

Projektiertes Grundstück mit exklusivem Neubauprojekt in Leibnitz



Objektnummer: 2379/244

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4,50
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	175.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

T +43 3136 20990

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







WOHNUNG TOP 01

Wohnfläche
111,24m²

Vorraum	7,00m ²
Toilette	1,65m ²
Lager	1,85m ²
Küche	9,00m ²
HWR	7,42m ²
Wohnbereich	22,87m ²

Gang OG	8,15m ²
Treppe	4,50m ²
WC OG	1,73m ²
Bad OG	5,42m ²
Kinderzimmer 01	11,75m ²
Kinderzimmer 02	10,20m ²
Schlafzimmer	14,03m ²
Arbeiten	5,67m ²

GESAMT 111,24m²

Geräteraum	5,95m ²
Carport	25,81m ²

GESAMT 31,76m²



FLÄCHENMESSUNG LT. DIN EN 15190, Ausgabe: 05/10-09/01

Erstellung der gesamten Netto-Raumflächen in Planmässigkeit unter Berücksichtigung von Sonderflächen, Mülleichen, Schwebelassen und sonstigen Flächen gemäß 30/2000 § 10 Abs. 1 Nr. 12 sowie Sonder-1. Anwendungsbereich.

Fährtenangaben vorbehaltlich Änderungen der planmässigen Fährtenangaben auf Grund von technischen Einrichtungen und Installationen, sowie vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung.

Symbolfoto



WOHNUNG

TOP 02

Wohnfläche
111,24m²

Vorraum	7,00m ²
Toilette	1,65m ²
Lager	1,85m ²
Küche	9,00m ²
HWR	7,42m ²
Wohnbereich	22,87m ²

Gang OG	8,15m ²
Treppe	4,50m ²
WC OG	1,73m ²
Bad OG	5,42m ²
Kinderzimmer 01	11,75m ²
Kinderzimmer 02	10,20m ²
Schlafzimmer	14,03m ²
Arbeiten	5,67m ²

GESAMT 111,24m²

Geräteraum	5,95m ²
Carport	25,81m ²

GESAMT 31,76m²



FLÄCHENBEREICHUNG LT. DIN EN 8188, Ausgabe 08/14:01

Ermittlung der gesamten Netto-Raumfläche nach Formeln einer Berücksichtigung von Sonderflächen, Ausbauten, Treppenhallen und sonstigen nicht genutzten Flächen (z.B. Pkz, Kfz, usw.) gemäß 1. Bauverordnungsplan.

Fähigkeitsgruppen vorübergehende Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von weiteren Einrichtungen und Installationen, insbesondere Änderungen in Folge der Ausstattungsplanung.

Symbolfoto



WOHNUNG TOP 03

Wohnfläche
111,24m²

Vorraum	7,00m²
Toilette	1,85m²
Lager	1,85m²
Küche	9,00m²
HWR	7,42m²
Wohnbereich	22,87m²

Gang OG	8,15m²
Treppe	4,50m²
WC OG	1,73m²
Bad OG	5,42m²
Kinderzimmer 01	11,75m²
Kinderzimmer 02	10,20m²
Schlafzimmer	14,03m²
Arbeiten	5,67m²

GESAMT 111,24m²

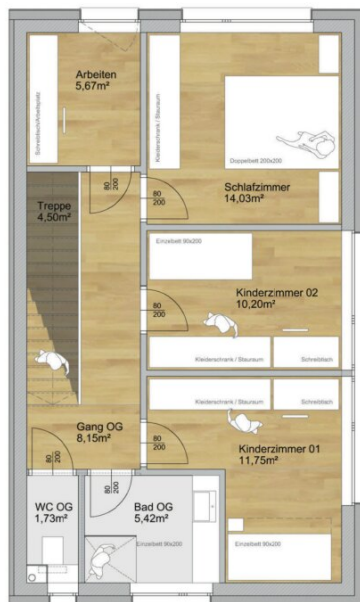
Geräteraum	5,95m²
Carport	25,81m²

GESAMT 31,76m²



Symbolfoto

FLÄCHENMESSUNG LT. DIN EN 12601, Ausgabe 2015-06-01
Bestimmung der gemessenen Netto-Bruttoflächen auf Grundlage einer Bestandsaufnahme von Grundflächen, Nutzflächen,
Technikflächen und Verkehrsflächen gemäß DIN EN 12601, Pkt. 5.2 sowie Blatt 1: Anwendungstabelle
Flächenangaben vorbehaltlich Änderungen der planmäßigen Flächenangaben auf Grund von technischen Einrichtungen und
Installationen, sowie vorläufigen Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung



WOHNUNG

TOP 04

Wohnfläche
111,24m²

Vorraum	7,00m²
Toilette	1,65m²
Lager	1,85m²
Küche	9,00m²
HWR	7,42m²
Wohnbereich	22,87m²

Gang OG	8,15m²
Treppe	4,50m²
WC OG	1,73m²
Bad OG	5,42m²
Kinderzimmer 01	11,75m²
Kinderzimmer 02	10,20m²
Schlafzimmer	14,03m²
Arbeiten	5,67m²

GESAMT 111,24m²

Geräteraum	5,95m²
Carport	25,81m²

GESAMT 31,76m²



FLÄCHENMESSUNG LT. DIN EN 8204, Ausgabe: 05/10-08-01

Erstellung der gesamten Netto-Raumflächen als Planmisse unter Berücksichtigung von Sonderflächen, Ausbauten, Durchdringungen und konstruktiv bedingter geringe Flächen (z.B. Pfeile, 1/2 usw.) sowie bei Bedarf 1. Anrechnungsgrenze.

Fährungsverhalten: vollständige Änderungen der gesamten Fährungsverhalten auf Grund von technischen Einrichtungen und Installationen, sowie vollständige Änderungen im Zuge der Ausbauplanung.

Symbolfoto

Objektbeschreibung

489 m² + 490 m² | Gesamtfläche ca. 979 m² | Kaufpreis € 350.000,-

In einer **ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Lage am Heideweg in Leibnitz** bietet sich eine besondere Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder private Projektentwickler.

Zum Verkauf steht ein insgesamt ca. **979 m² großes Grundstück**, auf dem bereits ein attraktives Neubaukonzept mit lediglich **vier Doppelhaushälften** projektiert wurde. Die Grundstücksfläche ist grundsätzlich auch **teilbar**, sodass sowohl der Erwerb der Gesamtfläche als auch eine getrennte Verwertung der beiden Grundstücksflächen möglich ist.

Der **Kaufpreis für das Gesamtgrundstück beträgt € 350.000,-**. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit einer **Projektumsetzung im Rahmen eines Share Deals**.

Exklusives Wohnprojekt mit nur vier Einheiten

Geplant sind lediglich **vier moderne Doppelhaushälften mit jeweils ca. 110 m² Wohnfläche**. Das durchdachte Konzept setzt auf großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche, moderne Architektur und eine hochwertige Ausführung.

Jede Wohneinheit verfügt über einen **eigenen Garten mit großzügiger Terrasse** und bietet damit viel privaten Freiraum. Die sonnigen Außenbereiche schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen das Projekt besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Pro Wohneinheit sind **zwei Carport-Stellplätze sowie ein zusätzlicher Freiparkplatz** vorgesehen.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **eigenen Pool im Garten** zu realisieren. Damit lässt sich das ohnehin hochwertige Wohnkonzept individuell erweitern.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil des projektierten Neubauvorhabens liegt in den umfangreichen **Mitgestaltungsmöglichkeiten**. Die zukünftigen Eigentümer können – im Rahmen der Projektplanung – Einfluss auf die Grundrissgestaltung nehmen und aus einem breitgefächerten Sortiment die gewünschte Ausstattung auswählen.

Auch die **Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten** ist derzeit noch möglich. Dadurch eröffnet sich die interessante Option, zwei Einheiten zu einer besonders großzügigen

Wohnlösung zusammenzuführen.

Die Wohnräume sind **geräumig, hell und lichtdurchflutet** konzipiert. Große Glasfronten schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und sorgen für viel Tageslicht sowie einen direkten Bezug zum eigenen Garten und zur Terrasse.

Die Architektur verbindet **Funktionalität, moderne Eleganz und zeitgemäßen Wohnkomfort** und schafft damit ein attraktives Zuhause mit langfristiger Wertbeständigkeit.

Moderne und energieeffiziente Haustechnik

Auch bei der Haustechnik wird auf eine zeitgemäße und nachhaltige Lösung gesetzt. Die Beheizung erfolgt über eine **Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach**.

Damit verbindet das Projekt modernen Wohnkomfort mit einer energieeffizienten und zukunftsorientierten Haustechnik.

Attraktive Lage in Leibnitz

Der Heideweg befindet sich in einer **angenehmen Wohnlage von Leibnitz** und bietet eine ideale Verbindung aus Ruhe, Grünraum und guter Infrastruktur.

Die Stadt Leibnitz zählt zu den besonders beliebten Wohnstandorten in der Südsteiermark und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und zahlreichen Freizeitangeboten.

Die umliegende Landschaft der **Südsteiermark** bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit. Gleichzeitig sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer

Das projektierte Grundstück bietet aufgrund der bereits vorgesehenen Bebauung und der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten eine **interessante Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeit**.

Ob als Gesamtprojekt, getrennt geteilte Grundstücke oder im Rahmen eines **Share Deals** – hier stehen verschiedene Verwertungsmodelle offen.

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstücksfläche gesamt: **ca. 979 m²**

- Teilung in **ca. 489 m² + ca. 490 m²** möglich
- Kaufpreis Gesamtgrundstück: **€ 350.000,-**
- Projektiert: **4 Doppelhaushälften**
- Wohnfläche: jeweils **ca. 110 m²**
- Großzügige Eigengärten und Terrassen
- Je Wohneinheit **2 Carport-Stellplätze + 1 Freiparkplatz**
- Pool optional
- Individuelle Grundriss- und Ausstattungsmöglichkeiten
- Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten möglich
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- **Share Deal möglich**

Eine attraktive Gelegenheit, ein hochwertiges und überschaubares Neubauprojekt in einer der gefragten Wohnlagen von Leibnitz zu realisieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap