

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



**Objektnummer: 291344**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

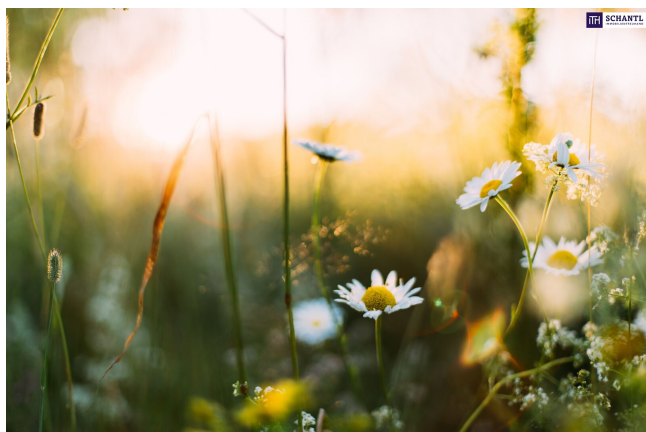
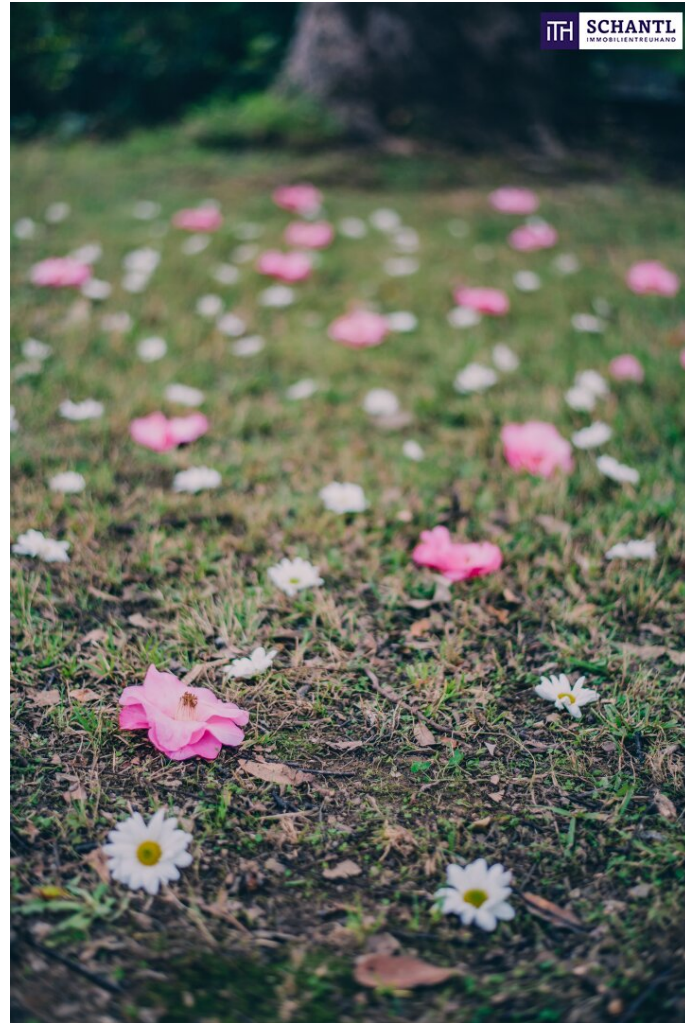
T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356

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 Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**FOLGEN SIE UNS AUF**

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Grundstück 103 B  
470,46 m<sup>2</sup>

4,00

3,67

mittlerer  
Bestand  
= 8,71 m<sup>2</sup>  
= < 1,5 m (A)

8,71 m<sup>2</sup>

5,97

4,00



Garage Elektro  
Zatara

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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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 m<sup>2</sup>
- **Maximale bebaubare Fläche:** ca. 179 m<sup>2</sup> bei einer zweigeschossigen Bebauung, unter Berücksichtigung der Mindestgrenzabstände.

#### 5 Facts:

2. **Bebauungsmöglichkeit:** Ideal für ein Doppelhaus-Projekt.
4. **Grundstücksfläche:** Ca. 470 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) bei einer zweigeschossigen Bebauung.
4. **Großzügige Flächenplanung:** Bis zu 179 m<sup>2</sup> 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](http://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