

**Gewerbegrundstück mit seltener  
Holzlagerungsbewilligung & hoher Baudichte –  
Entwicklungs chance im Wachstumsraum Leibnitz**



**Objektnummer: 8014/351**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Kaindorf
<b>Nutzfläche:</b>	4.164,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	185,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Pichler**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Feldkirchner Straße 11-15  
8054 Seiersberg

T +436645164858  
H +436645164858

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







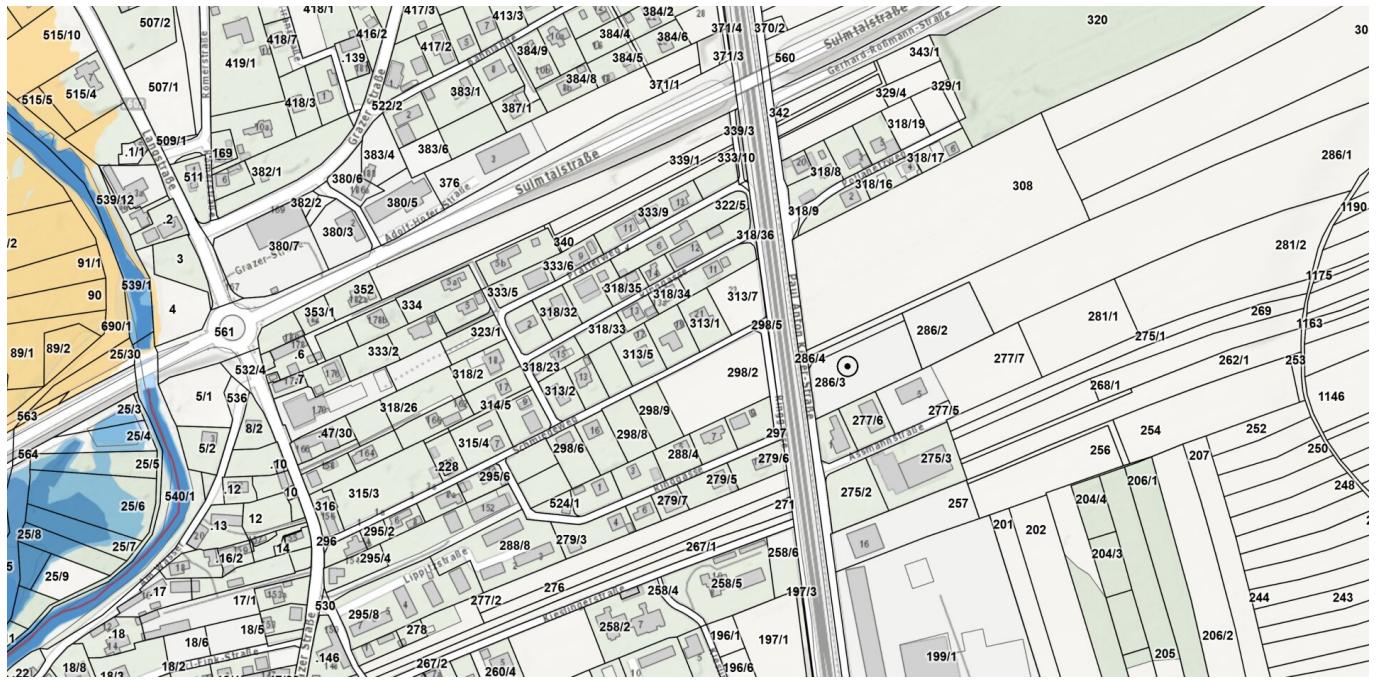




Digitaler Atlas Steiermark  
Flächenwidmung

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
[geoinformation@stmk.gv.at](mailto:geoinformation@stmk.gv.at)  
<https://gis.stmk.gv.at>





## Objektbeschreibung

# GEWERBEGRUNDSTÜCK MIT SONDERNUTZUNGSZONE & ZULASSUNG FÜR HOLZLAGERUNG

**Gesamtfläche 7.000 m<sup>2</sup> | Gewerbegebiet 4.164 m<sup>2</sup> | Widmung 0,5–1,5 | befestigter Boden | Wasserrechtliche Bewilligung**

Dieses vielseitige und strategisch hervorragend gelegene Gewerbegrundstück in der Paul-Anton-Keller-Straße in Leibnitz bietet Unternehmen, Energieprojekten und gewerblichen Betrieben erstklassige Standortvorteile. Mit einer Gesamtfläche von **7.000 m<sup>2</sup>**, davon **4.164 m<sup>2</sup>** im **Gewerbegebiet**, kombiniert die Liegenschaft bauliche Flexibilität, rechtliche Planungssicherheit und ein außergewöhnliches Nutzungsspektrum – insbesondere durch die **genehmigte Sondernutzung für die Lagerung von unbehandeltem Holz** in der angrenzenden Naturschutzzone.

## 1. STANDORT UND LAGEQUALITÄT

### Regionale Einbettung

- Stadtgemeinde **Leibnitz**, Bezirk Leibnitz
- Lage in einem wirtschaftlich stark wachsenden Gewerbekorridor
- Unmittelbare Nähe zu bestehenden Betriebsanlagen und einem **Wärmekraftwerk** – ideal für Synergieprojekte

### Zufahrt & Anbindung

- Die Zufahrt erfolgt über die **Paul-Anton-Keller-Straße**
- Erschließung ist gesichert
- Zufahrten laut wasserrechtlichem Bewilligungsbescheid: maximal **12 An- und 12 Abfahrten/Jahr** für den Holzlagerbereich

### Umgebung

- Unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbe & Energieanlagen

- Perfektes Umfeld für Holzverarbeitung, Energiegewinnung, Lagerlogistik, Fertigung oder Maschinenbetriebe
- Nahe an überregionalen Verkehrsachsen

## 2. FLÄCHENAUFTEILUNG & WIDMUNG

**Grundstücksfläche laut Grundbuch: 7.000 m<sup>2</sup>**

**Widmung:**

- **4164 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet**
- **ca. 2.800 m<sup>2</sup> Naturschutzzone / Sondernutzung Freiland** mit behördlich genehmigter Nutzung für Holzlagerung
  - Genehmigung erteilt durch die BH Leibnitz mittels Bescheid.

**Bebauungsdichte Gewerbegebiet:**

**0,5 – 1,5**

? Flexible Bebauungsmöglichkeiten für Hallen, Betriebsgebäude, Energieanlagen, Gewerbeparks, Produktionsstätten.

## 3. RECHTLICHE & TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### a) Wasserrechtliche Bewilligung für Holzlagerung

Der nördöstliche Teil der Liegenschaft ist Teil eines Grundwasserschutzgebiets (Schutzzone II). Für diesen Bereich besteht eine **behördlich erteilte, rechtskräftige Bewilligung** für:

- **Lagerung von unbehandeltem Holz (Stämme & Blochware)**
- Jährlich max. **12 Zufahrten und 12 Abfahrten**
- Einhaltung der Schutzbestimmungen laut WRG 1959
- Lagerung erfolgt **über dem Boden** mittels Böcken zur Schonung des Untergrundes

Diese Bewilligung stellt eine **seltene und wertvolle Nutzungsfreigabe** dar, da Holzlagerungen in Schutzzonen üblicherweise untersagt sind.

### b) Boden & Untergrund

- Der Boden im Lagerbereich wurde bereits 1989 **befestigt** (Bodenaustausch, Kies-Sand-Gemisch, Schotter)
- Fläche ist **befahrbar und tragfähig** – ideal für schwere Maschinen, Stapler, Holztransporte

### c) Keine Versiegelung

- Die befestigte Fläche gilt als einbringungsneutral für das Grundwasser
- Nutzung entspricht der behördlich akzeptierten land- und forstwirtschaftlichen Logistik

## 4. NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

### a) Gewerbegebiet (4.164 m<sup>2</sup>) – Bebauung möglich

Mit einer Dichte von **0,5–1,5** bietet das Grundstück außergewöhnliche Entwicklungsspielräume:

- Energie- & Biomassebetriebe (Synergie mit Nachbar-Wärmekraftwerk)
- Holz- und Baustofflogistik
- Gewerbehallen & Produktionsstätten
- Maschinen- & Werkstattbetriebe
- Gewerbepark-Module
- Lagerhallen, Servicebetriebe, Technikgebäude
- Recycling- und Wiederverwertungskonzepte (nicht wassergefährdend)

Die direkte Nachbarschaft eines **Wärmekraftwerks** eröffnet Möglichkeiten wie:

- Erweiterung der bestehenden Wärmeproduktion
- Holzschnitzel- & Biomasse-Vorverarbeitung
- Energiecluster / kommunale Energieprojekte
- Kooperationen für regionale Energieversorgung

### b) Naturschutzzone mit Lagerungsbewilligung

- Ideal für Holzlogistik
- Zwischenlagerung für Sägewerke, Zimmereien, Holzveredelung
- Vorratslager Biomasse / Energieholz
- Überbrückungslager für Bau- oder Gewerbeprojekte

## 5. BESONDERE STÄRKEN DES GRUNDSTÜCKS

- **Rechtlich voll abgesichert**
  - Widmung & Dichte klar
  - Wasserrechtliche Bewilligung rechtskräftig
- **Bereits befestigte Fläche** ? kein Initialaufwand
- **Ideale Lage für Energie- und Holzindustrien**
- **Voll nutzbares Gewerbegebiet mit hoher Bebauungsdichte**
- **Synergie mit bestehendem Wärmekraftwerk**
- **Seltene Sonderbewilligung innerhalb einer Schutzzone**
- **7.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit breitem Einsatzzweck**

Damit stellt dieses Grundstück eine **hochinteressante Investitionsmöglichkeit** für

gewerbliche, energetische und logistische Entwicklungen im Großraum Leibnitz dar.

## 6. FAZIT

Das Gewerbegrundstück in der Paul-Anton-Keller-Straße verbindet in außergewöhnlicher Weise:

- **Hochwertige Gewerbefläche**
- **Einzigartige Holzlagerungsbewilligung**
- **Bereits aufgeschlossenen, befestigten Untergrund**
- **Exzellente regionale Lage**
- **Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Energiesysteme**

Ob für ein bereits etabliertes Unternehmen, ein Energieprojekt, Holzverarbeitung, einen Gewerbepark oder eine große Halle – die Liegenschaft bildet eine **solide, rechtssichere und stark ausbaufähige Grundlage**.

## 7. ONE-STOP-SHOP BETREUUNG DURCH DIE IMMOFUCHSGRUPPE

Wir bieten:

- Standortanalyse
- Projektentwicklung
- Behördenmanagement
- Finanzierungsstruktur über die Finanzfuchsgruppe
- Vermarktung & Flächennutzungskonzept

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernung**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap