

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



**Objektnummer: 5874/209**

**Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.**

## 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 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Klaus Haberfellner**

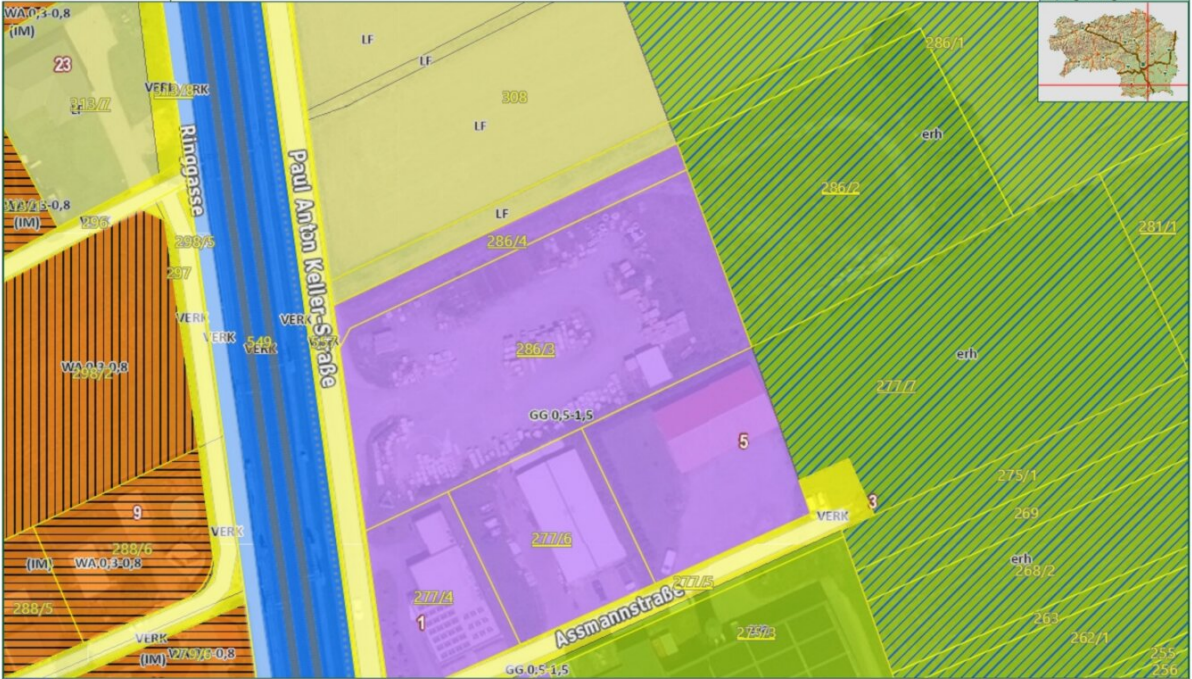
IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.  
Feldkirchner Straße 11-15  
8054 Seiersberg

T 06645294627  
H 06645294627

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















# 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 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 m<sup>2</sup>) – Bebauung möglich**

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

Energie- & Biomassebetriebe (Synergie mit Nachbar-Wärmeleistungswerk)

Holz- und Baustofflogistik

Gewerbehallen & Produktionsstätten

Maschinen- & Werkstattbetriebe

Gewerbepark-Module

Lagerhallen, Servicebetriebe, Technikgebäude

Recycling- und Wiederverwertungskonzepte (nicht wassergefährdend)

Die direkte Nachbarschaft eines Wärmeleistungswerks 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 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