



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 200767

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1299900€

Straße:

8430 Kaindorf

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Klaus Haberfellner

Tel: 06645294627

immobilien@immoviduell.at

Nutzfläche: 4164m<sup>2</sup>

Grundfläche: 7000m<sup>2</sup>

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



### **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, Gewerbestellen, 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 Schutzzone

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-Wärme Kraftwerk)  
Holz- und Baustofflogistik  
Gewerbehallen & Produktionsstätten  
Maschinen- & Werkstattbetriebe  
Gewerbepark-Module  
Lagerhallen, Servicebetriebe, Technikgebäude  
Recycling- und Wiederverwertungskonzepte (nicht wassergefährdend)

Die direkte Nachbarschaft eines Wärme Kraftwerks 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 Wärme Kraftwerk  
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

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;3.500m Kinder &

Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Höhere Schule

&lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum

&lt;1.000m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post

&lt;1.000mPolizei &lt;2.500mVerkehrBus &lt;500mAutobahnanschluss  
&lt;2.500mBahnhof &lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 7000m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

Nutzfläche: 4164m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1299900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Haberfellner

Tel.: 06645294627

E-Mail: immobilien@immovideuell.at