

**Sichern Sie sich dieses Juwel – Baubewilligtes  
Grundstück für Ihr nächstes Meisterwerk!**



**Objektnummer: 280961**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	445,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436605055147

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)







WOHNUNG

# TOP 01

Wohnfläche  
**111,24m<sup>2</sup>**

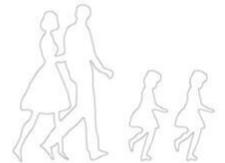
Vorraum	7,00m <sup>2</sup>
Toilette	1,65m <sup>2</sup>
Lager	1,85m <sup>2</sup>
Küche	9,00m <sup>2</sup>
HWR	7,42m <sup>2</sup>
Wohnbereich	22,87m <sup>2</sup>

Gang OG	8,15m <sup>2</sup>
Treppe	4,50m <sup>2</sup>
WC OG	1,73m <sup>2</sup>
Bad OG	5,42m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 01	11,75m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 02	10,20m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,03m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,67m <sup>2</sup>

**GESAMT 111,24m<sup>2</sup>**

Geräteraum	5,95m <sup>2</sup>
Carport	25,81m <sup>2</sup>

**GESAMT 31,76m<sup>2</sup>**



Symbolfoto

FLÄCHENMESSUNG LT. ÖNORM S1018, Ausgabe 2013-04-01  
Erstellung der gesamten Maße/Abstände in Planhöhe unter Berücksichtigung von Bauabfängen, Maßlinien,  
Trennlinien und Leertabellen gemäß ÖNORM S1018, Pkt. 5.2 sowie Bildteil 1, Anwendungsbereich  
Flächenangaben einschließlich Änderungen der jeweiligen Flächenangaben auf Grund von technischen Einrichtungen und  
Modifikationen, sowie eventuellen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.

WOHNUNG

# TOP 02

Wohnfläche  
**111,24m<sup>2</sup>**



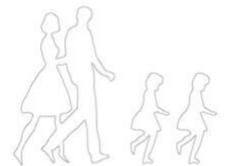
Vorraum	7,00m <sup>2</sup>
Toilette	1,65m <sup>2</sup>
Lager	1,85m <sup>2</sup>
Küche	9,00m <sup>2</sup>
HWR	7,42m <sup>2</sup>
Wohnbereich	22,87m <sup>2</sup>

Gang OG	8,15m <sup>2</sup>
Treppe	4,50m <sup>2</sup>
WC OG	1,73m <sup>2</sup>
Bad OG	5,42m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 01	11,75m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 02	10,20m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,03m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,67m <sup>2</sup>

**GESAMT 111,24m<sup>2</sup>**

Geräteraum	5,95m <sup>2</sup>
Carport	25,81m <sup>2</sup>

**GESAMT 31,76m<sup>2</sup>**



Symbolfoto

FLÄCHENMITTLUNG LT ÖNORM S100, Ausgabe 03/10/01  
Ermittlung der gesamten Netto-Raumflächen (Planfläche unter Berücksichtigung von Säulenflächen, Nischen,  
Technikräume und technischer Bereiche gemäß ÖNORM S100, Pkt. 5.1, sowie Bedarf 1. Anwendungsbereich)  
Flächenangaben sind Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von strukturellen Einrichtungen und  
Installationen, sowie strukturellen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.

WOHNUNG

# TOP 03

Wohnfläche  
**111,24m<sup>2</sup>**

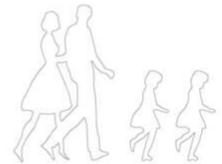
Vorraum	7,00m <sup>2</sup>
Toilette	1,65m <sup>2</sup>
Lager	1,85m <sup>2</sup>
Küche	9,00m <sup>2</sup>
HWR	7,42m <sup>2</sup>
Wohnbereich	22,87m <sup>2</sup>

Gang OG	8,15m <sup>2</sup>
Treppe	4,50m <sup>2</sup>
WC OG	1,73m <sup>2</sup>
Bad OG	5,42m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 01	11,75m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 02	10,20m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,03m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,67m <sup>2</sup>

**GESAMT 111,24m<sup>2</sup>**

Geräteraum	5,95m <sup>2</sup>
Carport	25,81m <sup>2</sup>

**GESAMT 31,76m<sup>2</sup>**



Symbolfoto

FLÄCHENMESSUNG LT. ÖNORM S105, Ausgabe 2013-04-01  
Ermittlung der gesamten Netto-Raumflächen als Planmaße unter Berücksichtigung von Sandstrichen, Maßlinien, Trennwänden und sonstigen Flächenanteilen gemäß ÖNORM S105, Pkt. 5.2 sowie Artikel 11 Inveränderungsbescheid  
Flächenangaben vorbehaltlich Einwirkungen der jeweiligen Flächenvergaben auf Grund von technischen Änderungen und Irrtümern, sowie vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Ausführungsgewinnung.

WOHNUNG

# TOP 04

Wohnfläche  
**111,24m<sup>2</sup>**



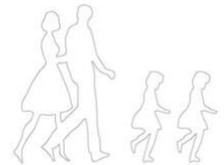
Vorraum	7,00m <sup>2</sup>
Toilette	1,65m <sup>2</sup>
Lager	1,85m <sup>2</sup>
Küche	9,00m <sup>2</sup>
HWR	7,42m <sup>2</sup>
Wohnbereich	22,87m <sup>2</sup>

Gang OG	8,15m <sup>2</sup>
Treppe	4,50m <sup>2</sup>
WC OG	1,73m <sup>2</sup>
Bad OG	5,42m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 01	11,75m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 02	10,20m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,03m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,67m <sup>2</sup>

**GESAMT** 111,24m<sup>2</sup>

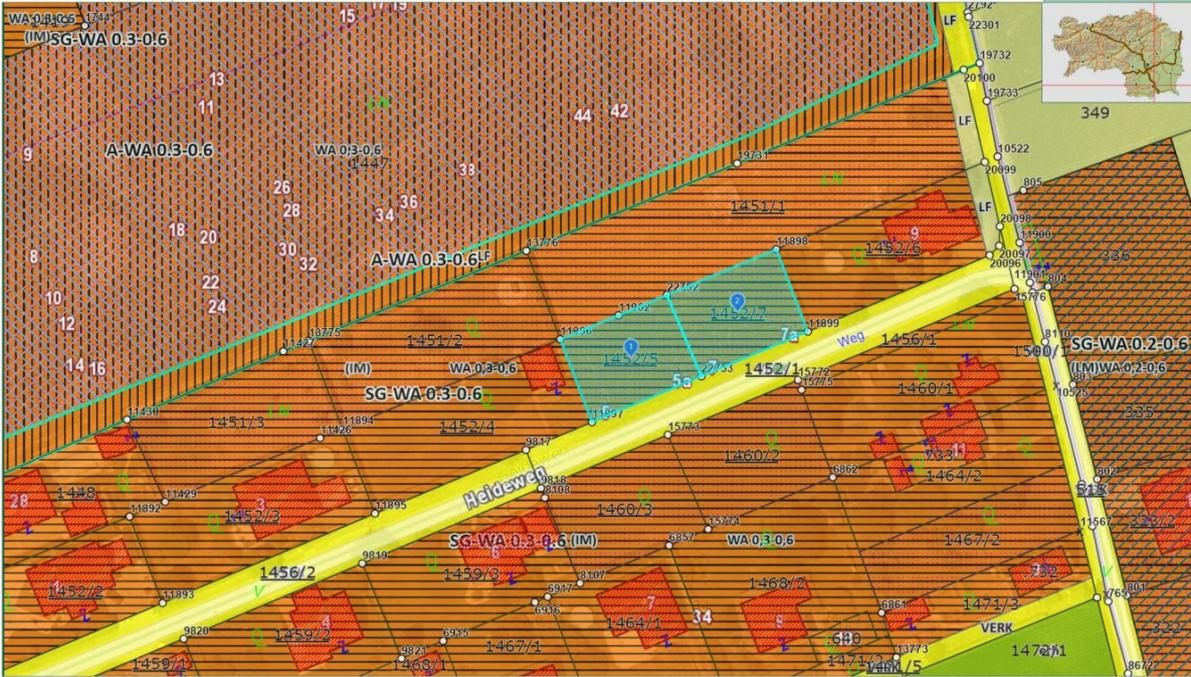
Geräteraum	5,95m <sup>2</sup>
Carport	25,81m <sup>2</sup>

**GESAMT** 31,76m<sup>2</sup>



Symbolfoto

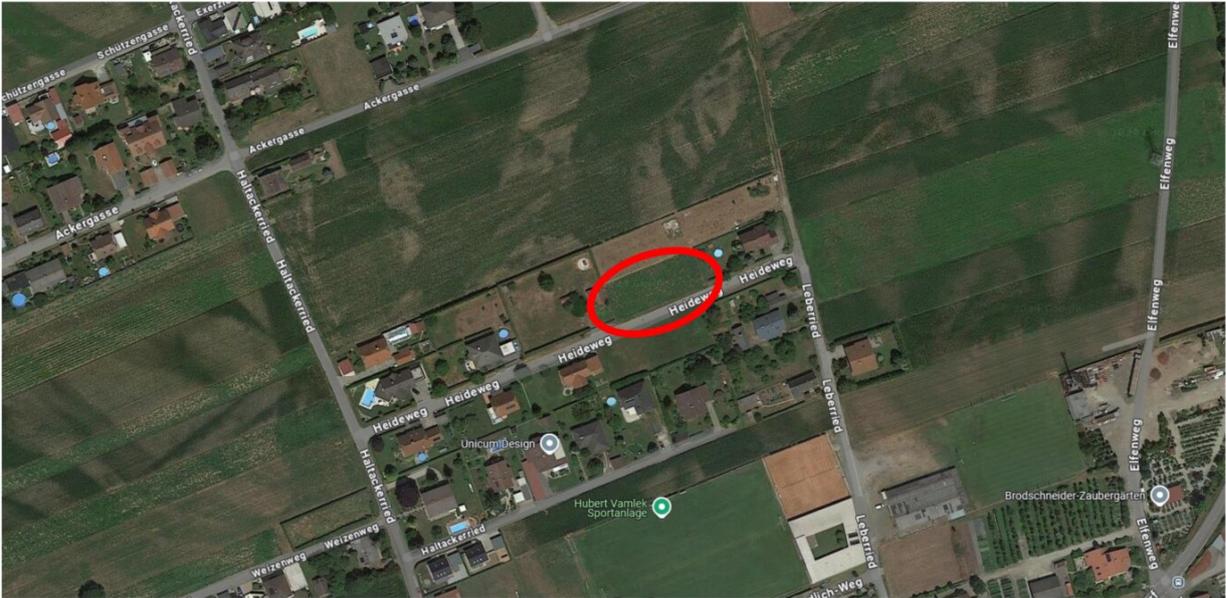
FLÄCHENMESSUNG LT. ÖNORM B109, Ausgabe 2013-09-01  
Eintragung der gesamten Netto-Raumflächen in Formeln und bei Berücksichtigung von Sanitärräumen, Kellerräumen,  
Technikräumen und sonstigen Flächen gemäß ÖNORM B109, Pkt. 3.2 sowie Artikel 1, Anwendungsbereich  
Flächenangaben vorbehaltlich Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von betrieblichen Einrichtungen und  
Inhaltswerten, sowie vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 28.11.2024

0 M 1:1.000 50 m



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung und Vermögensaufbau.

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

## Objektbeschreibung

### **Bauträger aufgepasst! Lassen Sie sich inspirieren - Sofort starten mit einem genehmigten Bauprojekt in Top-Lage!**

**Einzigartiges Wohnbauprojekt in Leibnitz – Baubewilligtes Grundstück mit 4 Doppelhaushälften!**

Am **Heideweg in 8430 Leibnitz** erwartet Sie ein exklusives Wohnbauprojekt auf **979 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** mit bereits **erteilter Baubewilligung** für **vier moderne Doppelhaushälften**. Die durchdachte Planung, hochwertige Architektur und idyllische Lage machen dieses Projekt besonders attraktiv.

#### **Facts zum Grundstück**

Das Grundstück ist bereits **geteilt** und kann entweder **gesamt oder einzeln erworben** werden.

#### **Grundstücksdaten:**

? GST: 1452/7

- EZ: 2447
- KG Nr.: 66138
- Fläche: ca. 490 m<sup>2</sup>
- Preis: 167.500,00 €

? GST: 1452/5

- EZ: 2447
- KG Nr.: 66138

- **Fläche:** ca. 490 m<sup>2</sup>

- **Preis:** 167.500,00 €

? **Gesamtfläche:** ca. 980 m<sup>2</sup>

? **Gesamtpreis:** 335.000,00 €

Eine perfekte Gelegenheit für **Bauträger, Investoren oder Privatpersonen**, die nach einer attraktiven Lage in **Leibnitz** suchen! ?

## **Highlights:**

? **Familienfreundliches Wohnen** – Zwei Etagen pro Einheit mit großzügigen Gärten und sonnigen Terrassen

? **Perfekte Wohnfläche:** jeweils ca. 111,24 m<sup>2</sup> mit 5 Zimmern – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

? **Baubewilligung erteilt** – Sofortiger Projektstart möglich

? **Hochwertige Bauweise** – Moderne Architektur und nachhaltige Materialien

? **Perfekte Infrastruktur** – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote schnell erreichbar

? **Sehr gute Verkehrsanbindung** – Nähe zu Graz und den Weinbergen der Südsteiermark

? **Komfortable Parkmöglichkeiten** – 4 Carports und 4 Freiparkplätze

? **Optional Pool** – Zusätzliche Aufwertung für anspruchsvolle Käufer

? **Attraktives Investment** – Hohe Nachfrage nach Wohnraum in Leibnitz

? **Ruhe & Privatsphäre** – Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Südsteiermark

? **Share Deal** – Besonders interessante Möglichkeit für Bauträger und Investoren

## **Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein lukratives Wohnbauprojekt in einer der gefragtesten Regionen!**

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Baugrundstück in Leibnitz ist der perfekte Ort, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses fantastische Angebot zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap