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



Objektnummer: 5874/209

Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.

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



Klaus Haberfellner

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.
Feldkirchner Straße 11-15
8054 Seiersberg

T 06645294627
H 06645294627

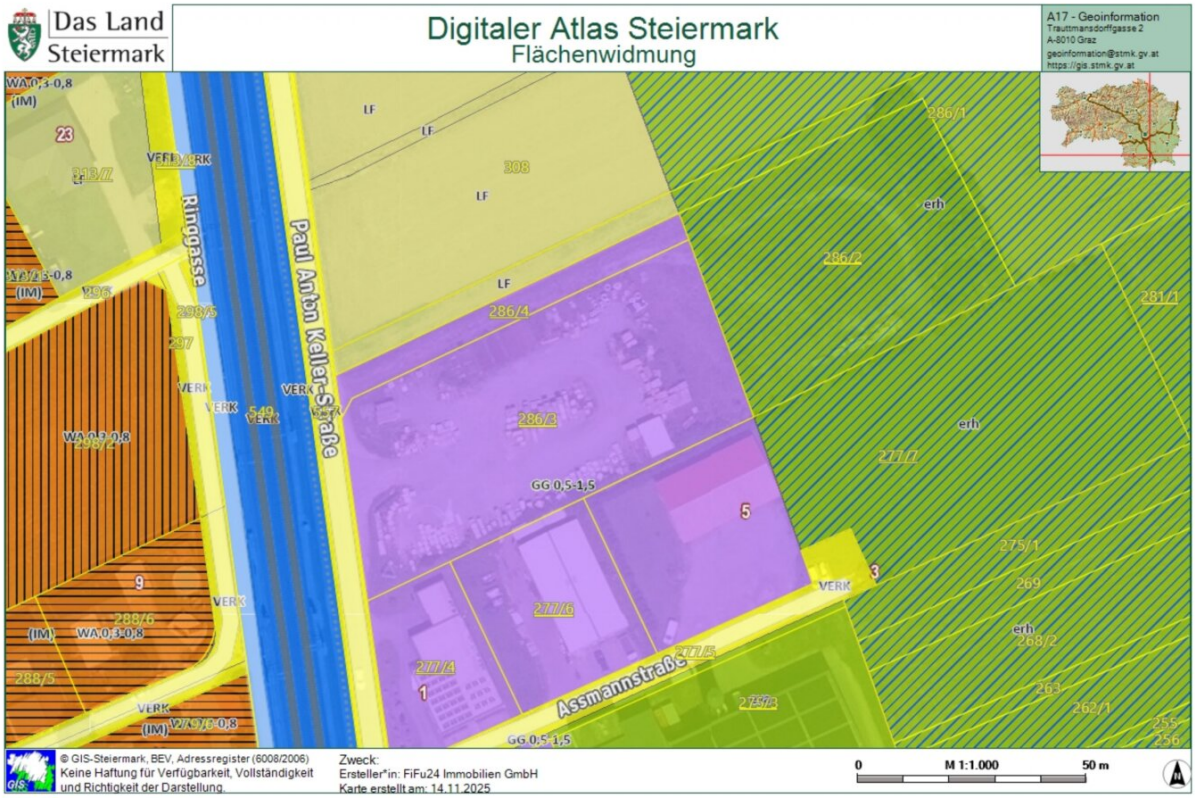
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmung
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
WA 0,3-0,8
(IM)
23
VERK
Ringgasse
Paul Anton Keller-Straße
LF
308
286/1
erh
286/2
286/4
281/1
286/3
GG 0,5-1,5
5
277/1
275/1
269
268/2
263
262/1
255
256
277/6
277/4
277/5
277/3
1
3
Assmannstraße
9
288/6
288/5
WA 0,3-0,8
(IM)
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in: FiFu24 Immobilien GmbH
Karte erstellt am: 14.11.2025
0
M 1:1.000
50 m


Sulmtalstraße
Gernard-Rosmann-Straße
Grazer Straße
Adolf-Huber-Straße
Paul-Anton-Kern-Straße
Kommerstraße
Kreuzmeisterstraße
Lippitzkraße
Leise Straße
Zeier Straße
Aßmannstraße
Grazer-Straße
Sulmtalstraße


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Lageplan Lagerfläche unbehandeltes Holz
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
Schutzzone II
Brunnen Leibnitz I u. II, bzw. Kaindorf I, II und III
Zufahrt
Lagerfläche für unbehandeltes Holz
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: WREP 2024
Ersteller*in: VD
Karte erstellt am: 27.09.2024
0
M 1:2.000
100 m

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Flächenwidmung und Schutzzone

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



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: WREP 2024
Ersteller*in: VD
Karte erstellt am: 27.09.2024

0 M 1:2.000 100 m

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 nordöstliche 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 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 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

Wir bieten:

Standortanalyse

Projektentwicklung

Behördenmanagement

Finanzierungsstruktur

Vermarktung & Flächennutzungskonzept

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sonstige Angaben

ACHTUNG: Aus Diskretion und um die Privatsphäre der Eigentümer zu bewahren, werden nähere

Informationen zum Objekt erst nach schriftlicher Anfrage erteilt. Die Anfrage muss die vollständigen Angaben wie

folgt beinhalten: Name, Adresse, Telefonnummer, Email.

Hinweis: Alle Angaben lt. Eigentümer, ohne Gewähr. Geplante Nutzungen können genehmigungspflichtig sein

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