

**Großartiges Grundstück in Leoben! Ideal gelegen in einer
begehrten Wohngegend – Perfekt für Ihr
Doppelhaus-Projekt! Nutzen Sie die Gelegenheit!**



Objektnummer: 281513

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Kaufpreis:	80.000,00 €
Kaufpreis / m²:	170,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



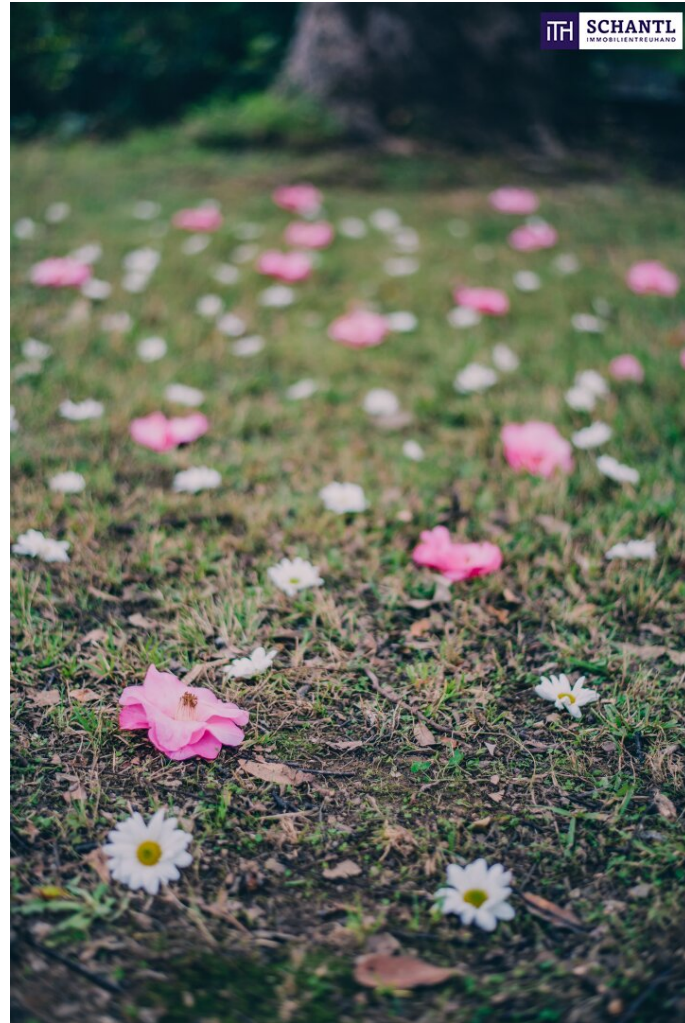
Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 333 03 56

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:**

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitäts-Siegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und
Hausvideos

Top Fotos

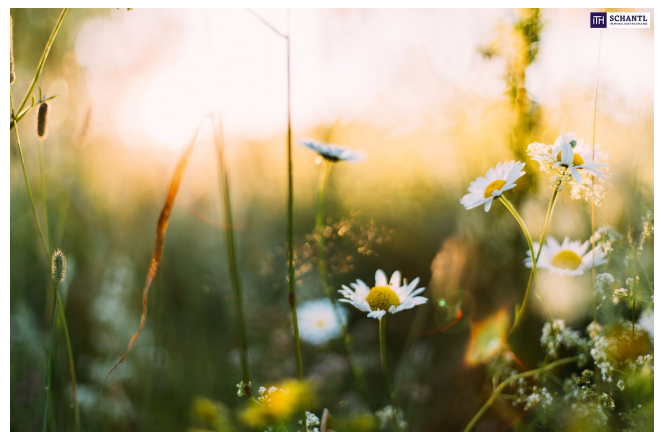
Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

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





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Grundstück 103 B
470,46 m²

4,00

3,67

mittlerer
Bestand
= 8,71 m²
= < 1,5 m (A)

8,71 m²

5,97

4,00



4,00

7

6,00

SERVITUT FÜR
ÜBERFAHRT UND
STELLPLATZ Nr.4

4

6

2

5



Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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
- uvm.

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

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Großartiges Grundstück in Leoben! Ideal gelegen in einer begehrten Wohngegend – Perfekt für Ihr Doppelhaus-Projekt! Nutzen Sie die Gelegenheit!

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohngegend von Leoben, einer der lebenswertesten Städte der Steiermark. Diese Lage verbindet die Vorzüge naturnaher Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Dieses attraktive Baugrundstück bietet eine hervorragende Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses und stellt eine lohnende Investition in einer gefragten Wohnlage von Leoben dar. Die Teilung des Grundstücks ist bereits erfolgt, und es besteht ein rechtskräftiger Servitutsvertrag für die Zufahrt, der bereits im Grundbuch eingetragen ist. Alles ist bereit für Ihr Bauvorhaben!

Bebauungsmöglichkeiten

- **Maximale Bruttogeschossfläche (BGF):** ca. 376 m²
- **Maximale bebaubare Fläche:** ca. 179 m² bei einer zweigeschossigen Bebauung, unter Berücksichtigung der Mindestgrenzabstände.

5 Facts:

2. **Bebauungsmöglichkeit:** Ideal für ein Doppelhaus-Projekt.
4. **Grundstücksfläche:** Ca. 470 m².
6. **Zufahrt gesichert:** Servitutsvertrag im Grundbuch eingetragen.
8. **Zusätzlicher Parkplatz:** Ein vierter Stellplatz kann vorne angemietet werden (bereits vorbesprochen).
10. **Preis:** € 80.000 (nicht aufgeschlossen).

10 Highlights:

2. **Bebauungsfläche:** Maximal 376 m² Bruttogeschossfläche (BGF) bei einer zweigeschossigen Bebauung.
4. **Großzügige Flächenplanung:** Bis zu 179 m² bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der Mindestgrenzabstände.
6. **Attraktiver Preis:** Besonders interessante Investitionsmöglichkeit für Bauprojekte oder Eigenheimbau.
8. **Vorgelagerte Infrastruktur:** Notwendiger vierter Stellplatz kann direkt vorne angemietet werden, was schon vorab geklärt wurde.
10. **Ruhige Lage:** In einer beliebten Wohngegend von Leoben – ideal für Familien.
12. **Rechtliche Absicherung:** Zufahrtsrecht vertraglich abgesichert und bereits im Grundbuch eingetragen.
14. **Flexibles Bauvorhaben:** Doppelhaus-Option erlaubt unterschiedliche Wohnkonzepte für Käufer.
16. **Hohe Nachfrage:** Grundstücke mit Doppelhauspotenzial in Leoben sind rar und begehrt.
18. **Sofort verfügbar:** Grundstück bereits geteilt – keine zusätzlichen administrativen Hürden.
20. **Planungsfreiheiten:** Gestalten Sie Ihr neues Zuhause oder Ihr Investment-Projekt nach Ihren Vorstellungen.

Lage & Umgebung:

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Leoben. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität mit guter Verkehrsanbindung und allen wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Fazit:

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit bester Anbindung an das Stadtzentrum und umfassenden Nahversorgungsmöglichkeiten. In Leoben genießen Sie eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und urbanem Lebenskomfort. Dieses Grundstück bietet hervorragende Voraussetzungen für Bauträger und Investoren, die ein Doppelhausprojekt realisieren möchten. Mit einem attraktiven Kaufpreis von € 80.000 und den bereits vorab geklärten rechtlichen Rahmenbedingungen können Sie sofort mit der Planung beginnen.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, Ihr Bauprojekt in einer der gefragtesten Lagen Leobens zu verwirklichen!

Anmerkung: Zur besseren Veranschaulichung wurden teilweise Beispielbilder verwendet.

Worauf noch warten?

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

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? 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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit 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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap