Gewerbegrundstück mit seltener Holzlagerungsbewilligung & hoher Baudichte – Entwicklungschance im Wachstumsraum Leibnitz



Objektnummer: 8014/351

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Betriebsbaugrund

 Land:
 Österreich

 PLZ/Ort:
 8430 Kaindorf

 Nutzfläche:
 4.164,00 m²

 Kaufpreis:
 1.299.900,00 €

Kaufpreis / m²: 185,70 €

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.













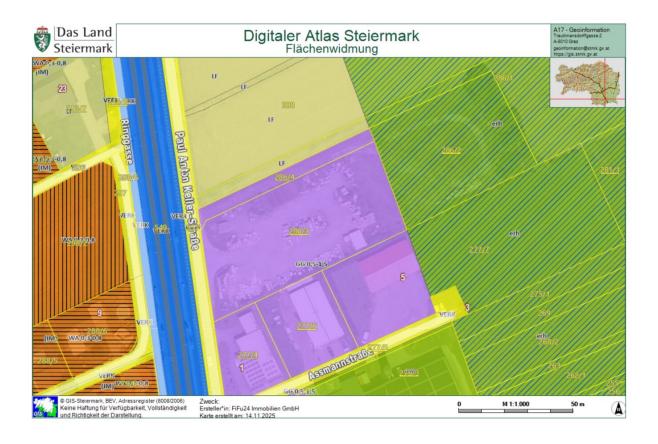


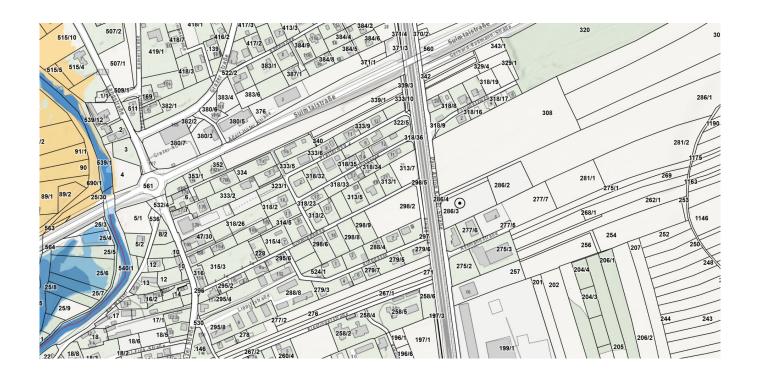












Objektbeschreibung

GEWERBEGRUNDSTÜCK MIT SONDERNUTZUNGSZONE & ZULASSUNG FÜR HOLZLAGERUNG

Gesamtfläche 7.000 m² | Gewerbegebiet 4.164 m² | 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 m², davon 4.164 m² 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 m²

Widmung:

- 4164 m² Gewerbegebiet
- ca. 2.800 m² 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 m²) - 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 f
 ür 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 m² 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 entwicklungsfähige 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 / Entfernungen

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