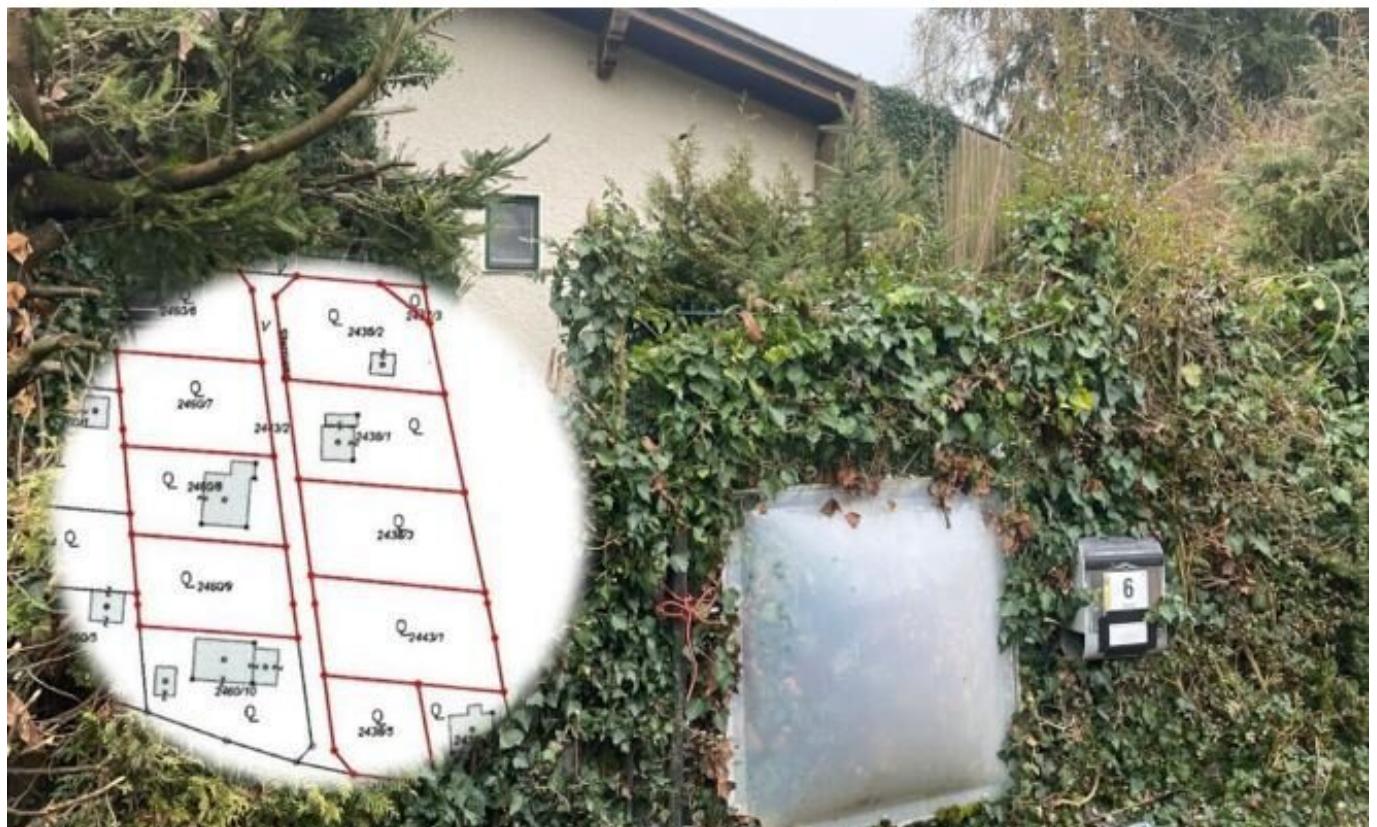


# **Naturnah & ruhig: Grundstück mit Altbau in Spattendorf - Gemeinde Alberndorf in der Riedmark (GST 2438/1)**



**Objektnummer: 5060**

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4211 Spattendorf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	925,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	216.773,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN





**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN

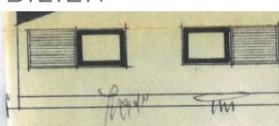


**VKB** ✓ IMMOBILIEN





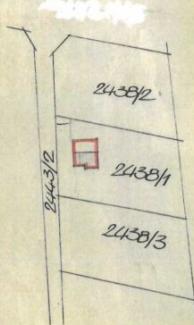
VKB VIMMOBILIEN



OSTANSICHT

EIN.

NEUBAU EIN.  
AUF PARZ. 2

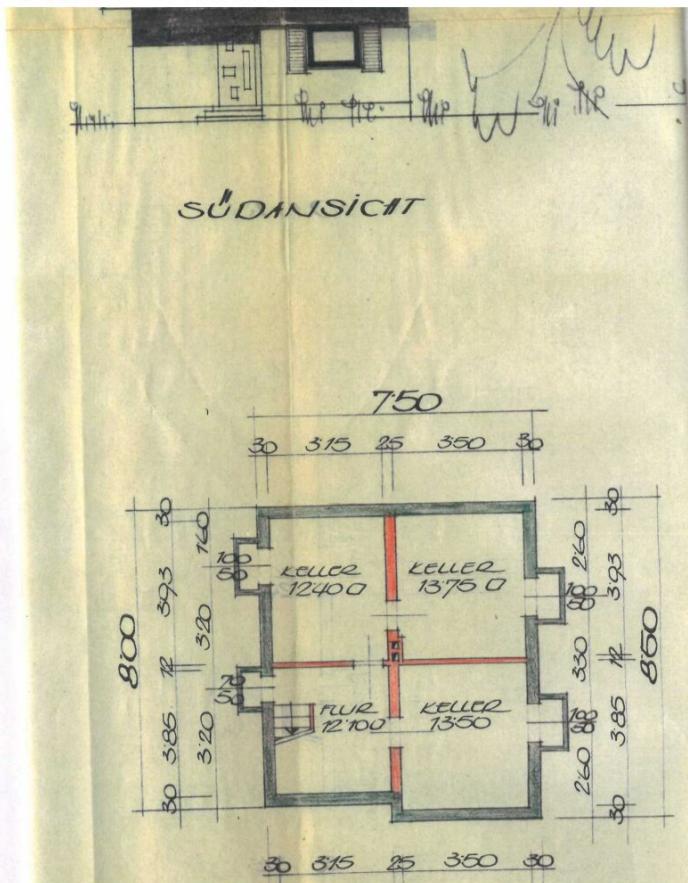


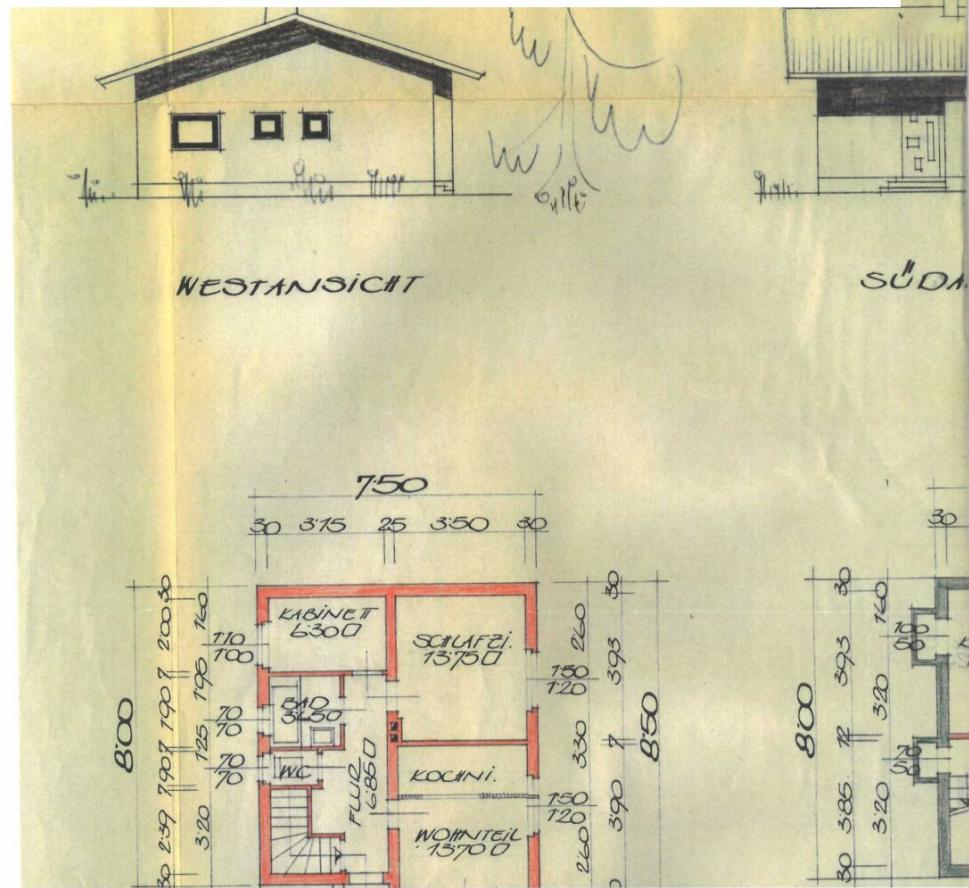
LINE, SALZ.

MASSTAB

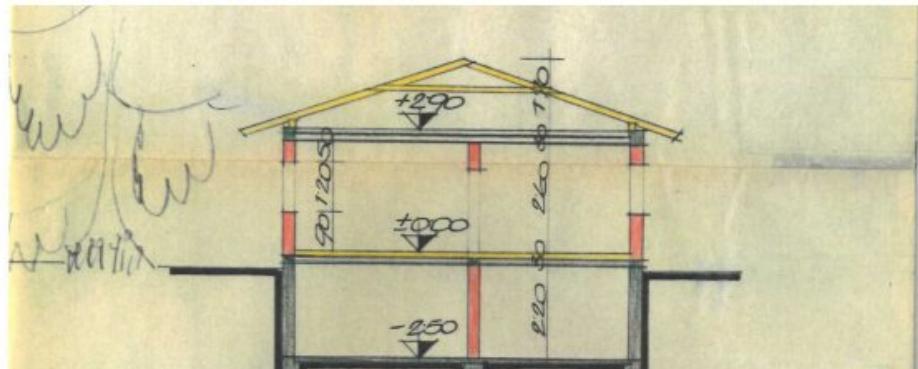
BAUWERK

BAUPARZ.





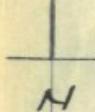




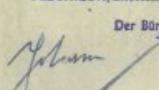
■ SCHNITT

## EINREICHPLAN

NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES  
AUF PARZ. 2438/1,3, KG. PROSELSDOEF FÜR

  
HERREN JOHANN BERGER

Wird unter den Konsens-  
bedingungen baubehörd ch  
genehmigt.  
24. April 1967 75  
Alberndorf, am.

Der Bürgermeister  
  


MASSSTAB - 1:100	ENTW. 19.12.66 u.kdd
BAUERZ:	Johann Berger
BAUFÜHRER:	BAUUNTERNEHMUNG ING. HANS BLINEDER O. H. G. GALLNEUSKISCHEN
BAUBERICHE:	



# 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/B -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.			ANSCHLAG	AM 13. 10. 2014
Für die Oö. Landesregierung im Auftrag 			ABNAHME	AM 28. 10. 2014
VERORDNUNGSPRÜFUNG				
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG				
PLANVERFASSER				
	NAME ANSCHRIFT	Generalplaner a-4020 Linz, eisenhandstraße 13-15, tel.(0732) 784381-84, Fax 784381-24		architekten
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 Parzellenummern

	Geogene Risikozone- Flächentyp A1
	Gelbe Zone Wildbach
<b>Nutzungsschablone</b>	
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)

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

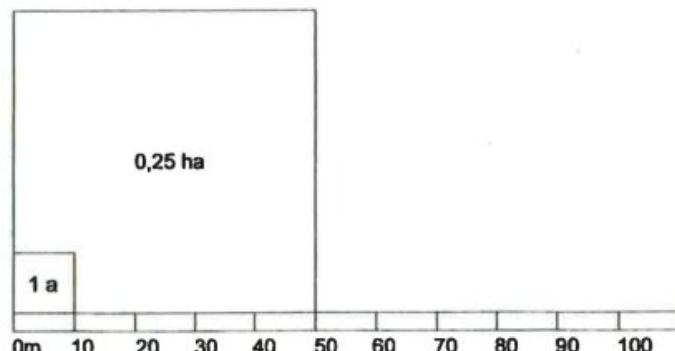
**GEOREGENES BAUGRUNDRISSIKO:** Das Planungsgebiet wurde mit dem Flächentyp A1  
-Langsame Massenbewegungen in der Ebene (Setzungsprozesse) bewertet.  
Eine entsprechende Berücksichtigung im Bauverfahren ist notwendig.

**Allgemein:** Geländeveränderungen sind bis maximal 1,5 m zulässig. Böschungsfuß und -krone mindestens 1,0 m von der Grundgrenze entfernt.

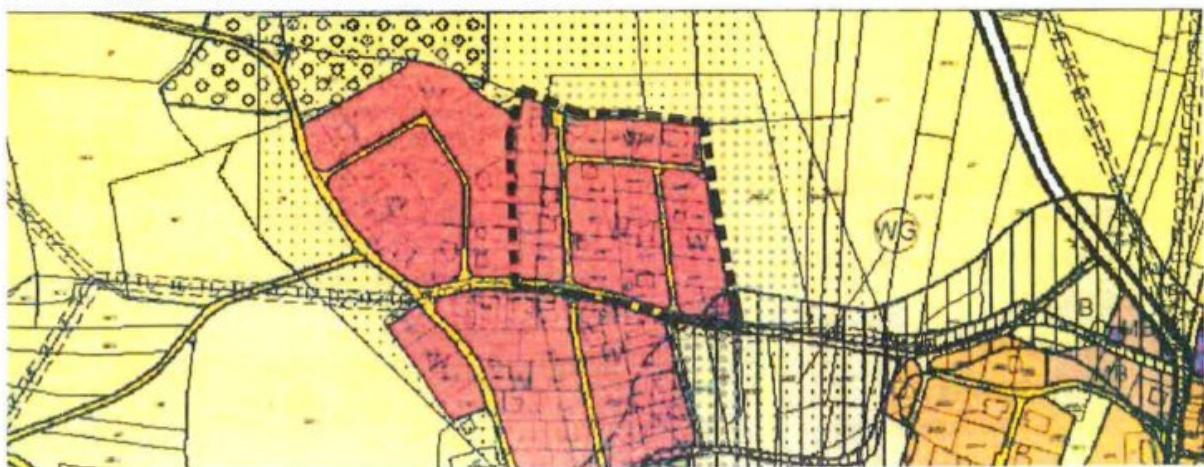
#### NORDPFEIL

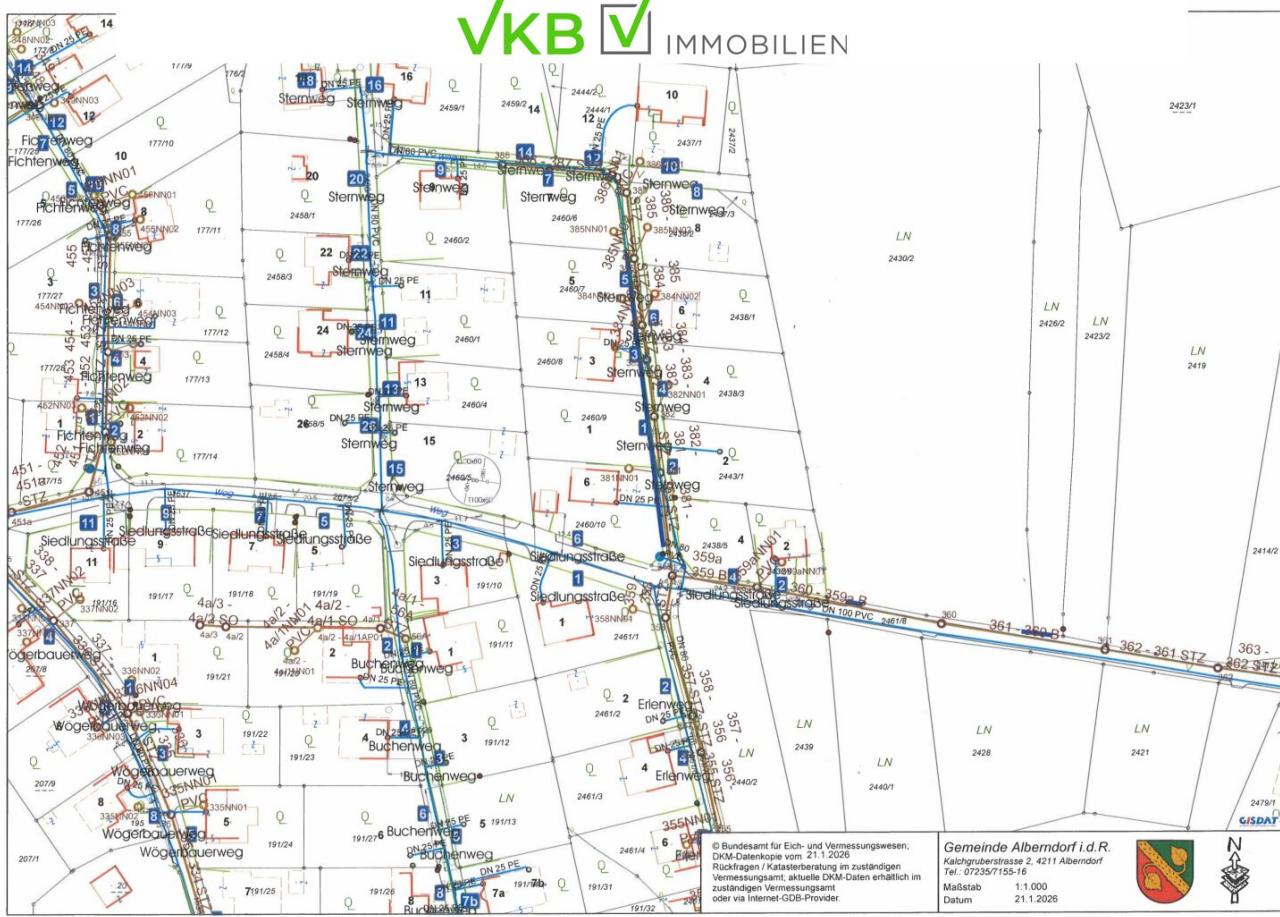


#### LÄNGEN - U. FLÄCHENMAßSTAB M 1 : 1000



#### FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:5000







#### **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



Gebühren für Senkgrubenübernahme, inkl. 10 % MwSt.

Tarife

je m³ 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	



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/-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



<i><b>Busbegleitung</b></i>	
pro Monat und Kind	€ 30,00
<i><b>Werkbeitrag Kindergarten, Hort, Krabbelstube</b></i>	
Krabbelstube/Kindergarten jährlich	€ 60,00
Hort jährlich	€ 60,00
<i><b>Verpflegung Kinderbetreuungseinrichtungen</b></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><b>Geräte (ohne Personal)</b></i>	<i><b>Stundensätze</b></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><b>Personal</b></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><b>Verein</b></i>	<i><b>Tarife</b></i>
einseitig (Farbkopie)	€ 0,08 (€ 0,12)
beidseitig	€ 0,16
<i><b>Privat</b></i>	
einseitig	€ 0,23
eidseitig	€ 0,46

## Objektbeschreibung

Das Grundstück umfasst eine Grundfläche von ca. 840 m<sup>2</sup> sowie einen Altbestand mit rund 85 m<sup>2</sup>, der aufgrund seines Alters als Abrissobjekt eingestuft wird – ideal für Bauherren, die ihr Projekt von Grund auf neu gestalten möchten. (Alle Grundstücke werden noch im Grundsteuerkataster (nicht im Grenzkataster) geführt, was bedeutet, dass sich die jeweiligen Grundflächen im Zuge einer Vermessung eventuell noch ändern könnten.)

Die Parzelle bietet eine optimale Form für vielfältige Bebauungsmöglichkeiten und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine harmonische, naturnahe Atmosphäre aus. Damit eignet sich das Grundstück perfekt für all jene, die ein Eigenheim im Grünen planen oder langfristig in eine wertstabile Region investieren möchten.

Die Lage verbindet erholsame Ruhe mit praktischer Alltagserreichbarkeit – ein idealer Mix für höchste Lebensqualität.

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 wurde die Mindestanschlussgebühr für Kanal & Wasser bereits entrichtet. Der Verkehrsflächenbeitrag liegt noch offen und ist somit im Falle des Erwerbs des gegenständlichen Grundstücks vom Käufer zu übernehmen.

- Keine offenen Baupolizeiliche Aufträge vorhanden
- Mindestanschlussgebühr für Kanal & Wasser bereits entrichtet.
- Verkehrsflächenbeitrag ist noch zu entrichten.
- Idyllisches Baugrundstück mit Gesamtfläche von ca. 925 m<sup>2</sup>
- Optimale Grundstücksform für vielseitige Bebauungsmöglichkeiten
- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit wertstabilem Umfeld

- Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) liegen in der Erschließungsstraße.

(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 werden Baupläne des Altbestands ebenso gerne nachgereicht wie sämtliche Unterlagen zu Wasser- und Kanalanschlüssen.)

**Verkaufspreis:**

Euro : 216.773,-

**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