

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



Objektnummer: 282474

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	445,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilienreuhand 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



3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

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

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



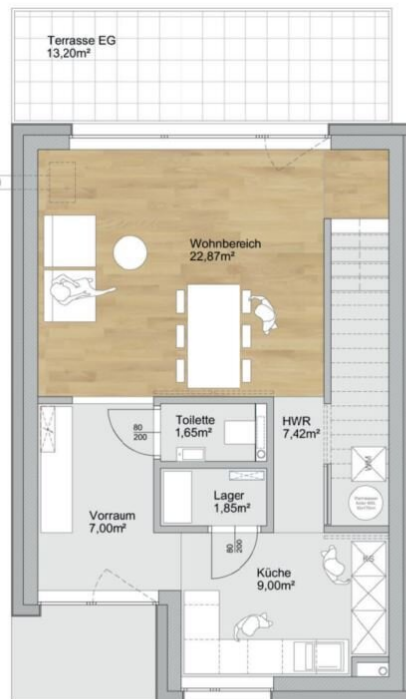
schantl-ith.at | sfi-invest.com

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



Symbolfoto

WOHNUNG



TOP 01

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



FLÄCHENMESSUNG LT. ÖNORM B181, Ausgabe 2012-04-01
Erstellung der genauen Netto-Raumflächen auf Planbasis unter Berücksichtigung von Bauabständen, Mauerhöhen,
Trennwänden und -türen gemäß ÖNORM B181, Pkt. 5.2 sowie Bildteil 1: Anwendungsbeispiele
Flächenangaben vorbehaltlich Änderungen der genehmigten Flächenangaben auf Grund von technischen Einrichtungen und
Installationen, sowie vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung



WOHNUNG

TOP 02

Wohnfläche
111,24m²

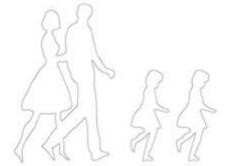
Vorraum	7,00m²
Toilette	1,65m²
Lager	1,85m²
Küche	9,00m²
HWR	7,42m²
Wohnbereich	22,87m²

Gang OG	8,15m²
Treppe	4,50m²
WC OG	1,73m²
Bad OG	5,42m²
Kinderzimmer 01	11,75m²
Kinderzimmer 02	10,20m²
Schlafzimmer	14,03m²
Arbeiten	5,67m²

GESAMT 111,24m²

Geräteraum	5,95m²
Carport	25,81m²

GESAMT 31,76m²



FLÄCHENMITTLUNG LT ÖNORM B109, Ausgabe 03/19/01
Ermittlung der gesamten Netto-Raumflächen (Pannfläche) unter Berücksichtigung von Stützelementen, Nischen, Treppenhäusern und technischen Flächen gemäß ÖNORM B109, Pkt. 5.1, sowie Bedarf 1. Anwendungsbereich
Flächenangaben vorläufig. Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von technischen Einrichtungen und Installationen, sowie vorläufigen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.

Symbolfoto

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



Symbolfoto

FLÄCHENMESSUNG LT. ÖNORM B1830, Ausgabe 2013-06-01

Ermittlung der gesamten Netto-Raumflächen als Normfläche unter Berücksichtigung von Sonderflächen, Nichtflächen, Treibflächen und sonstigen Flächen gemäß ÖNORM B1830, Pkt. 5.2 sowie Absatz 1.1. Anmerkungen dazu:

Flächenangaben vorbehaltlich Änderungen der genehmigten Flächenangaben auf Grund von technischen Einrichtungen und Installationen, sowie vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Ausführungsgestaltung.



WOHNUNG



TOP 04

Wohnfläche
111,24m²

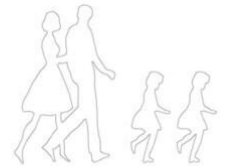
Vorraum	7,00m²
Toilette	1,65m²
Lager	1,85m²
Küche	9,00m²
HWR	7,42m²
Wohnbereich	22,87m²

Gang OG	8,15m²
Treppe	4,50m²
WC OG	1,73m²
Bad OG	5,42m²
Kinderzimmer 01	11,75m²
Kinderzimmer 02	10,20m²
Schlafzimmer	14,03m²
Arbeiten	5,67m²

GESAMT 111,24m²

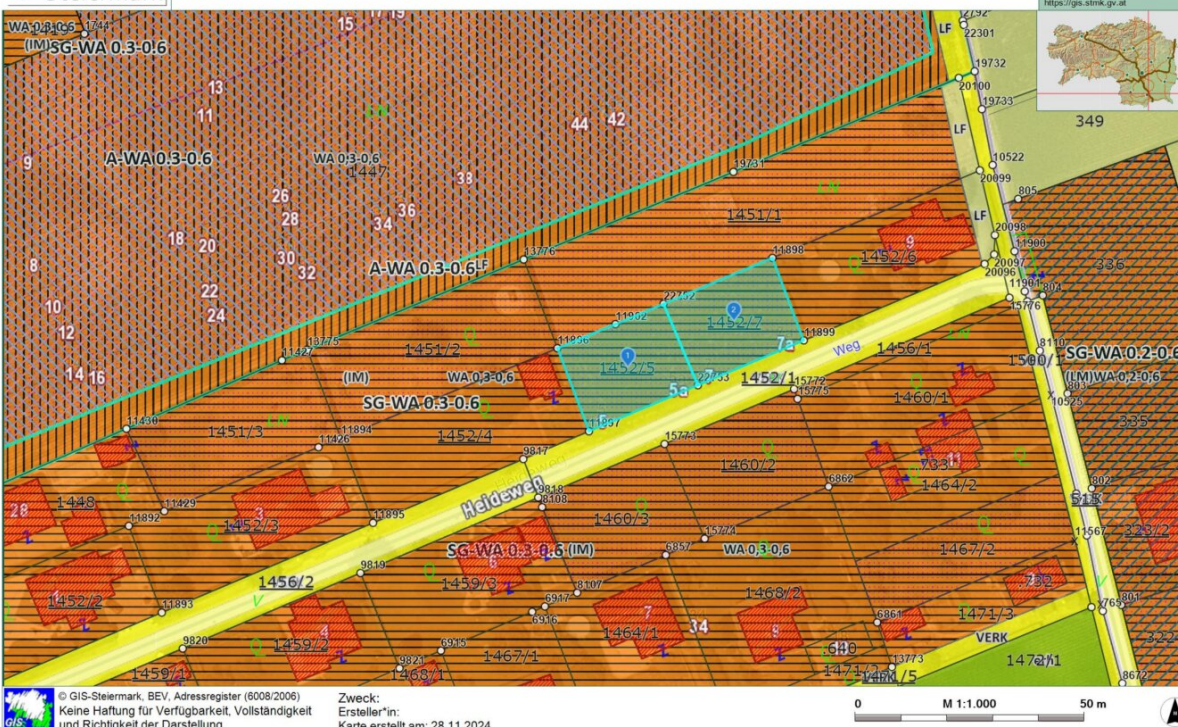
Geräteraum	5,95m²
Carport	25,81m²

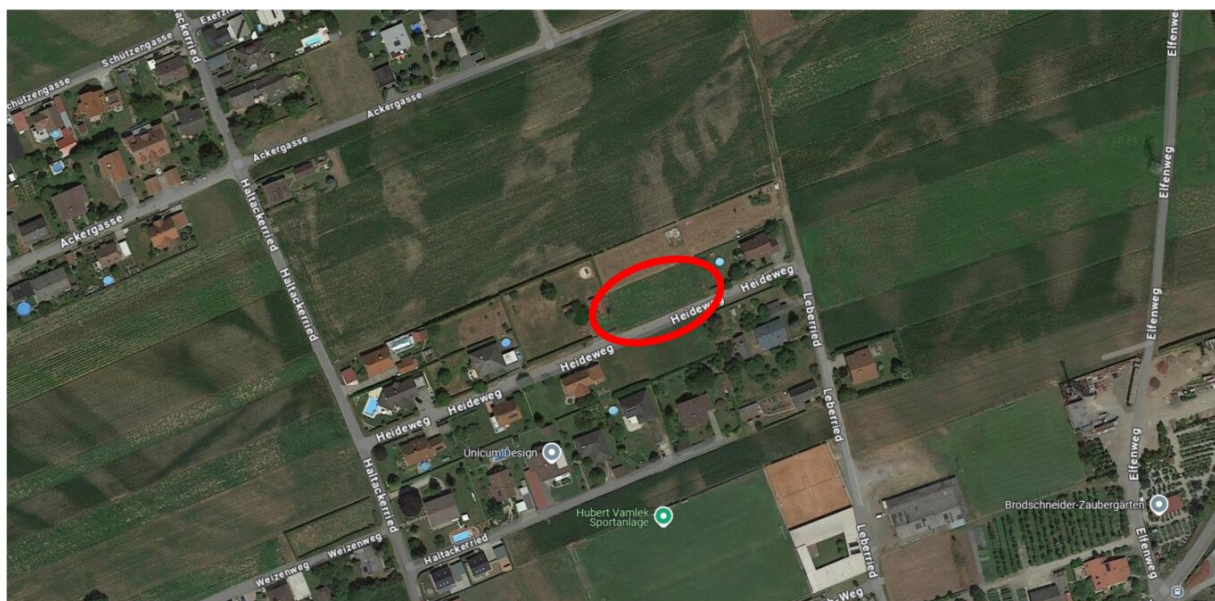
GESAMT 31,76m²



FLÄCHENBETRIEBUNG L.7. DIN EN 9100, Ausgabe 2013-09-01
Erstellung der gesamten Netto-Raumflächen als Planmotive unter Berücksichtigung von Sanitätsflächen, Kuchflächen,
Technikflächen und sonstigen Flächen gemäß DIN EN 9100, Pkt. 5.2 sowie Tabelle 1, Anwendungsbereich
Flächenangaben vorbehaltlich Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von betrieblichen Einrichtungen und
Installationen, sowie vorbehaltlich Änderungen in Folge der Ausführungsplanung.

Symbolfoto







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



In Kooperation mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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- / Gesundenvers.
- 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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF



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

? **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!

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