

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

✓KVB IMMOBILIEN



Objektnummer: 5061

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4211 Spattendorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	793,00 m ²
Kaufpreis:	195.000,00 €

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.





















✓KVB  **IMMOBILIEN**

Informationen oder einer
Besichtigung?

Jetzt anfragen!

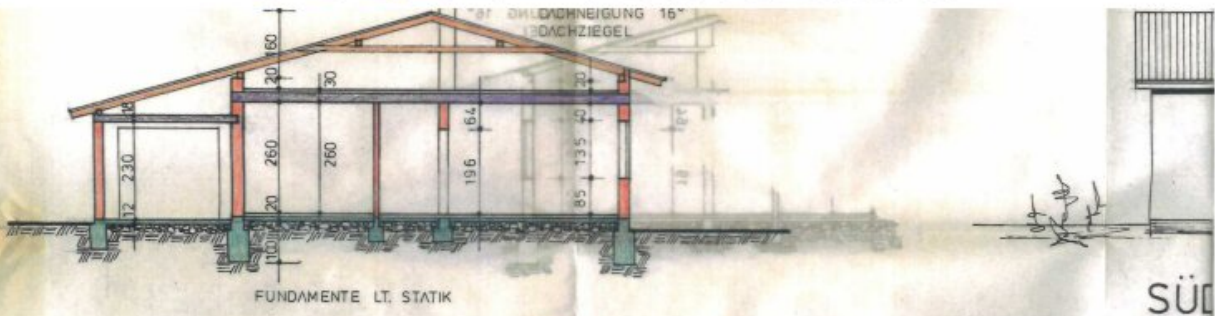
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

 +43 676 83 667 780

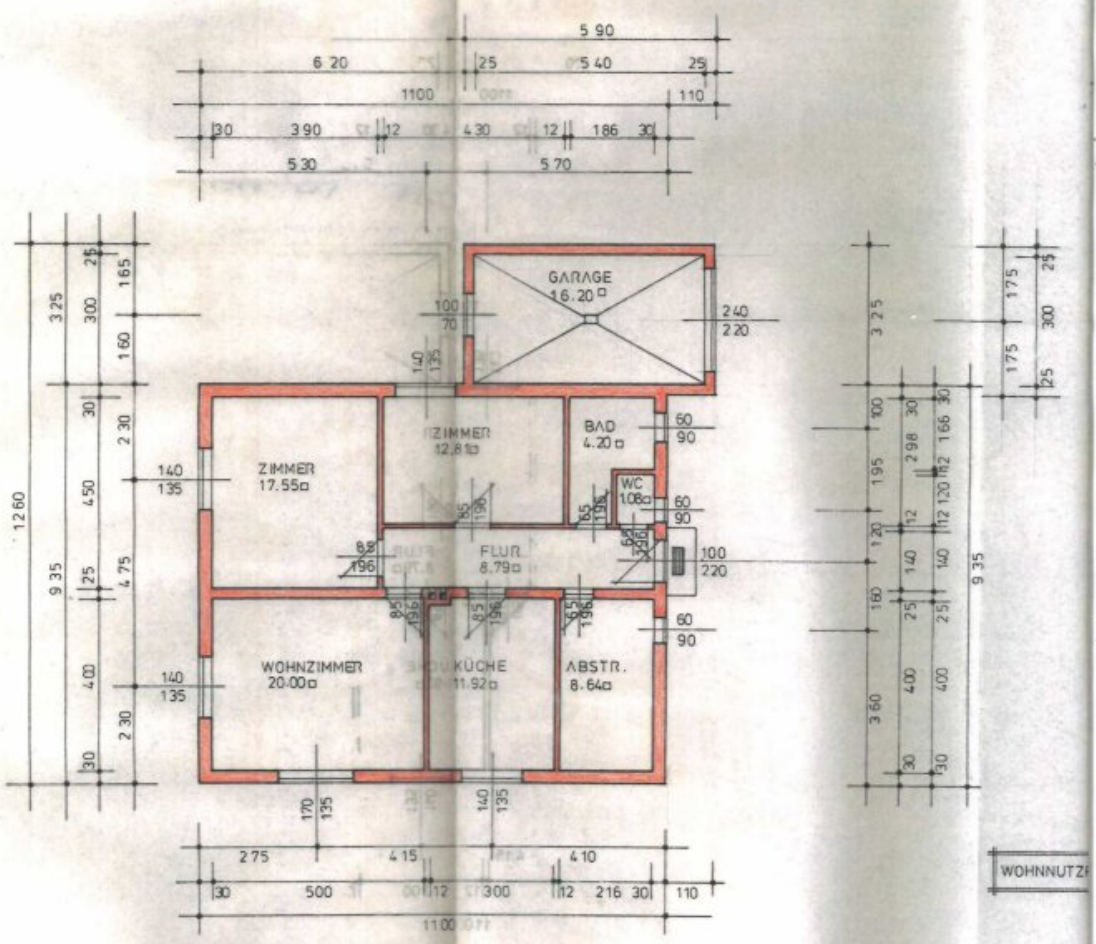
 mario.zoidl@vkb-bank.at



✓KVB 
IMMOBILIEN

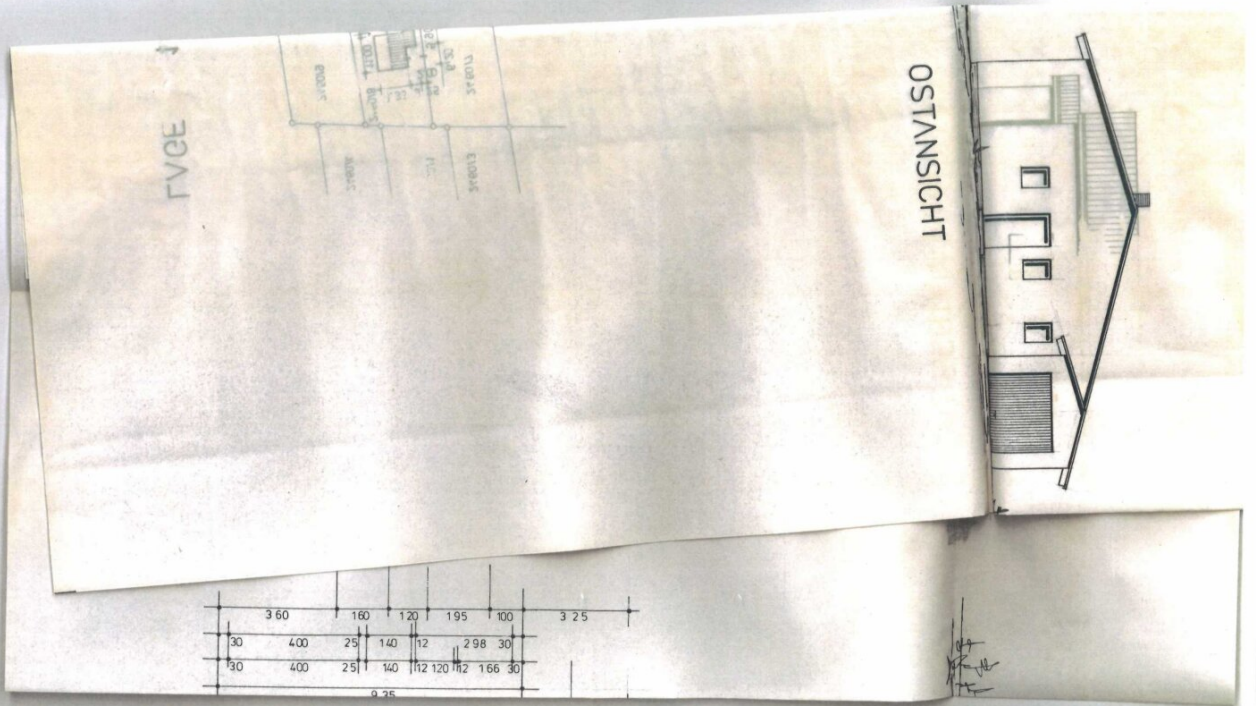


SCHNITTSHEMA



GRUNDRISS

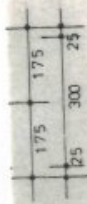
SÜD





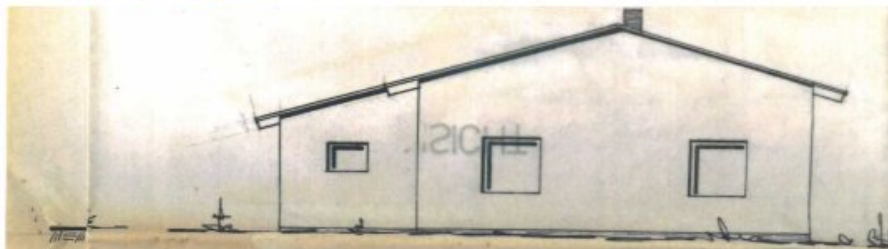
SÜDANSICHT

OSTANSICHT



WOHNNUTZFLÄCHE 84.99 q

LAGE 1:10000



WESTANSICHT

P L A N 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 BLINEDER
ALBERNDORFERSTR.
110 GALLNEUKIRCHEN
TELEFON 07235/8-3

DIE BAUBEHÖRDE:



Wird unter den Konsens-
bedingungen baubehördlich
genehmigt.
GALLNEUKIRCHEN
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 ³ 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 ² anrechenbarer Fläche § 2a	€ 19,67
Mindestanschlussgebühr für 150 m ² § 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 ³	Wasserbezugsgebühr + 100 % Aufschlag

Überwinterung Wasserzähler	€ 40,00
----------------------------	---------

Abwasserentsorgung (Kanalgebührenordnung)

<i>Kanalbenutzungsgebühr; inkl. 10 % MwSt.</i>	<i>Tarife</i>
je m ³ 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 ² Grundfläche § 6 (4)	€ 7,26
Pauschale je Person und Jahr 35 m ³ § 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 ² anrechenbarer Fläche § 2 (1)	€ 38,82
Mindestanschlussgebühr für 150 m ² § 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 lfm	€ 7,70
<i>Personal</i>	
Gemeindearbeiter	€ 44,00

Freizeitwohnungspauschale

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

<i>gebühr für senkgrubenübernahme, inkl. 10 % mwst.</i>	<i>tarife</i>
je m ³ 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)

<i>Abfallgrundgebühren; inkl. 10 % MwSt. (Jahresgebühr)</i>	<i>Tarife</i>
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

<i>Abfallgebühren Entleerungen; inkl. 10 % MwSt. Holsystem (Jahresgebühr)</i>	<i>Tarife</i>
<i>je abgeführte Abfalltonne § 2 (3) lit. a</i>	<i>3-wöchiges/6-wöchiges Intervall</i>
mit 60 l Inhalt	€ 166,59 / € 83,30
mit 90 l Inhalt	€ 208,24 / € 104,13
mit 120 l Inhalt	€ 278,15 / € 139,08
<i>je abgeführten Container § 2 (3) lit. b</i>	<i>3-wöchiges/6-wöchiges Intervall</i>
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
<i>je abgeführten Abfallsack § 2 (3) lit. c (inkl. Abfallsack – je Stück € 2,50)</i>	
mit 60 l Inhalt	€ 11,75
mit 90 l Inhalt	€ 14,07

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

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

<i>Sperrmüll-Entsorgung</i>	<i>Tarife</i>
Abholung durch die Gemeinde pro m ³	€ 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) Lustbarkeitsabgabenordnung	€ 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)	

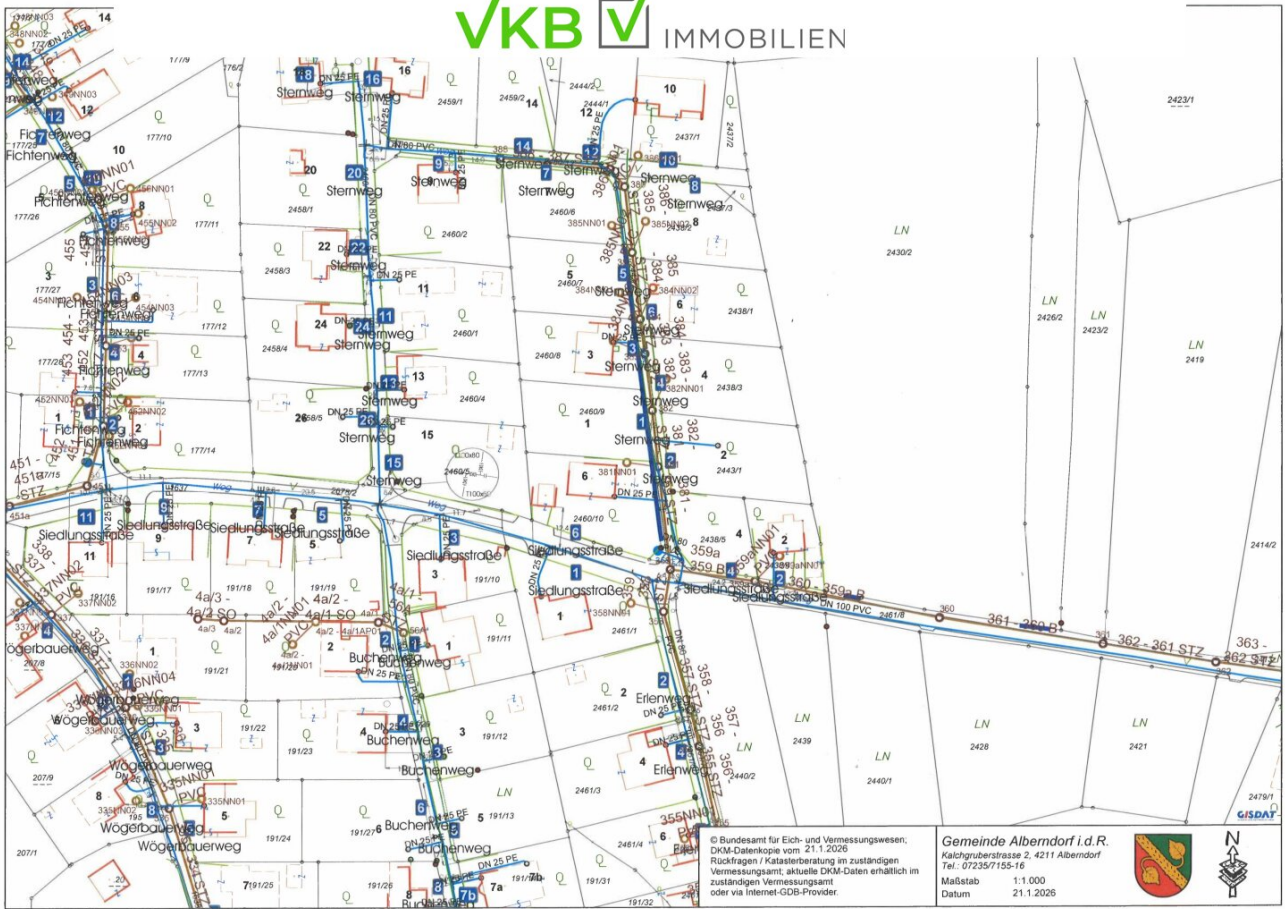
Hundeabgabe; keine MwSt. (Oö. Hundehaltegesetz)

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/-nische/-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



© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, DKM-Datenkopie vom 21.1.2026
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

Gemeinde Alberndorf i.d.R.
 Kalchgrabenstrasse 2, 4211 Alberndorf
 Tel.: 07235/7155-16
 Maßstab 1:1.000
 Datum 21.1.2026



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 Öö-ROG 1994



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

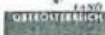
GENEHMIGUNG
DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Amt der Oö. Landesregierung
RO-R- 502626/8 -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

Mag. Stöckinger



KUNDMACHUNG VOM 13.10.2014
ANSCHLAG AM 13.10.2014
ABNAHME AM 28.10.2014



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER



NAME
ANSCHRIFT

Generalplaner



team m
architekten

a-4020 Linz, Eisenhandstraße 13-15, tel.(0732) 784381-84, fax 784381-24

RUNDSIEGEL

ORT LINZ

DATUM 23.10.2013

UNTERSCHRIFT



LEGENDE

- — — — — Baufluchtlinie
- — — — — Strassenfluchtlinie
- — — — — Grundstücksgrenze vorhanden
- - - - - Bauplatzgrenze geplant
- || — — — — Grundstücksgrenze aufzulassen
- — — — — Grenzlinie
- W Wohngebiet
- o offene Bauweise
- II max.Zahl der Vollgeschosse
- 2460 Parzellennummer



Geogene Risikozone-Flächentyp A1



Gelbe Zone Wildbach



Grenze des Planungsraumes

Nutzungsschablone

Baulandkategorie	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise

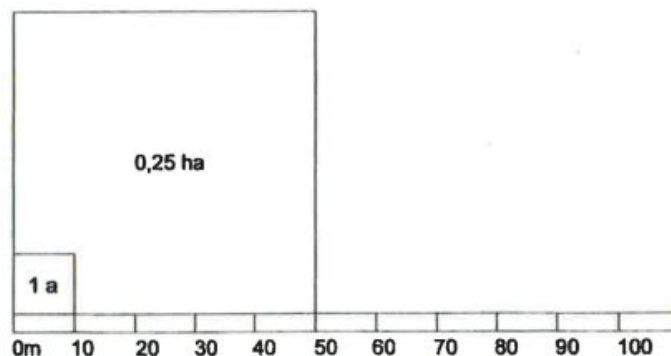
7,5m über dem bestehenden Gelände betragen.
Bei allen anderen Dachformen ist die zulässige Gebäudehöhe max.9,0m über dem bestehenden Gelände.(siehe Schemaschnitte)

- EBENGEBÄUDE:** laut OÖ BauTG 2013
- SONSTIGES:** Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mind.2 PKW Stellplätze vorzusehen , wobei der Garagenvorplatz nicht als Stellplatz gilt.
- TRINKWASSER:** Anschluss an Ortswasserleitung
- ABWASSER:** Anschluss an Ortskanal
- ENERGIEVERSORGUNG:** Anschluss an bestehendes Energieversorgungsnetz
- GEOTECHNISCHES GEOGENES BAUGRUNDRISIKO:** Das Planungsgebiet wurde mit dem Flächentyp A1 -Langsame Massenbewegungen in der Ebene (Setzungsprozesse) bewertet. Eine entsprechende Berücksichtigung im Bauverfahren ist notwendig.
- ALLGEMEIN:** Geländeänderungen 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

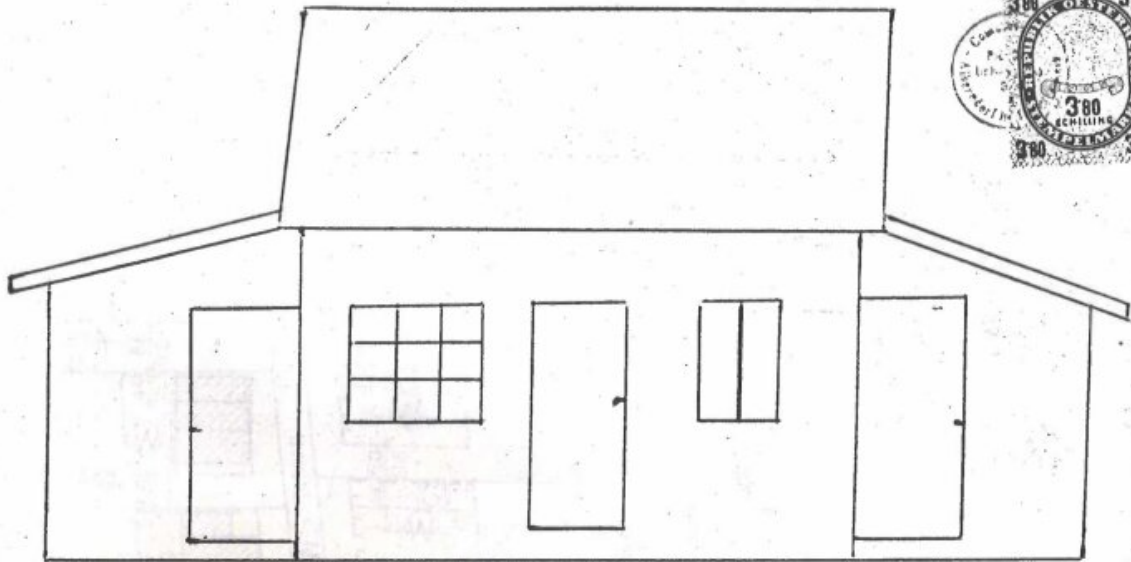


FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:5000



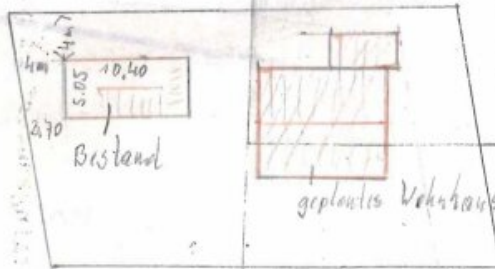
✓KVB ✓ IMMOBILIEN

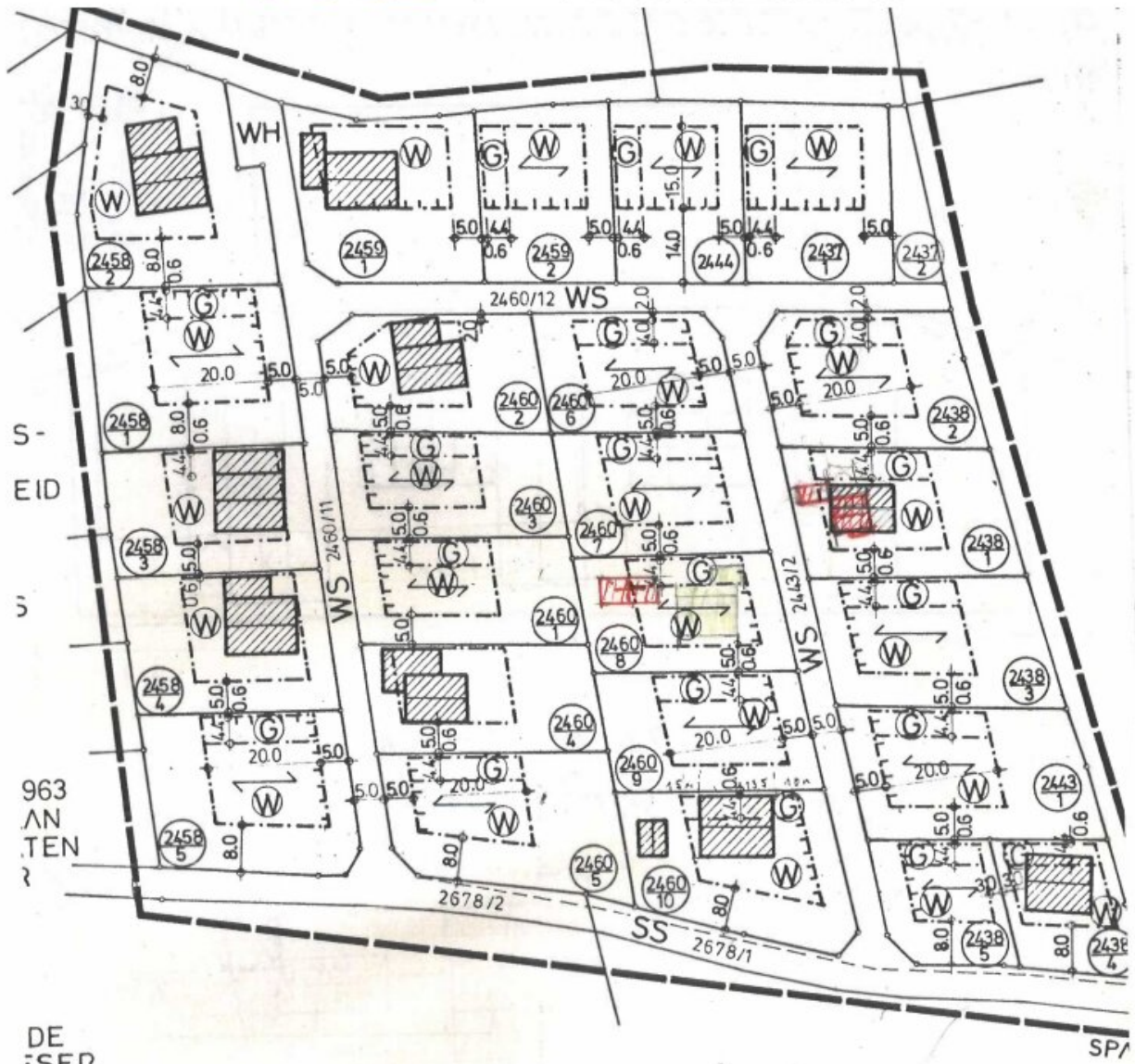
arten- bzw. Dauernummer des J. Harusch Jarz. L480/8 Kl. Fröselsde



10 m lang
5 m breit

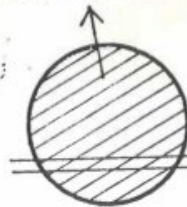
Maßstab 1:50



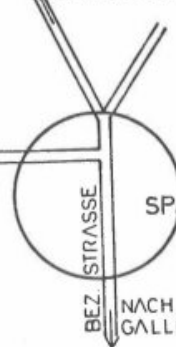


DE
SER

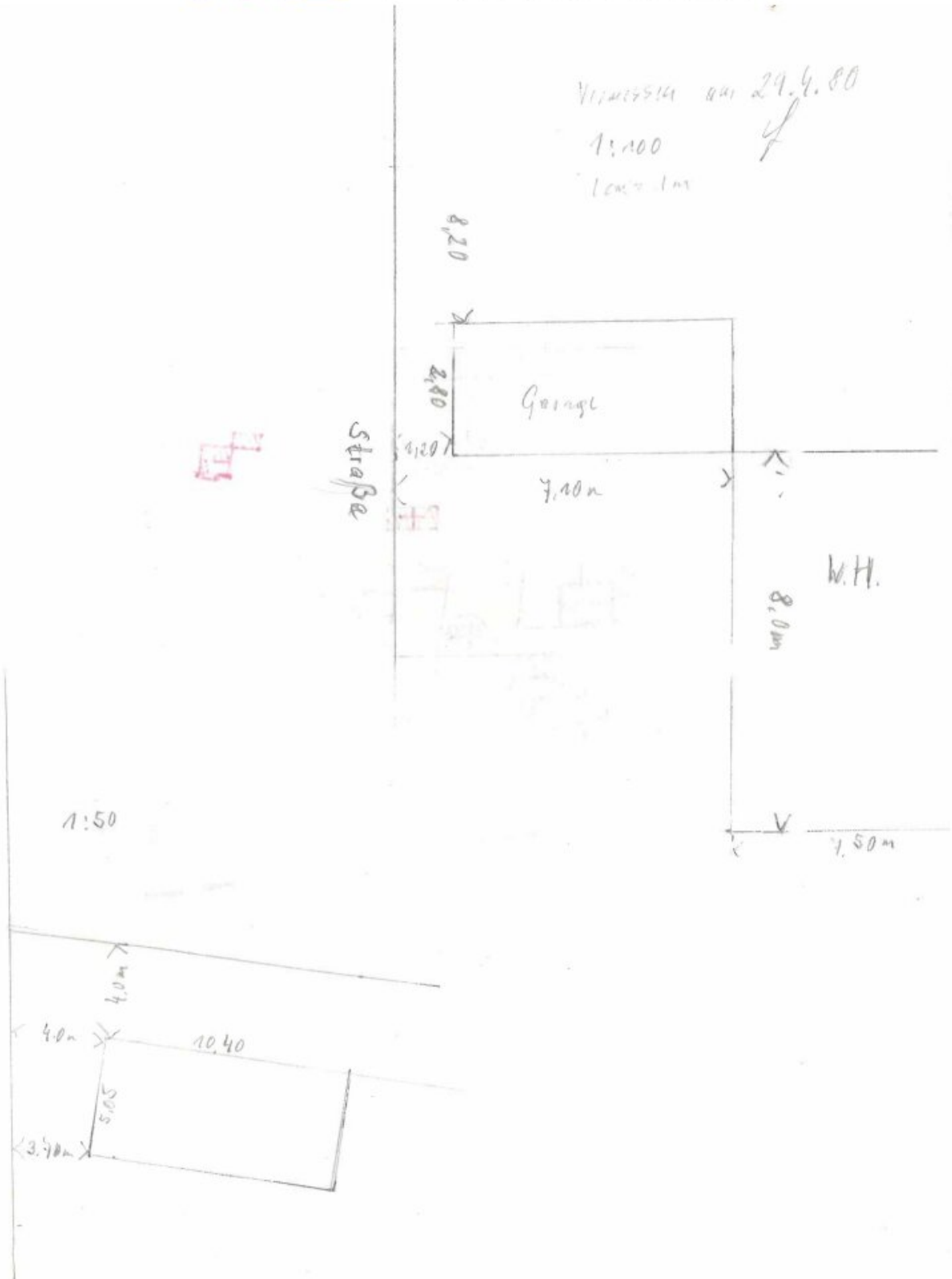
PLANUNGSRAUM



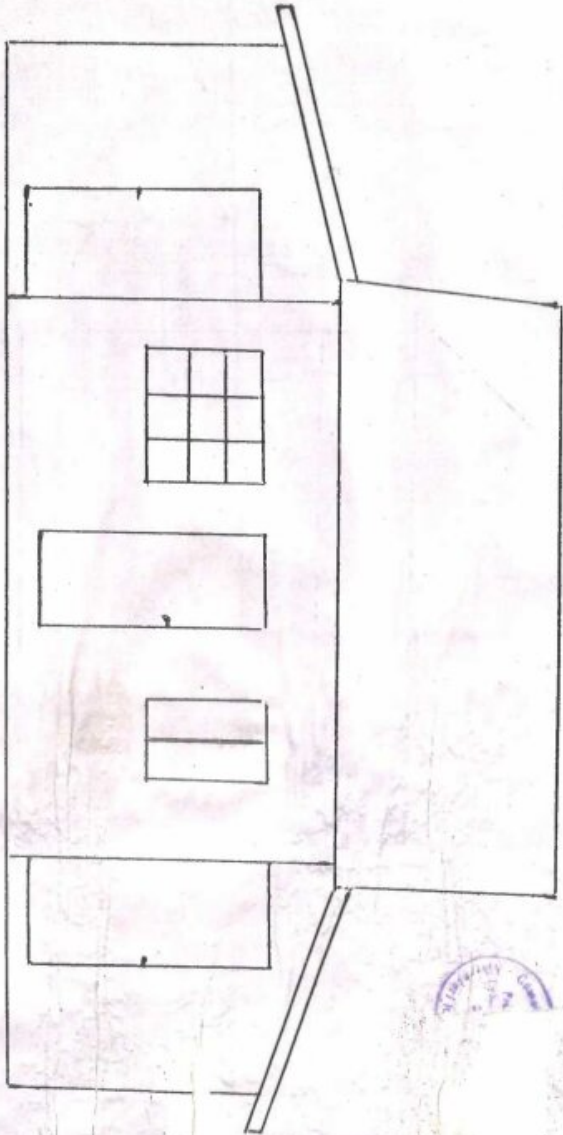
NACH
ALBERNDORF



SPATTENDORF - ORT



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



Wird unter den Konsens-
bedingungen baubehördlich
genehmigt:
Alberndorf, am 10. NOV. 1971

Dr. Burgemeister

Handwritten signature

10 m lang
5 m breit





Objektbeschreibung

Auf einem 793 m² großen Grundstück befindet sich dieses massiv gebaute Haus mit einer Baufläche von rund 160 m² und einem Gartenanteil von etwa 633 m². 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 m²
- 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 Naturnähe 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 : 195.000,00,-

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

Kontaktfragen 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