

BAUTRÄGER aufgepasst! Baubewilligtes Projekt mit 4 Doppelhaushälften in gefragter Lage! SOFORT loslegen!



Objektnummer: 292829

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 650 5159115

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



**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

Find My Home.at
QUALITÄTSMÄKLER

Qualitätsiegel

3D Grundriss

Top Fotos

Infrastrukturbericht

**Wohnungs- und
Häusersideos**

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

35 Plattformen

3D Grundriss

35 Plattformen

3D Grundriss

<div style="position: absolute; top: 10%; left:



WOHNUNG TOP 01

Wohnfläche
111,24m²

ITB SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Vorraum	7,00m ²
Toilette	1,65m ²
Lager	1,85m ²
Küche	9,00m ²
HWR	7,42m ²
Wohnbereich	22,87m ²
Gang OG	8,15m ²
Treppe	4,50m ²
WC OG	1,73m ²
Bad OG	5,42m ²
Kinderzimmer 01	11,75m ²
Kinderzimmer 02	10,20m ²
Schlafzimmer	14,03m ²
Arbeiten	5,67m ²
GESAMT	111,24m²
Geräteraum	5,95m ²
Carport	25,81m ²
GESAMT	31,76m²



FLÄCHENERMITTLUNG LT. DIN/VDE 0180, Ausgabe 2013-04-01
Ermittlung der gesamten Innen-Raumflächen als Flächen unter Berücksichtigung von Sanitärräumen, Nutzflächen, Technikräumen und Verwendungsräumen gemäß DIN/VDE 0180, Pkt. 5.2 sowie Bedeut 1: Anwendungsbereiche
Flächenergebnisse unterliegen vorbehaltlichen Änderungen der planmäßigen Flächenermittlung auf Grund von technischen Einrichtungen und
Installierungen, sowie vorbehaltlichen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.



WOHNUNG **TOP 02**

Wohnfläche
111,24m²

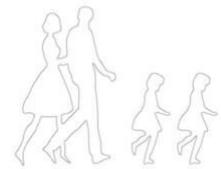
ITB SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

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

GESAMT	111,24m²
Geräteraum	5,95m ²
Carpot	25,81m ²

GESAMT **31,76m²**



FLÄCHENERMITTLUNG L.T. ÖNORM B1050, Ausgabe: 2013-04-01
Ermittlung der gesamten Netto-Raumfläche eines Fremdauftrags unter Berücksichtigung von Sandflächen, Nutzflächen, Technikräumen und reservierten Räumen gemäß ÖNORM B1050, Pkt. E.1, sowie Befestl. 1, Anwendungskapitel.
Flächenangaben vorstellen Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von schriftlichen Einholungen und Installationen, sowie eventuellen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.



WOHNUNG
TOP 03

Wohnfläche
111,24m²

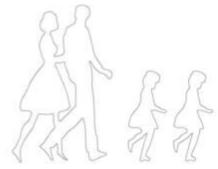
Vorraum	7,00m ²
Toilette	1,65m ²
Lager	1,85m ²
Küche	9,00m ²
HWR	7,42m ²
Wohnbereich	22,87m ²

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

GESAMT	111,24m²
Geräteraum	5,95m ²
Carport	25,81m ²

GESAMT 31,76m²

ITB SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND



FLÄCHENDATENBLATT 1.0: OG/EG/BG; Ausgabe: 2018-01
Erstellung der gezeigten Raumflächenmaße als Flächenmaße unter Berücksichtigung von Sanitären, Küchen-, Technikräumen und Trennwänden gemäß DIN-Norm DIN10150, Plan 5.2 sowie Bedat 1: Anwendungshinweise.

Flächenangaben vorliebhaft Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von technischen Errichtungen und Installationen, sowie schriftlichen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.



WOHNUNG TOP 04

Wohnfläche
111,24m²

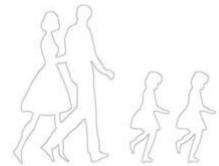
Vorraum	7,00m ²
Toilette	1,65m ²
Lager	1,85m ²
Küche	9,00m ²
HWR	7,42m ²
Wohnbereich	22,87m ²

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

GESAMT **111,24m²**

Geräteraum	5,95m ²
Carport	25,81m ²

GESAMT **31,76m²**

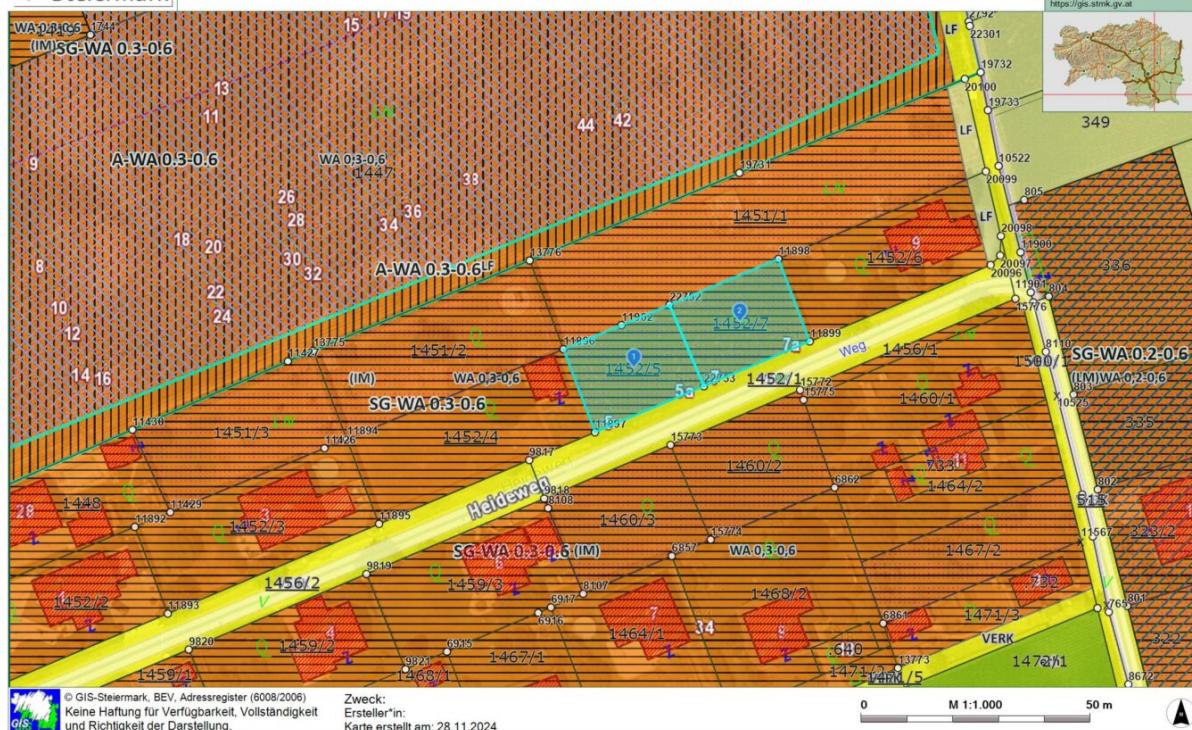


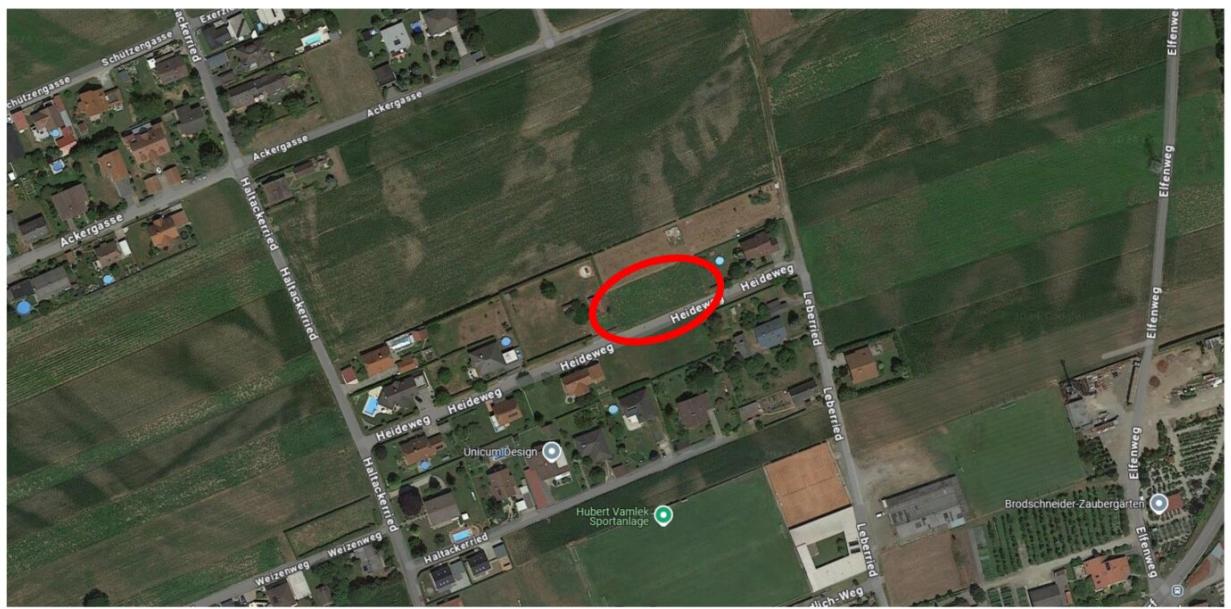
FLÄCHENERMITTLUNG LT. DINORM B1050, Ausgabe 2012-04-01.
Ermittlung der gemessenen Nutz-Rauminheiten zu Flämmen unter Berücksichtigung von Sandböden, Nutzböden,
Technoböden und Verkehrsflächen gemäß DIN-NORM B1050, Pt. 5.2 sowie Bedeutl. 1, Ausweitungskategorie
Flächenangeben vorbehaltlich Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von technischen Errichtungen und
Installierungen, sowie vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.



Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trattnergasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, dass sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.

FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

**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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuserservideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Objektbeschreibung

BAUTRÄGER aufgepasst! Baubewilligtes Projekt mit 4 Doppelhaushälften in gefragter Lage! SOFORT loslegen!

Am **Heideweg in 8430 Leibnitz** erwartet Sie ein exklusives Wohnbauprojekt auf **979 m²** **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 m²**
- Preis: **167.500,00 €**

? GST: 1452/5

- EZ: 2447
- KG Nr.: 66138

- **Fläche:** ca. 490 m²

- **Preis:** 167.500,00 €

? **Gesamtfläche:** ca. 980 m²

? **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 m² 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

? **Optionaler 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!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

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 in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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