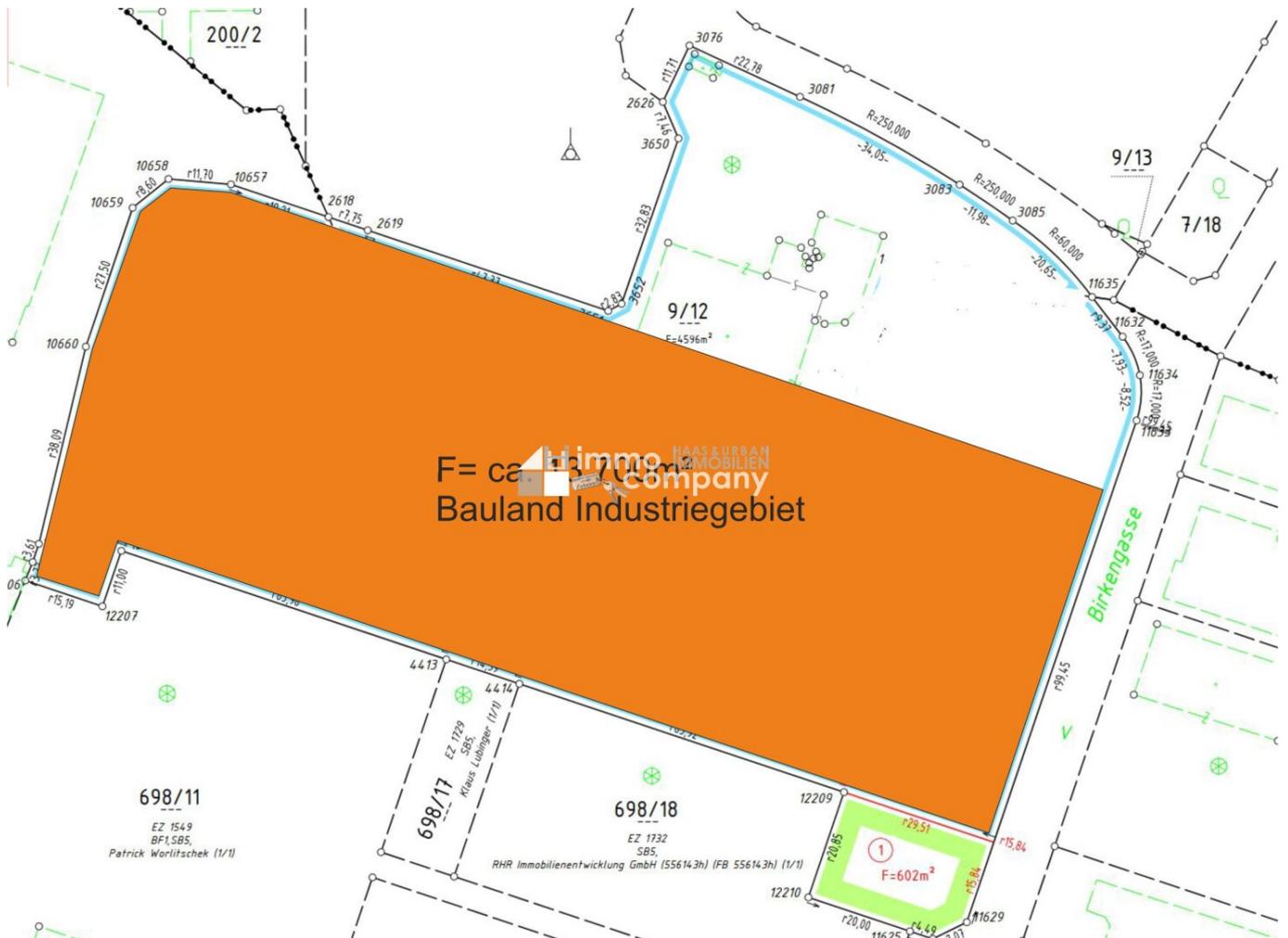


# Industrie- und Gewerbeliebhaber aufgepasst!!



**Objektnummer: 7939/2300162032**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

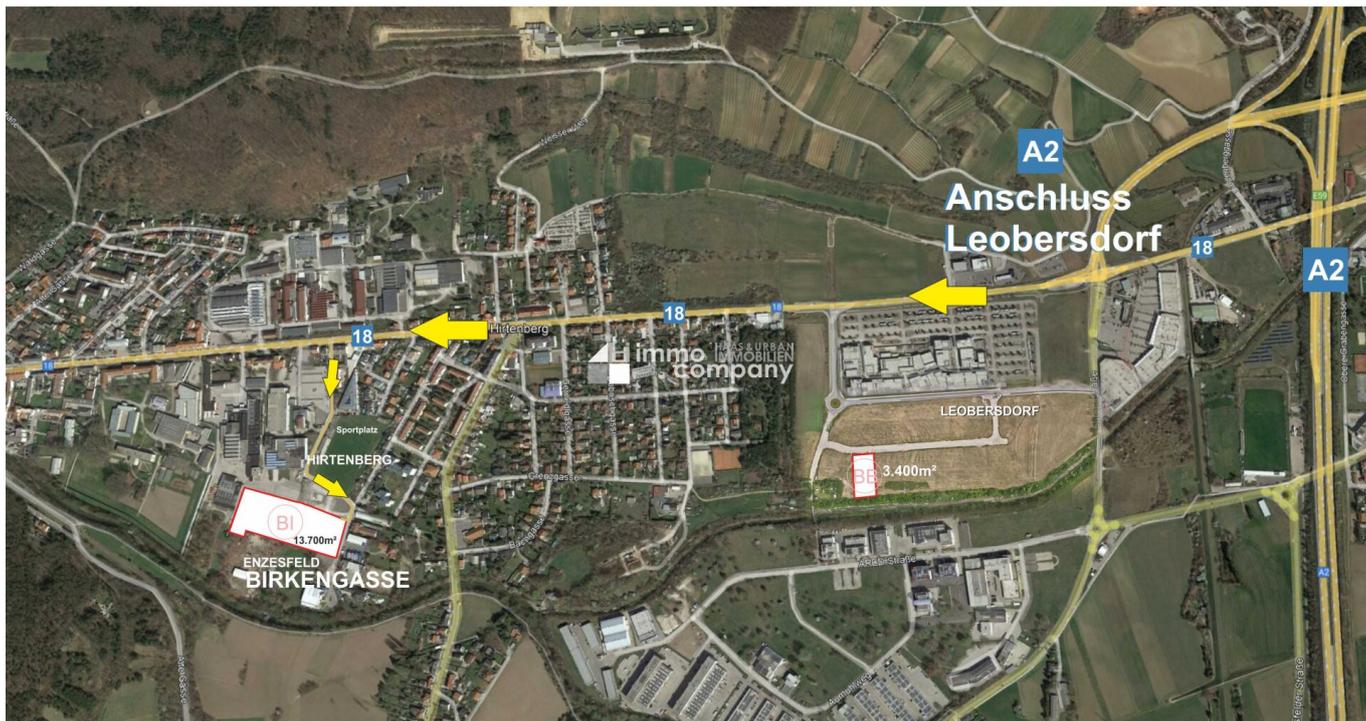


### **Patrick Lele**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073

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



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

**ÜBERSICHTSPLAN 1:500**  
Kat.Gem.: Hirtenberg 04312, Enzesfeld 04307  
Berndorf, am 15.06.2025 GZ 8/743-5/25

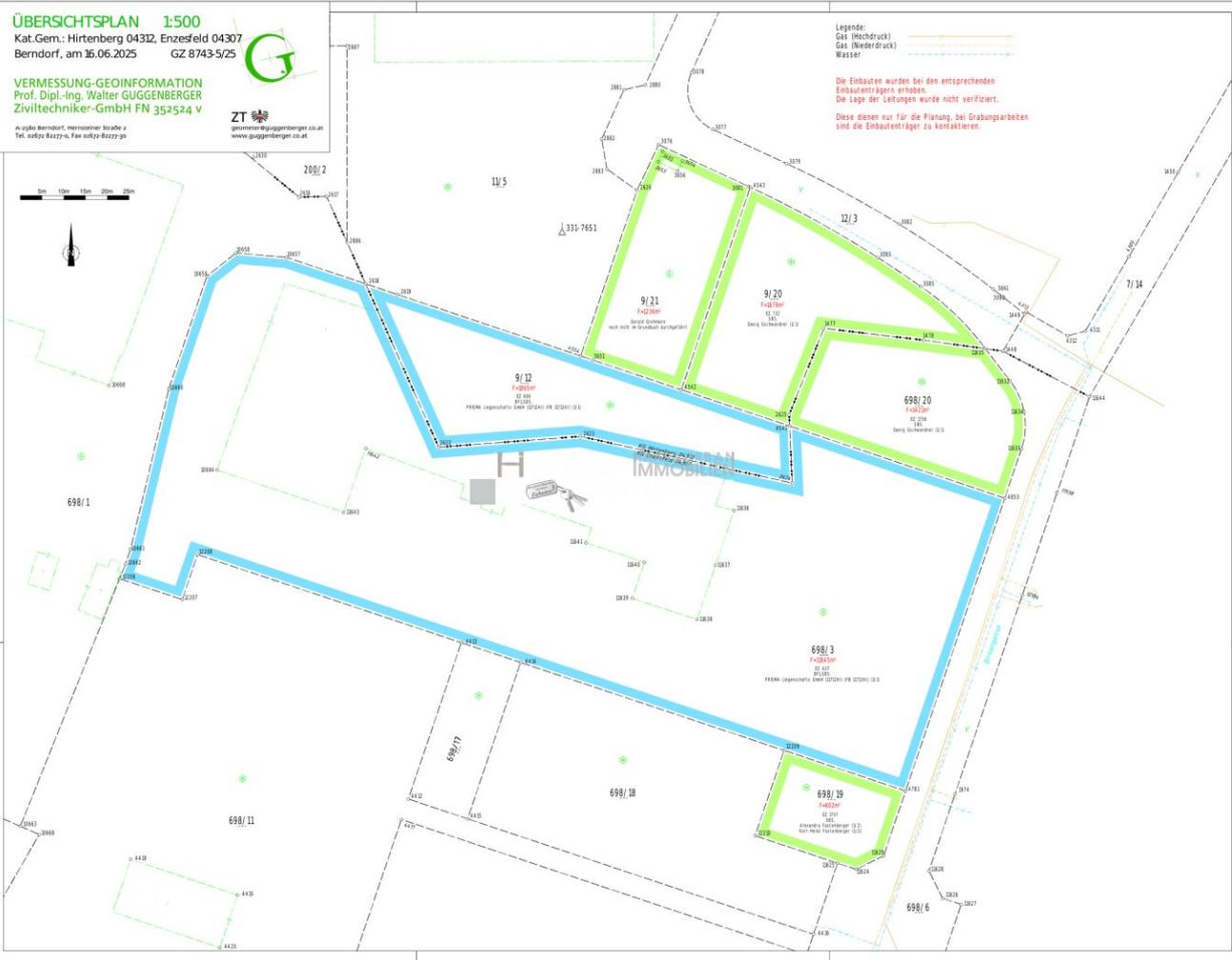


**VERMESSUNG-GEODATA**  
Prof. Dipl.-Ing. WALTER GUGGENBERGER  
Ziviltechniker-GmbH FN 352524 v  
A. 1010 Berndorf, Hermannstr. 10a  
Tel. +43 2277-0, Fax +43 2277-30

**ZT**  
geoinformation  
www.guggenberger.co.at

**Legende:**  
Gas (Hochdruck)  
Gas (Niederdruck)  
Wasser

Die Einbauten wurden bei den entsprechenden Einbauträgern erhoben.  
Die Lage der Leitungen wurde nicht verifiziert.  
Diese dienen nur für die Planung, bei Grabungsarbeiten sind die Einbauträger zu kontaktieren.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Leobersdorf, einem charmanten Ort im Herzen Niederösterreichs, wo sich die Gelegenheit bietet, ein großzügiges Grundstück von 13.700 m<sup>2</sup> zu erwerben. Diese außergewöhnliche Immobilie wird Ihnen nicht nur Raum für Ihre Ideen bieten, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte.

Bauland Betriebsgebiet/Industriegebiet in Hirtenberg (NÖ).

Das Grundstück ist komplett geräumt, aufwändig saniert. Straßenseitig bekommt man alle Anschlüsse die notwendig sind.

Aufgrund des bereits befestigten Untergrundes, ist es perfekt geeignet für einen Gewerbepark. Möglich sind auch Produktionsbetriebe, Hallen, Industrie- und Gewerbebetriebe.

Die Liegenschaft ist komplett eingezäunt!

Die Aufschließungskosten für das Grundstück sind bereits entrichtet.

Eine Teilung ab 6.000m<sup>2</sup> ist nach Absprache möglich. KP lageabhängig ab 160,- bis 185,-/m<sup>2</sup> .

Vergabe in Baurecht nach Rücksprache möglich!

Mit einem Kaufpreis von 2.200.000,00 € eröffnet sich hier eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Bauherren. Ob Sie ein Wohnprojekt in Angriff nehmen möchten, eine Gewerbefläche planen oder einfach nur einen Rückzugsort in der Natur suchen – die Möglichkeiten sind vielfältig und lassen sich individuell gestalten.

Die Lage in Leobersdorf ist besonders attraktiv. Das Grundstück bietet Ihnen auch eine gute Verkehrsanbindung.

Auch eine gewerbliche Nutzung, wie beispielsweise die Errichtung von Büroflächen oder Verkaufsräumen, ist denkbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, von der stetig wachsenden Region zu profitieren.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Visionen zu verwirklichen und in eine vielversprechende Zukunft zu investieren. Dieses Grundstück in Leobersdorf bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre Träume in die Realität umzusetzen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – Ihr nächstes Projekt wartet auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap