Produktions- oder Lagerraum genau nach den Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden.

### PRODUCTION AND WAREHOUSE AREAS

Every tenant has its own specific requirements. Our approach is to tailor each respective production or warehouse space precisely according to the wishes and needs of our customer.

### FUSSBODEN

Der Fußboden im Lagerbereich besteht aus einer monolithischen, stahlfaserbewehrten Betonbodenplatte. Die Bodenplatte wird auf verdichtetem Untergrun hergestellt und durch eine PE-Folie von diesem getrennt. Die maximale Flächenlast beträgt  $70 \text{ kN/m}^2$ . Die Oberfläche ist gehärtet, flügelgeglättet (Oberflächenebeneheit) und nach DIN-Norm 18202, Tab. 3, Zeile 4 hergestellt.

### FLOOR

Warehouse floors are constructed of a monolithic concrete slab, reinforced with steel fibres. Floors are laid on a compacted subgrade covered with a PE separation foil. The maximum load-bearing capacity of floor slabs is  $70 \text{ kN/m}^2$ . Floor surfaces are hardened and power trowelled. (Surface flatness is in accordance with DIN 18202, Table 3, line 4.)

### FENSTER

Alle Fenster im Verwaltungsgebäude und in den benachbarten Räumen bestehen aus thermisch getrennten Dreikammer-Aluminiumeinheiten mit pulverbeschichteter RAL-Farboberfläche. Die Isolierverglasung erfüllt den Wärmeübergangskoeffizienten  $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### WINDOWS

All window units in administrative areas are made of thermally separated 3-chamber aluminium sections with a powdercoated and coloured surface (RAL). Insulated glazing meets a heat conductivity level of  $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .



### TORE

Zur Be- und Entladung der LKW sind ausreichend Laderampen und Tore vorgesehen. Standardmäßige Sektionaltore haben die Maße  $3 \times 3,25 \text{ m}$  und sind mit einem Sichtfenster nach außen ausgestattet. Eine außenliegende Torabdichtung und vollautomatische, hydraulische Überladebrücken mit  $60 \text{ kN}$  Tragfähigkeit gehören ebenfalls zum Standard.

### GATES

Sufficient loading ramps and gates are provided for truck loading and unloading. Standard sectional doors have dimensions  $3.0 \times 3.25 \text{ m}$  and are equipped with a viewing window to the outside. Rubber dock shelters outside and fully automatic hydraulic levelling bridges with a loading capacity of  $60 \text{ kN}$  are also standard.

### TRAGWERK

Ein Stahlbetonskelett im Raster  $12 \times 24 \text{ m}$  ( $16 \times 24 \text{ m}$ ) bildet das Haupttragwerk. Die lichte Höhe vom Fertigfußboden bis zur Unterkante des Tragwerks (Dachbinder) beträgt standardmäßig rd.  $10 \text{ m}$ .

### SUPPORT STRUCTURE

The load-bearing system of the buildings is made of prefabricated reinforced concrete. The columns are standardly placed on a grid of  $12 \times 24 \text{ m}$  ( $16 \times 24 \text{ m}$ ). Standard clear height between the floor and lowest part of the load-bearing structure in the warehouse is minimum  $10 \text{ m}$ .

## OBERLICHTER

Mindestens 2 % der Dachfläche sind lichtdurchlässig. Die Dachfenster, Oberlichter oder ähnliche Elemente sind unter Berücksichtigung von Brandschutzbestimmungen und vorgeschriebenen Hygienegrenzwerten für Tageslicht in Lagerräumen gestaltet. Falls gesetzlich vorgeschrieben, werden im Dach automatische Rauchabzugsanlagen installiert.

## SKYLIGHTS

At least 2% of the roof area will be made of transparent materials. These roof windows, skylights, glass panes or similar elements are designed in accordance with fire and hygienic requirements. Automatic systems for smoke removal are installed if required by law.

## DACH

Die Dachkonstruktion besteht aus einer tragenden Stahlbetonkonstruktion, Trapezstahlblechen, Dampfabdichtung, Wärmedämmung aus PIR-Dämmplatten oder ggf. Mineraldämmung. Die Dachabdichtung besteht aus einer PVC-Folie. Der Wärmeübergangskoeffizient (bei PIR-Dämmung) beträgt  $U = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## ROOF

The roof structure consists of load-bearing steel-reinforced concrete beams, trapezoidal steel sheeting, a vapour insulation layer, and thermal insulation of PIR segments with interlocking joints or, alternatively, mineral insulation and a top layer of waterproofing foil. Roof insulation with PIR is  $U = 0.20 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## BELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der Lagerräume erfolgt durch energieeffiziente Lampen mit einer Lichtstärke von 200 Lux im Regalgang und 300 Lux in der Kommissionierzone. Blendenschutz wird bei der Lichtplanung berücksichtigt. Die Beleuchtungsbedienung ist in Hallenabschnitte aufgeteilt.

## LIGHTS

Warehouse areas are equipped with energy efficient lights with a light intensity of 200 lux in the space between shelf units and 300 lux in the picking area. Anti-glare criteria are considered in the lighting design. The lights are divided into independent control sections.



## BEFESTIGTE FLÄCHEN

Alle Verkehrswege im Areal einschließlich der Halt und Parkflächen sind ausreichend dimensioniert, um genügend Rangierfläche für 18 m lange Sattelzüge zu gewährleisten. Alle Anfahrtswege und Stellplätze für LKWs sind mit schwerlastgeeignetem Verbundpflaster ausgeführt. Der Bereich des Verladehofes (bis 18 m vor den Verladetoren) ist als Betonfläche ausgeführt.

## PAVED SURFACES

All access ways for trucks, including parking and manipulation spaces, are adequately dimensioned to provide fully loaded 18 m vehicles sufficient space to manoeuvre. All access ways and parking places for trucks are made of interlocking concrete tiles. The area of the loading yard (up to 18 m before the loading gates) is executed as a concrete surface.

## BÜORÄUME

Die Büroräume sind klimatisiert und erhalten eine als Rasterdecke mit eingelegten (OWA o. ä.) ausgeführte Abhangdecke. Bei den Bodenbelägen hat der Kunde die Wahl zwischen hochwertigen Teppichböden, Fliesen oder PVC. Die Innentüren und die Farbgebung der Wände werden nach Kundenwunsch realisiert.

## OFFICE SPACE

Office spaces are air-conditioned and feature dropped ceilings with inlaid mineral fibre panels. Interior doors and wall colours are as specified by the customer, as are high-quality and durable carpets, tile or linoleum floor coverings

## BETONSOCKEL

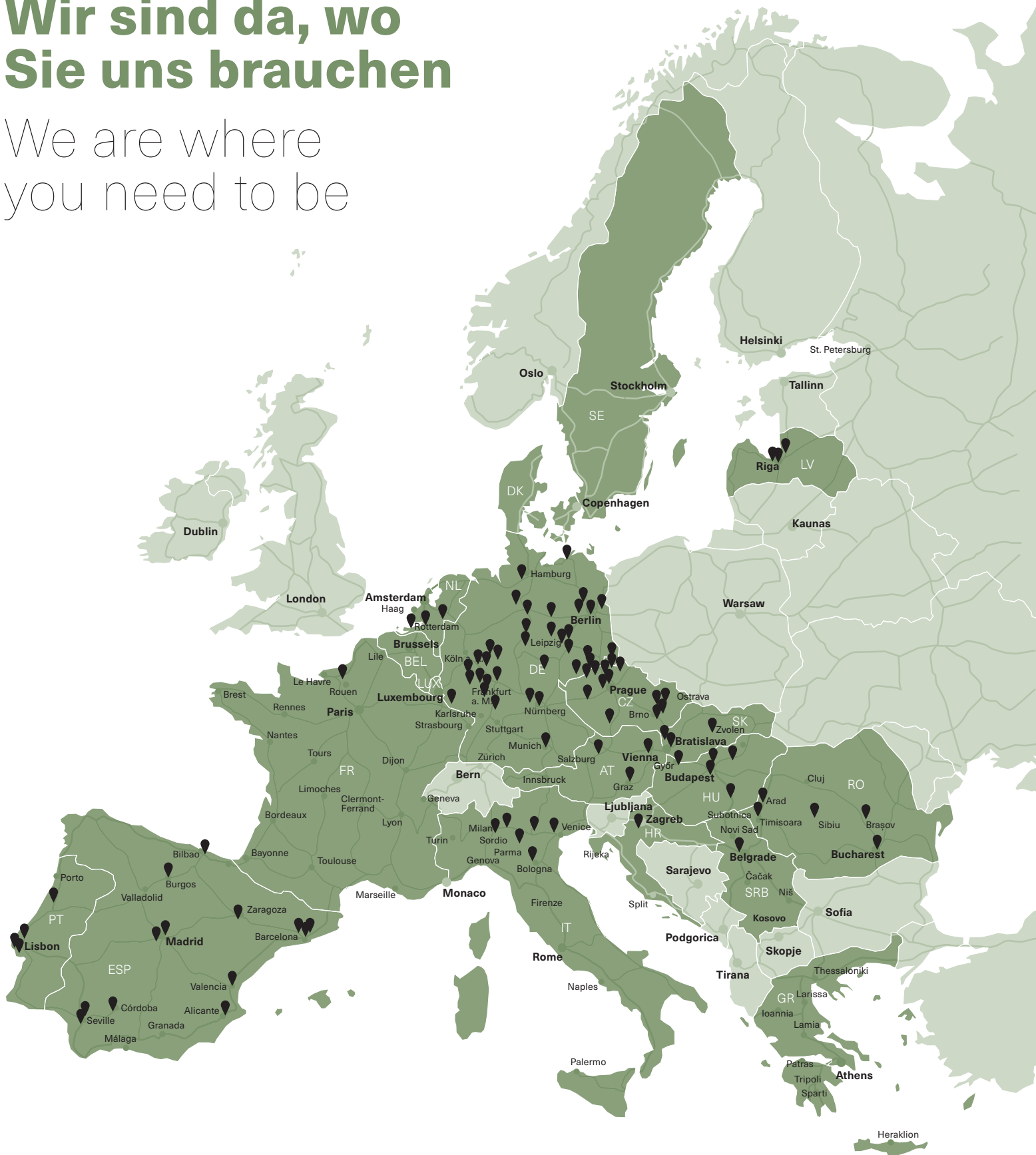
Ein Betonsockel zum Schutz der Verkleidung vor Beschädigungen mit einer Standardhöhe von 500 mm über dem Betonfußboden umschließt die gesamte Lagerhalle.

## CONCRETE PLINTH

A concrete plinth with height of 500 mm above the concrete floor is constructed around the whole perimeter of the warehouse to protect the façade against damage.

# Wir sind da, wo Sie uns brauchen

We are where you need to be



## VGP Parks in Europa / VGP Parks in Europe

Berlin, Berlin-Wüstermark, Berlin Oberkrämer, Bingen, Bischofsheim, Bobenheim-Roxheim, Chemnitz, Dresden, Einbeck, Erfurt, Frankenthal, Gießen-Buseck, Gießen-Lützellinden, Gießen Am Alten Flughafen, Ginsheim-Gustavsburg, Göttingen, Halle, Hamburg, Höchststadt, Laatzen, Leipzig, Leipzig-Borna, Leipzig-Flughafen, München, Rodgau, Rostock, Schwalbach, Soltau, Magdeburg-Sülzetal, Wetzlar, Wiesloch-Walldorf, Hochheim, Bernau, Koblenz, Nürnberg / Āekava, Riga / Fuenlabrada, Granollers, La Naval, Lliça d'Amunt, Martorell, San Fernando de Henares, Sevilla, Ciudad de la Imagen, Valencia Cheste, Zaragoza / Moerdijk, Nijmegen, Roosendaal / Calcio, Padova, Parma, Reggio Emilia, Sordio, Valsamoggia, Verona, Legnano, Paderno Dugnano / Graz, Laxenburg / Loures, Santa Maria da Feira, Sintra, Montijo / Brno, Āeské Budějovice, Āeský Újezd, Hrádek nad Nisou, Chomutov, Jeneč, Kladno, Liberec, Olomouc, Plzeň, Prostějov, Tuchoměřice, Ústí nad Labem, Vyškov / Bratislava, Malacky, Zvolen / Alsónémedi, Budapest, Győr, Hatvan, Kecskemét / Arad, Brasov, Bucharest, Sibiu, Timișoara / Belgrade / Rouen

# VGP Parks in Österreich / VGP Parks in Austria

- 01 VGP Park Laxenburg
- 02 VGP Park Graz





## Auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtet

Focused on your needs

### Fühlen Sie den Puls der Zeit

Damit Sie sich ganz auf Ihr Kerngeschäft und auf die langfristige Weiterentwicklung Ihres Unternehmens konzentrieren können, benötigen Sie Lager- und Produktionshallen direkt an den großen Verkehrsadern. Zeitliche und wirtschaftliche Verluste durch lange Transportwege bleiben Ihnen somit erspart. Wir kümmern uns außerdem um die Verwaltung des von Ihnen gemieteten Gebäudes und bereiten bei wachsendem Bedarf ein neues Projekt für Sie vor. Viele Marktführer haben sich mit uns bereits ihre Vorstellung von Erreichbarkeit und Ausstattung eines idealen Logistikstandortes erfüllt.

### Feel the pulse of our times

If you are to focus on your core business and ensure your firm's long-term development, then you need storage and production buildings directly alongside the transportation arteries. This saves time and money that would otherwise be wasted due to long transportation distances. We have helped many market leaders to fulfil their visions for accessibility, facilities standard and ideal logistical placement. We also can attend to managing your leased buildings, and, as your company grows, we can prepare your next project.



## Alles, was Sie brauchen

Wir mögen Unternehmen, die ihr Geschäft verstehen. Konzentrieren Sie sich voll und ganz auf Ihre Kernkompetenzen und überlassen uns den Service, die Reinigung und die Entwicklung Ihrer Logistikfläche. Sie werden die Vorteile unserer Partnerschaft sofort merken. Wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen Projekte und begleiten Sie vom Entwurf bis zur Fertigstellung Ihrer Halle. Mit VGP haben Sie einen kapitalstarken Partner, der über umfangreiche Erfahrung verfügt und auf eine erfolgreiche Geschichte zurückblicken kann. Wir garantieren Ihnen nach neuesten Standards errichtete Gebäude, Anlagen und Infrastruktur.

## Everything you need

We like companies that know what they are doing. You can leave your worries about development, services and cleaning to us in order to focus just on your business. You will notice the benefits of our partnership right away. We will develop your project with you and accompany you from design through the complete construction. With VGP, a company with abundant experience and a successful history, you know you have a strongly capitalised partner on your side. We guarantee that your buildings, facilities and infrastructure will be built according to state-of-the-art standards.



## Massgeschneiderte Anlagen für Ihr Unternehmen

Um die ganze Stärke Ihres Unternehmens ausspielen zu können, brauchen Sie ausreichend qualitativ hochwertige Flächen. VGP steht für die modernsten und größten Logistik- und Industrieparks in Mittel- und Osteuropa. Das Experten-Team von VGP stellt Ihnen maßgeschneiderte Anlagen zur Verfügung, die genau dem Anforderungsprofil Ihres Unternehmens entsprechen. Unsere Hallen bieten Raum sowohl für Lager- und Produktionsstätten als auch Büros und technische Anlagen.

## Tailored facilities for your company

To make the most of your company's strengths, you need sufficiently large and high-quality facilities. VGP is the force behind Central and Eastern Europe's most modern and largest logistics and industrial parks. A team of VGP professionals will create facilities precisely tailored to your needs, so the hall can contain, in addition to warehousing or production lines, also offices and technical facilities.



# VGP Park Graz

**Wir begrüßen  
Sie herzlich in  
unserem VGP  
Park Graz**

Der VGP Park Graz liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A9/E57 und der Autobahnanbindung Kalsdorf, Ausfahrt 194.

**Looking forward to  
welcoming you soon  
in our VGP Park  
Graz**

VGP Park Graz is located adjacent to the A9/E57 motorway and the Kalsdorf motorway access, exit 194.



VGP Industriebau Österreich GmbH  
Karl Popper Straße 2  
1100 Wien  
Österreich

TEL +43 664 620 90 87  
E-MAIL [markus.gollob@vgpparks.eu](mailto:markus.gollob@vgpparks.eu)

[www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)

Follow us on 