

**Top, ebenes Bauträgergrundstück mit BD 0,8 -  
Bebauungsplan vorhanden - gute Lage - Kaindorf -  
Leibnitz Nähe!**



**Objektnummer: 294567**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse:** Schmiedeweg  
**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 8430 Leibnitz  
**Kaufpreis:** 1.245.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475

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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuserservideos**

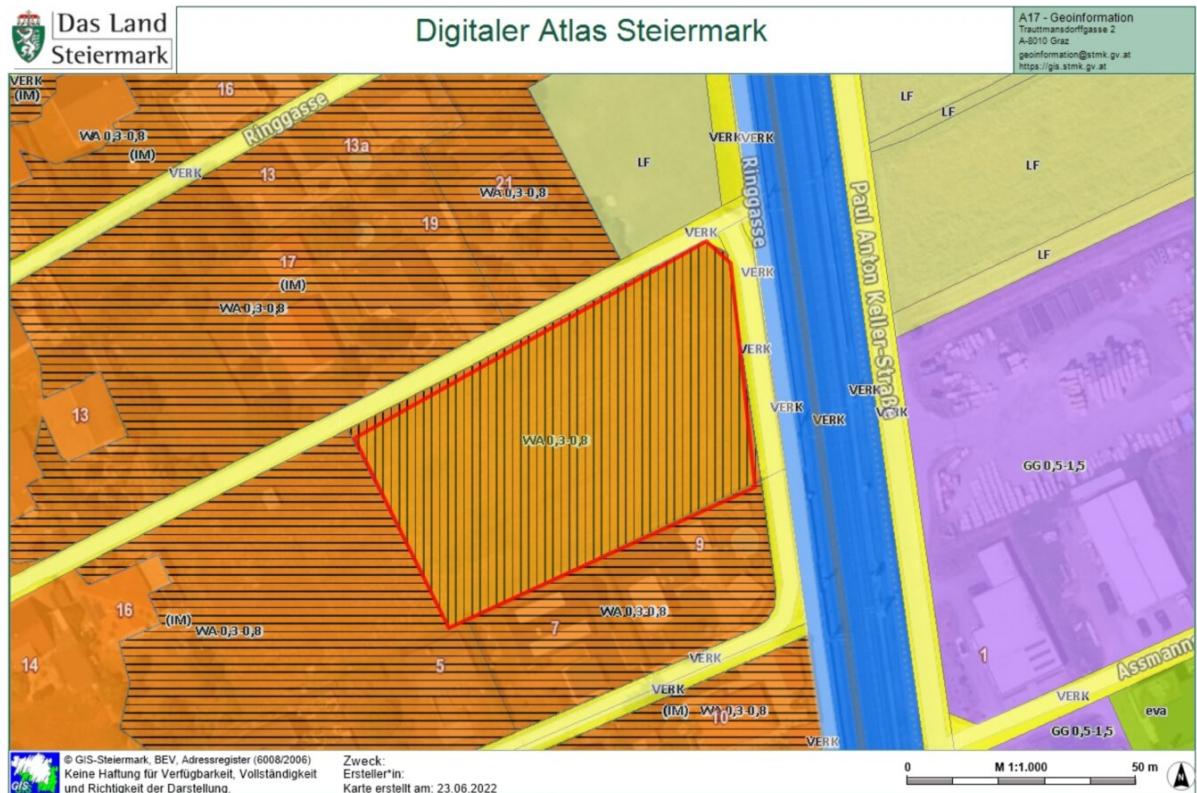
**Home Staging**

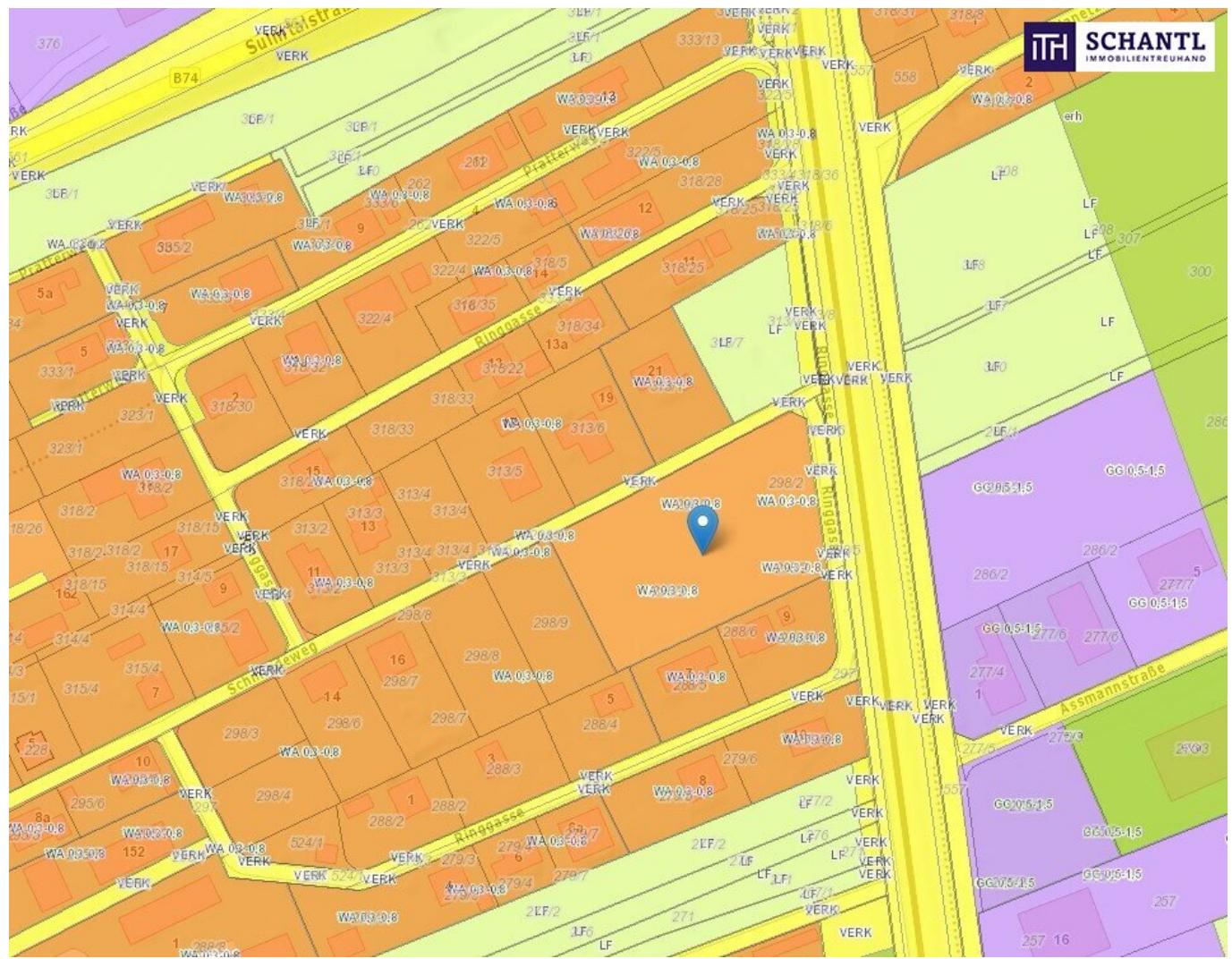
**Social Media**

**35 Plattformen**

**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**







## Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation  
Trautmannsdorfgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuserservideos**

**Home Staging**

**Social Media**

**35 Plattformen**

**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [i](#) [in](#) **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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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
- uvm.

## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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**

### **Top, ebenes Bauträgergrundstück mit BD 0,8 - Bebauungsplan vorhanden - gute Lage - Kaindorf - Leibnitz Nähe!**

Wir bieten Ihnen ein komplett ebenes Bauträger-Grundstück in Top-Lage, Nähe Leibnitz Stadtkern. Anbei eine Bebauungsstudie für das Grundstück in Kaindorf, die auf Bitte der Gemeinde durch eine Architektin erstellt wurde. Auf dieses Konzept hin hatte die Gemeinde ein paar Vorgaben/Wünsche (Besucherparkplätze anderweitig anordnen, Einfahrt TG etc.) geäußert, die dann in weiterer Folge direkt zu klären wären. Es können Teile dieser Studie verwendet werden, oder ganz was Neues geplant werden. Alle Unterlagen zu diesem Konzept sind natürlich im Kaufpreis inbegriffen ! Die Baulandbestätigung sowie erforderliche Auflagen seitens der Gemeinde sind in den Dokumenten beigelegt. Zu erwähnen, ist, dass es sich um eine absolut ebene Fläche von ca. 4.200m<sup>2</sup> handelt, die einfach und ohne große zusätzliche Maßnahmen und Kosten zu bebauen ist und auch eine BD von 0,8 und nicht wie 0,4 oder 0,5 wie gewöhnlich aufweist ! Auf die zu erzielenden Quadratmeter ist der Grundkostenanteil somit auch durchaus zu rechtfertigen.

#### **Zu den Fakten:**

- Grundstücksfläche 4.221m<sup>2</sup>
- WA 0,3 - 0,8
- süd-westlich ausgerichtet
- die Liegenschaft liegt mitten im typischen Siedlungsgebiet umgeben von Einfamilienhäuser
- das Grundstück ist eben und rechteckig
- die Zufahrt ist durch den Schmiedeweg und der Ringstraße gegeben
- Nord-Östlich vom Grundstück ist der E-Bahnhof Kaindorf, geschützt durch eine

Sicht- und Lärmschutzwand und abgegrenzt durch die  
Ring- und Schmiedegasse

- die Liegenschaft befindet sich auf gewachsenem Boden
- alle benötigten Anschlüsse befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze
- die Versiegelung ist bei diesem Baugrundstück kein Thema
- Verbauung unter 50 % der Grundfläche, 2 Parkplätze pro WE und für jede WE über 50 m<sup>2</sup> ein halber Parkplatz zusätzlich
- der Bebauungsplan ist im Kaufpreis inkludiert
- KP € 1.245.000,00
- Provision 3% vom KP zuzüglich der UST

#### **Highlights auf einen Blick:**

- ebene, rechteckige Grundstücksform, perfekt für eine effiziente und wirtschaftliche Bebauung
- großzügige Fläche von 4.221 m<sup>2</sup>, ideal für ein ansprechendes Wohnbauprojekt
- Bebauungsdichte WA 0,3 – 0,8, flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Bauträger
- Bebauungsplan bereits vorhanden und im Kaufpreis inkludiert, sofortige Planungssicherheit
- attraktive Süd-West-Ausrichtung, optimale Belichtung und Wohlfühlatmosphäre für künftige Bewohner
- Top Lage in Kaindorf bei Leibnitz, ruhiges, gewachsenes Wohngebiet mit hoher

## Nachfrage

- sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Bahnhof, Nahversorger und A9 in unmittelbarer Nähe
- alle Anschlüsse (Wasser, Kanal, Strom, etc.) befinden sich an der Grundstücksgrenze, kein zusätzlicher Aufwand für Erschließung
- ruhiges, familienfreundliches Umfeld, eingebettet zwischen Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen
- hervorragendes Investment für Bauträger und Projektentwickler, bestes Preis-Leistungs-Verhältnis im Raum Leibnitz

**Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren! Nach Absprache wäre es am Wochenende möglich!**

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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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 <500m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.250m  
Post <750m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap