

**Idyllisches Eigenheim mit platzreichem Garten in  
Spattendorf - Gemeinde Alberndorf in der Riedmark (GST  
2460/8)**



**Objektnummer: 5061**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4211 Spattendorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	793,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	238.773,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH  
Hauptplatz 19  
4320 Perg

T + 43 732 7637- 1298  
H +43 676 83 667 780

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





**VKB** ✓ IMMOBILIEN









**VKB** ✓ IMMOBILIEN





**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN





**✓KB** ✓ IMMOBILIEN

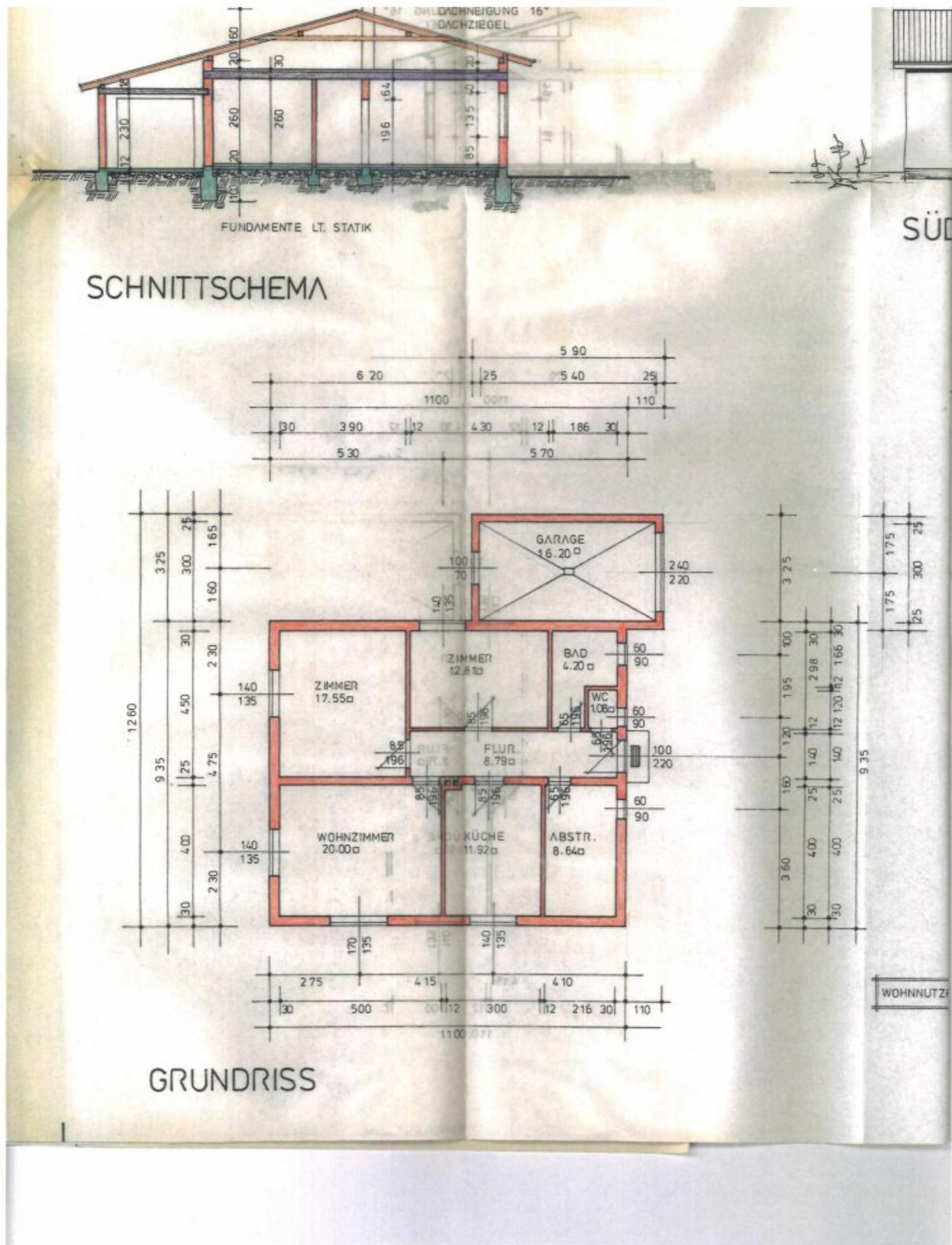




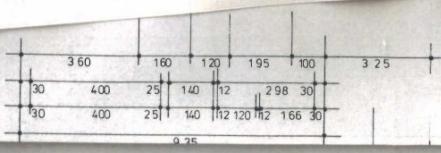
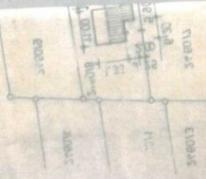
**VKB** ✓ **IMMOBILIEN**  
Informationen über einen  
Besichtigung?  
**Jetzt anfragen!**

Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA  
 ☎ +43 676 83 667 780  
 ✉ mario.zoidl@vkb-bank.at

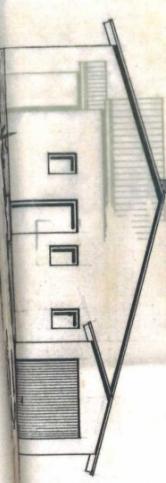
**VKB** ✓ **IMMOBILIEN**

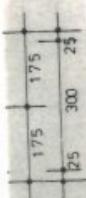


✓VCE

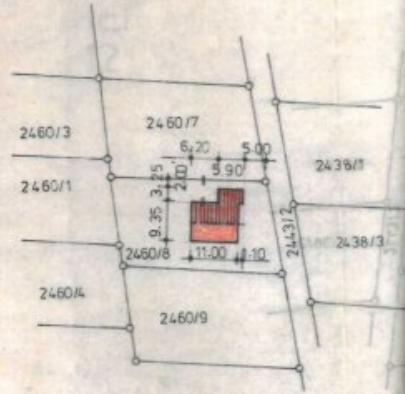


OSTANSTICHT



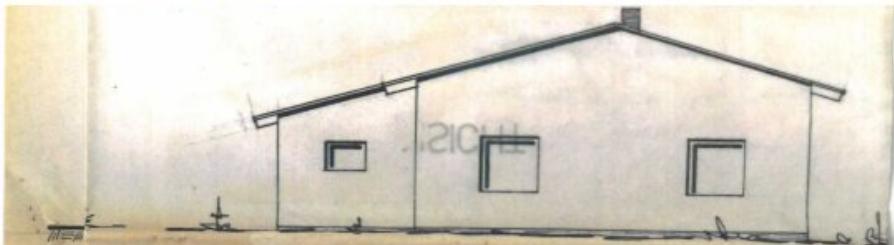


NORD  
↗



WOHNNUTZFLÄCHE 84.99 □

LAGE 1:1000



WESTANSICHT

PLAN M 1:100

ZUM BAU EINES WOHNHAUSES  
AUF DER GR. PZ. 2460/8 IN  
DER KG PRÖSELSDORF UND  
GEM ALBERNDORF

BAUHERR: HANUSCH JOSEF  
NESTROYSTR. 12  
4020 LINZ

DER BAUHERR:

DER BAUFÜHRER:

BAUUNTERNEHMUNG  
ING. HANS BLINDEDER  
BERNDORFERSTR  
4210 GALLNEUKIRCH  
TELEFON 07235/918

DIE BAUBEHÖRDE:



Wird unter den Konsens-  
bedingungen baubehördlich  
genutzt  
Alberndorf, am 2. Juli 1974

Der Bürgermeister:

ABÄNDERUNG ZU PLAN VOM 28. 3. 1974  
GALLNEUKIRCHEN 1974-06-28

**Wasserversorgung (Wassergebührenordnung)**

<i>Wasserbezugsgebühr; inkl. 10 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
je m <sup>3</sup> lt. Wasserzähler § 6 (1)	€ 3,76
zzgl. einer jährlichen Grundgebühr § 6 (1)	€ 100,00
Wasserzählergebühr § 6 (2)	€ 13,50
Subzählergebühr § 6 (2)	€ 13,50
Bereitstellungsgebühr für unbebaute Grundstücke § 6a	€ 100,00

<i>Wasseranschlussgebühr; inkl. 10 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
Quadratmetergebühr je m <sup>2</sup> anrechenbarer Fläche § 2a	€ 19,67
Mindestanschlussgebühr für 150 m <sup>2</sup> § 2a	€ 2.950,00
Anschlussgebühr für unbebaute Grundstücke § 2b	€ 2.950,00

<i>Wassergebühr; inkl. 10 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
Entnahme aus Hydranten § 6 (1) je m <sup>3</sup>	Wasserbezugsgebühr + 100 % Aufschlag
Überwinterung Wasserzähler	€ 40,00

**Abwasserentsorgung (Kanalgebührenordnung)**

<i>Kanalbenützungsgebühr; inkl. 10 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
je m <sup>3</sup> verbrauchtes Wasser § 6 (1)	€ 4,73
zzgl. einer jährlichen Grundgebühr je Objekt und je Jahr § 6 (1)	€ 70,00
Ableitung von Niederschlagwässern je angef. 500 m <sup>2</sup> Grundfläche § 6 (4)	€ 7,26
Pauschale je Person und Jahr 35 m <sup>3</sup> § 6 (2) für Objekte ohne Anschluss an die gemeindeeigene Wasserversorgung	€ 165,55
Bereitstellungsgebühr für unbebaute Grundstücke § 6a	€ 70,00

<i>Kanalanschlussgebühr; inkl. 10 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
je m <sup>2</sup> anrechenbarer Fläche § 2 (1)	€ 38,82
Mindestanschlussgebühr für 150 m <sup>2</sup> § 2 (1)	€ 5.823,00
Anschlussgebühr für unbebaute Grundstücke § 2 (3)	€ 5.823,00
Reinwasseranschlussgebühr ohne Regenwassernutzung (Vereinbarung)	€ 1.746,97
Reinwasseranschlussgebühr mit Regenwassernutzung (Vereinbarung)	€ 1.164,65



<i>Busbegleitung</i>	
pro Monat und Kind	€ 30,00
<i>Werkbeitrag Kindergarten, Hort, Krabbelstube</i>	
Krabbelstube/Kindergarten jährlich	€ 60,00
Hort jährlich	€ 60,00
<i>Verpflegung Kinderbetreuungseinrichtungen</i>	
Essen Krabbelstube pro Portion	€ 5,30
Essen Kindergarten pro Portion	€ 5,30
Essen Hort pro Portion	€ 5,70

**Bauhof; Verleih von Bauhofmaschinen u. Einsatz v. Bauhofmitarbeitern im Privatbereich**

<i>Geräte (ohne Personal)</i>	<i>Stundensätze</i>
LKW (Unimog) mit Kran	€ 83,00
Traktor mit Anhänger/Frontlader	€ 83,00
Schotterwalze (selbstfahrend)	€ 33,00
Stampfer	€ 22,00
Rüttelplatte	€ 33,00
Asphaltschneidemaschine pro Ifm	€ 7,70
<i>Personal</i>	
Gemeindearbeiter	€ 44,00

**Freizeitwohnungspauschale**

jährlich fällig am 1.12. (Tourismusjahr 1.11-31.10.)	
unter 50 m <sup>2</sup> 36-fache der Ortstaxe	€ 86,40
über 50 m <sup>2</sup> 54-fache der Ortstaxe	€ 129,60
Gemeindezuschlag unter 50 m <sup>2</sup> 150 %	€ 129,60
Gemeindezuschlag über 50 m <sup>2</sup> 200 %	€ 259,20

**Gemeindeamt, Kopien**

<i>Verein</i>	<i>Tarife</i>
einseitig (Farbkopie)	€ 0,08 (€ 0,12)
beidseitig	€ 0,16
<i>Privat</i>	
einseitig	€ 0,23
eidseitig	€ 0,46



Gebühren für Senkgrubenübernahme, inkl. 10 % MwSt.		Tarife
je m <sup>3</sup> verbrauchtes Wasser § 6 (1) (ab 2020)		€ 4,73
zzgl. einer jährlichen Grundgebühr je Objekt und je Jahr § 6 (1)		€ 70,00
zzgl. einer jährlichen Aufschlagsgebühr je Objekt und je Jahr § 6 (1)		€ 196,48
Verrechnung bei Schlauchüberlänge pro m		€ 1,51

#### Abfallentsorgung (Abfallgebührenordnung)

Abfallgrundgebühren; inkl. 10 % MwSt. (Jahresgebühr)	Tarife
pro gehaltene Abfalltonne mit 60, 90 oder 120 l Inhalt § 2 (1) lit. a	€ 89,50
pro gehaltenen Container mit 240 l Inhalt § 2 (1) lit. b	€ 236,21
pro gehaltenen Container mit 660 l Inhalt § 2 (1) lit. c	€ 647,03
pro gehaltenen Container mit 770 l Inhalt § 2 (1) lit. d	€ 754,13
pro gehaltenen Container mit 1.100 l Inhalt § 2 (1) lit. e	€ 1.076,91
Entsorgung mit Müllsäcken pro anschlusspflichtiges Grundstück § 2 (1) lit. f	€ 89,50

Abfallgebühren Entleerungen; inkl. 10 % MwSt. Holsystem (Jahresgebühr)	Tarife
je abgeführte Abfalltonne § 2 (3) lit. a	3-wöchiges/6-wöchiges Intervall
mit 60 l Inhalt	€ 166,59 / € 83,30
mit 90 l Inhalt	€ 208,24 / € 104,13
mit 120 l Inhalt	€ 278,15 / € 139,08
je abgeführten Container § 2 (3) lit. b	3-wöchiges/6-wöchiges Intervall
mit 240 l Inhalt	€ 556,30 / € 278,15
mit 660 l Inhalt	€ 1.526,12 / € 763,05
mit 770 l Inhalt	€ 1.784,93 / € 892,47
mit 1.100 l Inhalt	€ 2.558,40 / € 1.279,20
je abgeführten Abfallsack § 2 (3) lit. C (inkl. Abfallsack – je Stück € 2,50)	
mit 60 l Inhalt	€ 11,75
mit 90 l Inhalt	€ 14,07

Abfallgrundgebühr Gewerbe inkl. 10 % MwSt.	Tarife
entspricht dem Ausmaß gemäß § 2 Abs. 1 lit. a bis f	

# VKB IMMOBILIEN

entspricht dem Ausmaß gemäß § 2 Abs. 3 lit. a bis f

<i>Sperrmüll-Entsorgung</i>	<i>Tarife</i>
Abholung durch die Gemeinde pro m <sup>3</sup>	€ 29,40
wenn keine Grundgebühr für Abfälle entrichtet wird pro kg	€ 0,29

## Lustbarkeitsabgabe (Oö. Lustbarkeitsabgabengesetz)

15 von 100 des Preises oder Entgeltes	
Spiel- od. Sportapparate § 3 (1) Lustbarkeitsabgabengesetz	€ 2,50
Spiel- od. Sportapparate (mehr als 8 Geräte) § 3 (1)	€ 21,80
Betrieb eines Wettterminals	€ 72,67

## Grundsteuer (Grundsteuergesetz; FAG)

Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (A)	500 v. H
Grundsteuer für Grundstücke (B)	500 v. H
einmalige Vorschreibung am 15.05. jeden Jahres bis € 75,- § 29 (1)	

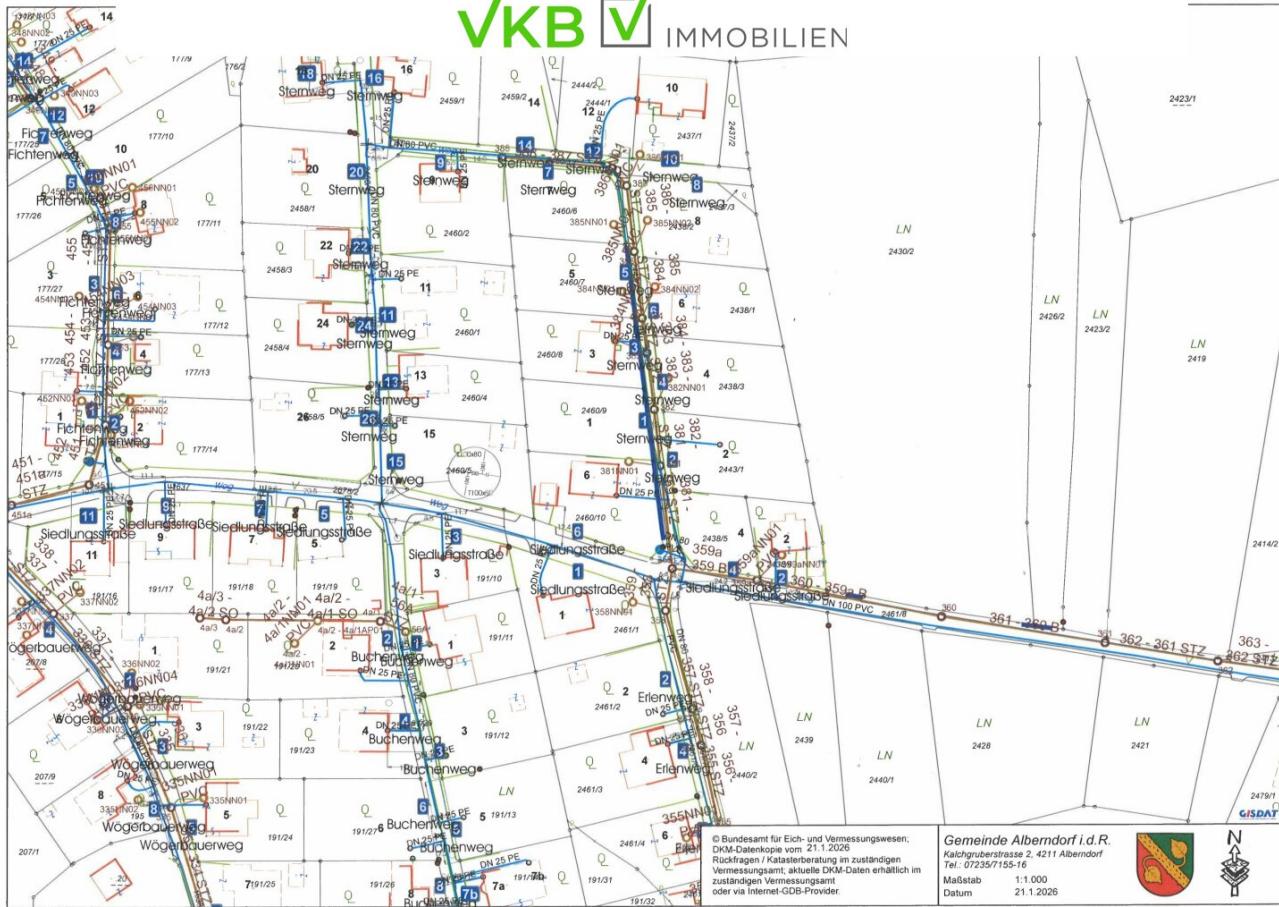
## Hundeabgabe; keine MwSt. (Oö. Hundehaltegesetz)

für Hunde § 11	€ 50,00
für Wachhunde § 11	€ 30,00

## Friedhof Grabgebühren (Friedhofgebührenordnung)

<i>Jährliche Grabgebühr</i>	<i>Tarife</i>
Einzelgrab § 2 lit. A	€ 32,50
Doppelgrab § 2 lit. B	€ 65,00
Urnengrab/-niche/-säule § 2 lit. C	€ 32,50

<i>Aufbahrungshalle (Nutzungsgebühr); inkl. 20 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
Aufbahrung von Erwachsenen	€ 103,00
Aufbahrung von Kindern	€ 55,00
Urneneinstellung (zum Begräbnis)	€ 103,00
Benützung der Kühleinrichtung pro Tag	€ 11,00





# BEBAUUNGSPLAN NR.4 Siedlung - Spattendorf ÄNDERUNG NR.4 M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	24. 02. 2014
			DATUM	/

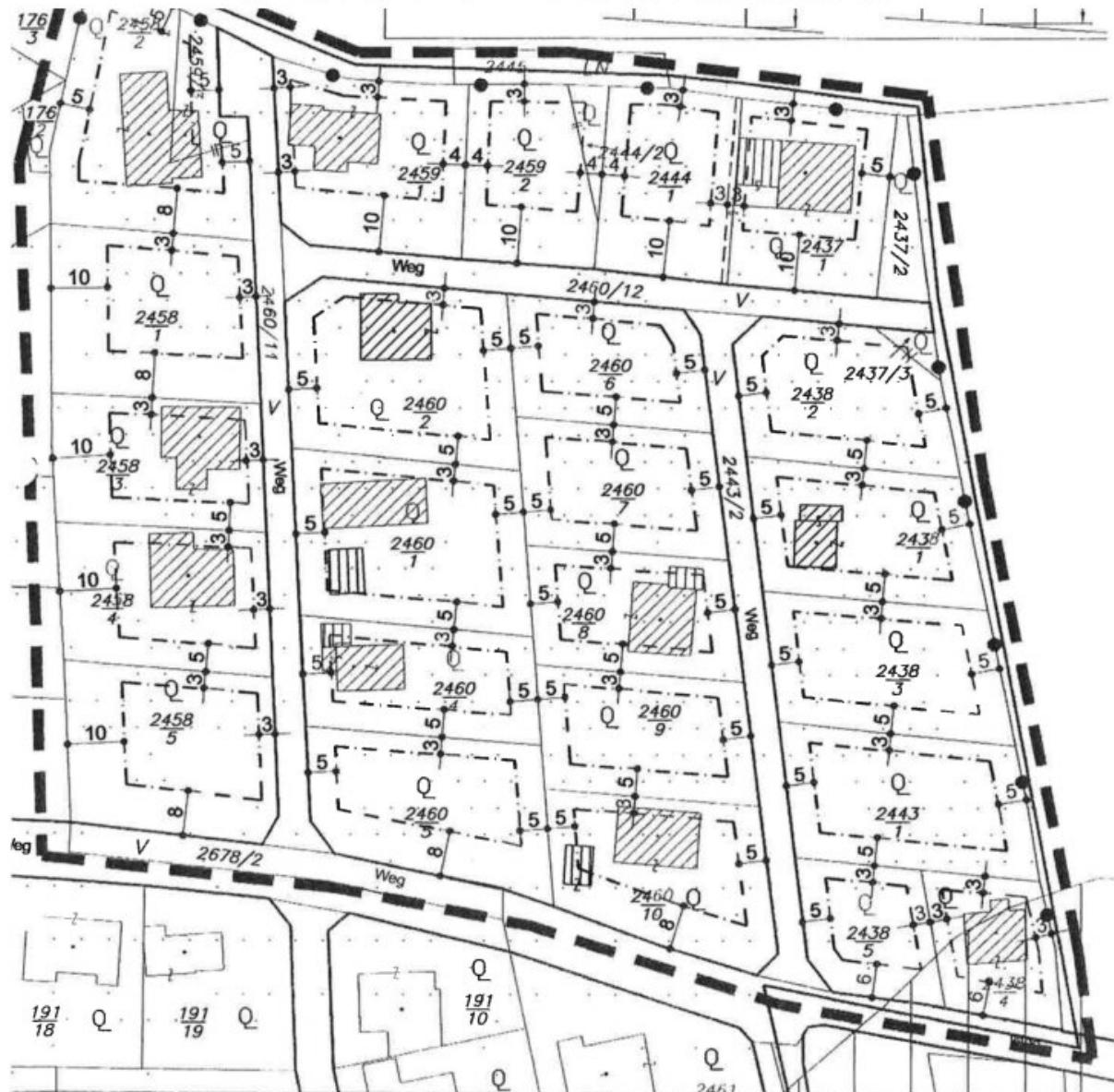
entfällt gemäß § 36 Abs. 4  
des Oö-ROG 1994



RUNDSEIGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSEIGEL	BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
Amt der Oö. Landesregierung RO-R- 502626/8 -2014		KUNDMACHUNG	VOM 13. 10. 2014
Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 11.09.2014 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt. Für die Oö. Landesregierung im Auftrag		ANSCHLAG	AM 13. 10. 2014
		ABNAHME	AM 28. 10. 2014
			BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG	
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG	

PLANVERFASSER		NAME	Generalplaner	team m architekten
		ANSCHRIFT		
			a-4020 Linz, eisenhandstraße 13-15, tel.(0732) 784381-84, Fax 784381-24	
RUNDSEIGEL	ORT LINZ	DATUM 23.10.2013	UNTERSCHRIFT	



**EGENDE**

- Baufuchtlinie
- Straßenfuchtlinie
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Bauplatzgrenze geplant
- Grundstücksgrenze aufzulassen
- Grenzlinie
- W Wohngebiet
- o offene Bauweise
- II max.Zahl der Vollgeschosse

2400 Parzellennummer

- | Nutzungsschablone                |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Baulandkategorie                 | Zahl der Vollgeschosse |
|                                  | Bauweise               |
| Geogene Risikozone-Flächentyp A1 |                        |
| Gelbe Zone Wildbach              |                        |
| Grenze des Planungsraumes        |                        |



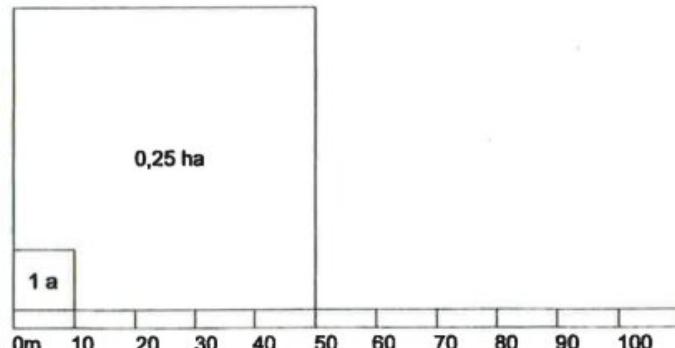
7,5m über dem bestehenden Gelände betragen.  
Bei allen anderen Dachformen ist die zulässige Gebäudehöhe max. 9,0m über dem bestehenden Gelände. (siehe Schemaschnitte)

EBENENGEBAUDE:	laut OÖ BauTG 2013
ONSTIGES:	Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mind. 2 PKW Stellplätze vorzusehen, wobei der Garagenvorplatz nicht als Stellplatz gilt.
RINKWASSER:	Anschluss an Ortswasserleitung
BWASSER:	Anschluss an Ortskanal
ENERGIEVERSORGUNG:	Anschluss an bestehendes Energieversorgungsnetz
GEOREGENES BAUGRUNDRIJKO:	Das Planungsgebiet wurde mit dem Flächentyp A1 -Langsame Massenbewegungen in der Ebene (Setzungsprozesse) bewertet. Eine entsprechende Berücksichtigung im Bauverfahren ist notwendig.
ALLGEMEIN:	Geländeveränderungen sind bis maximal 1,5 m zulässig. Böschungsfuß und -krone mindestens 1,0 m von der Grundgrenze entfernt.

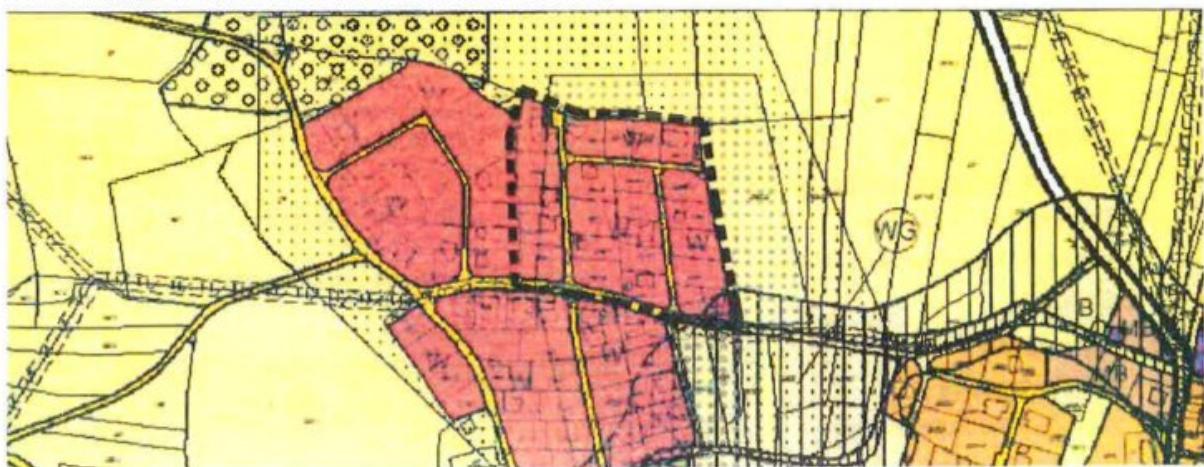
#### NORDPFEIL



#### LÄNGEN - U. FLÄCHENMAßSTAB M 1 : 1000

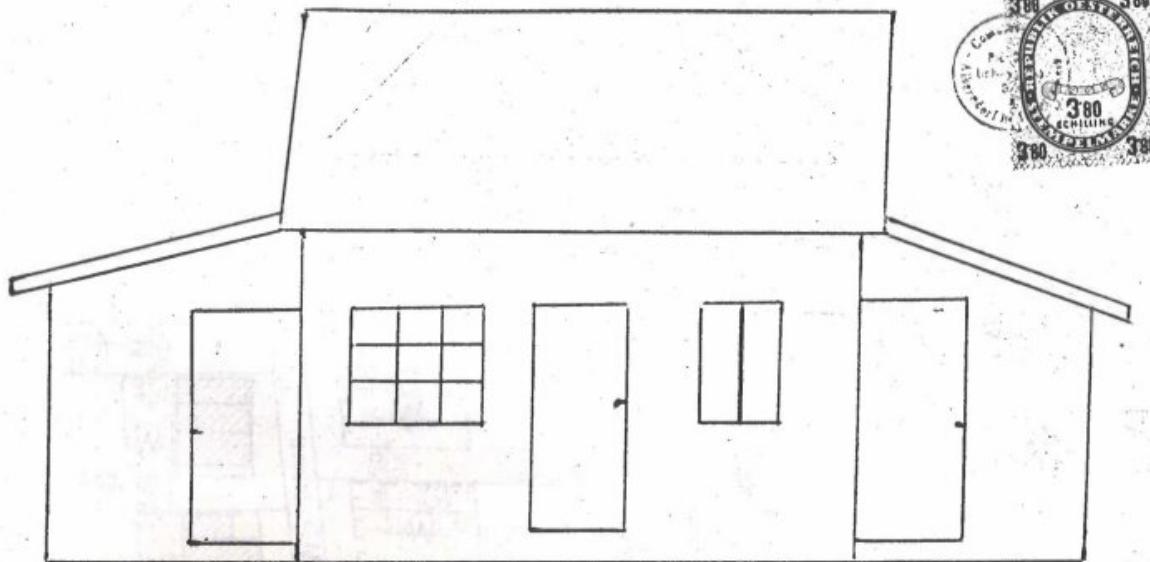


#### FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:5000



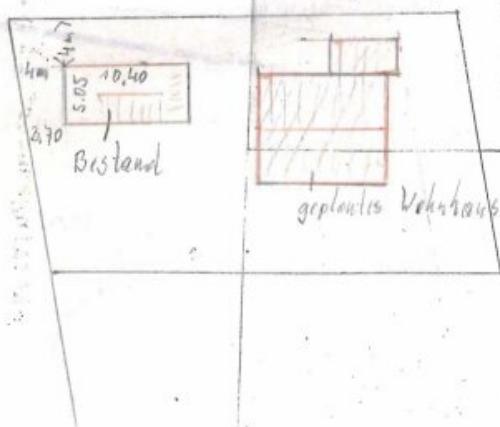


arten-D3w. Dauhütte des J. Hanusch Sarz. L780/8 Kl. Frohelsde



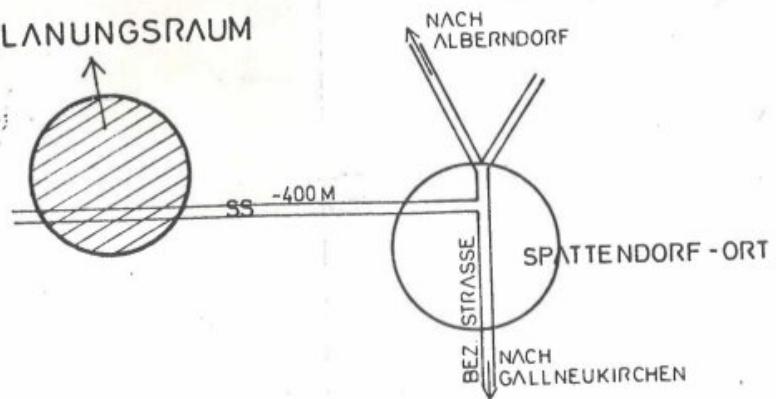
10 m lang  
5 m breit

Maßstab 1:50

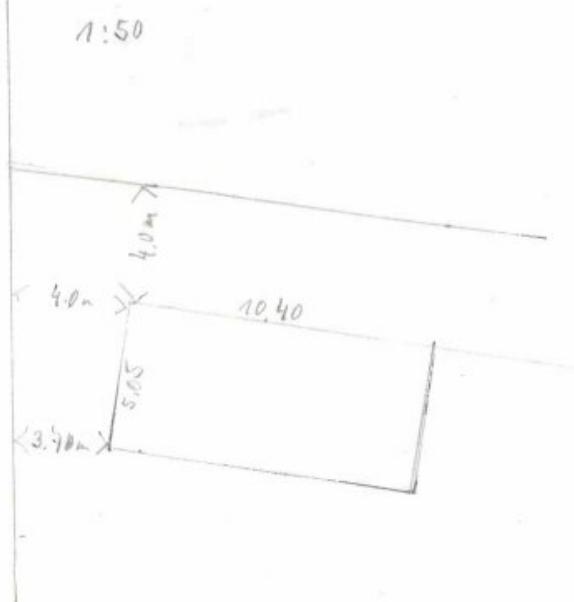




**PLANUNGSRAUM**

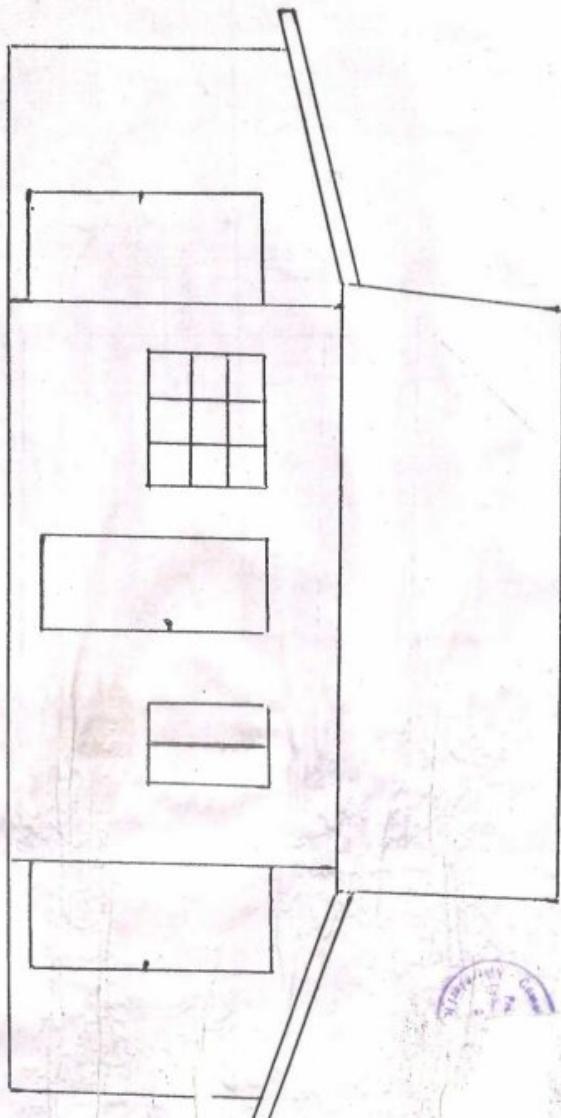


Vermessung am 29.6.80  
1:100  
1cm = 1m





Garten- bzw. Bauhütte des J. Hanusch, Parz. 2480/8 KG. Rösselsdorf



Wird unter den Konsens-  
bedingungen baubehördlich  
genehmigt  
Aberndorf am 10. Nov. 1971

Der Baugemeinderat:

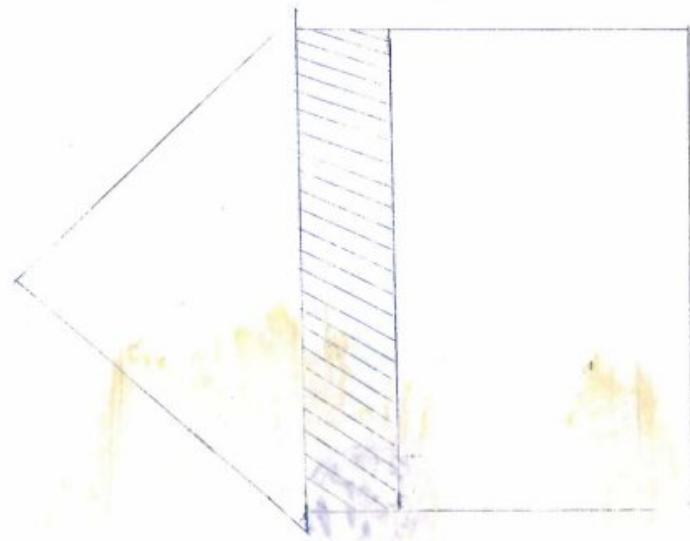
*J. Hanusch*

10 m lang  
5 m breit



://

Seitenansicht



10 m

5 m

Grundriß



## Objektbeschreibung

Auf einem 793 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses massiv gebaute Haus mit einer Baufläche von rund 160 m<sup>2</sup> und einem Gartenanteil von etwa 633 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft wurde bislang nie bewohnt und stand über einen längeren Zeitraum leer.

Das Haus ist ungedämmt und entspricht nicht dem Zustand eines bezugsfertigen Wohnobjekts. Es bietet jedoch eine solide bauliche Grundlage und eignet sich gut für eine Sanierung, Renovierung oder einen Umbau nach eigenen Vorstellungen. Die vorhandene Raumstruktur lässt flexible Anpassungen zu und eröffnet Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnkonzepte. Das Grundstück selbst bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit oder weitere Ideen im Außenbereich.

Lt. dem Sachverständiger sind alle Grundstücke noch im Grundsteuerkataster (nicht im Grenzkataster) geführt, was bedeutet, dass sich die jeweiligen Grundflächen im Zuge einer Vermessung eventuell noch ändern könnten.

Laut Auskunft der zuständigen Gemeinde ist vorgesehen, dass die zwischen den zu verkaufenden Grundstücken verlaufende Straße im Zuge der Bebauung der Parzellen als Siedlungsstraße hergestellt und asphaltiert wird.

Laut Auskunft der Gemeinde wurden die Mindestanschlussgebühren für Wasser und Kanal ca. im Jahr 1972 bereits entrichtet.

Laut Auskunft der Gemeinde ist der Verkehrsflächenbeitrag noch offen und dieser beträgt eine Höhe von ca. 3000,00€.

- Die Mindestanschlussgebühren zu Kanal und Wasser wurden bezahlt.
- Der Verkehrsflächenbeitrag liegt noch offen.
- Laut der entsprechenden Gemeinde liegen keine offenen Baupolizeiliche Aufträge vor.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) liegen in der Erschließungsstraße

- Attraktive Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 793 m<sup>2</sup>
- Praktische Hütte hinter dem Haus: Ideal zur Lagerung von Holz und Nutzung als Werkstatt
- Platzreiche Garage: Bietet ausreichend Raum für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum
- Idyllische Lage in Natura Nähe mit guten Verkehrsanbindungen.
- Die Pläne der Bestände sind baubewilligt. (Gartenhütte + Haus)

(Weiters ersuchen wir, darauf hinzuweisen, dass beim Erwerb der gegenständlichen Parzelle eine zusätzliche behördliche Genehmigung erforderlich sein wird. In diesem Zusammenhang fällt eine Gebühr in Höhe von 1 % des Kaufpreises, maximal jedoch EUR 600,00, welche von Käuferseite zu übernehmen sind.)

(Bei weiterem Interesse wird der Bauplan ebenso gerne nachgereicht wie sämtliche Unterlagen zu Wasser- und Kanalanschlüssen.)

**Verkaufspreis:**

Euro : 238.773,00,-

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen

Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap