

**Attraktive Bauparzelle in guter Lage nahe Gallneukirchen!  
– Gemeinde Alberndorf in der Riedmark (GST 2438/2,  
2437/3)**

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5059**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4211 Spattendorf
<b>Gesamtfläche:</b>	947,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

VKB-Immobilien GmbH  
Hauptplatz 19  
4320 Perg



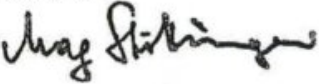



T + 43 732 7637- 1298  
H +43 676 83 667 780

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





## 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			
RUNDSIEGEL		RUNDSIEGEL	
BÜRGERMEISTER		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 		KUNDMACHUNG VOM 13.10.2014 ANSCHLAG AM 13.10.2014 ABNAHME AM 28.10.2014	
			
RUNDSIEGEL		RUNDSIEGEL	
BÜRGERMEISTER		BÜRGERMEISTER	
VERORDNUNGSPRÜFUNG			
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER			
	NAME ANSCHRIFT	Generalplaner  <b>team m</b> architekten a-4020 Linz, eisenhandstraße 13-15, tel.(0732) 784381-84, fax 784381-24	
RUNDSIEGEL	ORT LINZ	DATUM 23.10.2013	UNTERSCHRIFT



**LEGENDE**

- — — — — Baufuchtlinie
- — — — — Strassenfuchtlinie
- — — — — Grundstücksgrenze vorhanden
- - - - - Bauplatzgrenze geplant
- || — — — — Grundstücksgrenze aufzulassen
- — — — — Grenzlinie
- W Wohngebiet
- o offene Bauweise
- II max.Zahl der Vollgeschosse
- 2460 Parzellnummer



Geogene Risikozone-Flächentyp A1



Gelbe Zone Wildbach



Grenze des Planungsraumes

**Nutzungsschablone**

Baulandkategorie	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise

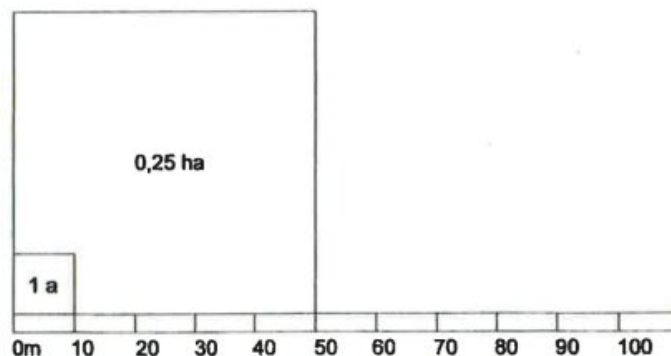
7,5m über dem bestehenden Gelände betragen.  
Bei allen anderen Dachformen ist die zulässige Gebäudehöhe max.9,0m über dem bestehenden Gelände.(siehe Schemaschnitte)

- 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**

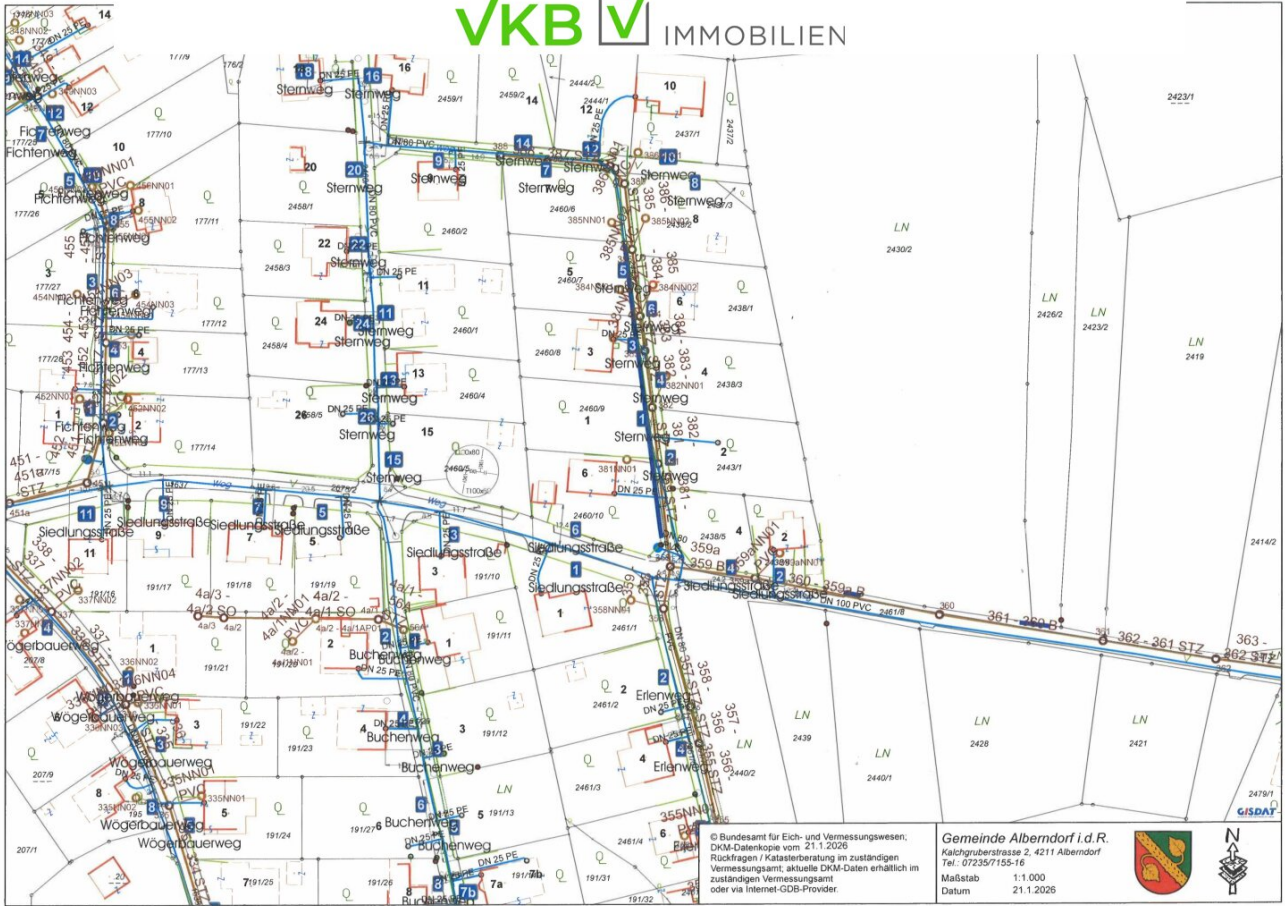


**LÄNGEN - U. FLÄCHENMAßSTAB M 1 : 1000**



**FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:5000**





© 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



## 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>Kanalbenutzungsgebühr; 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

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) 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

<i>gebühr für senkgrubennutzung, inkl. 10 % mwst.</i>	<i>tarife</i>
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)**

<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	

<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 <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

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Baugrundstück mit rund  $947m^2$  Gesamtfläche befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in landschaftlich besonders attraktiver Umgebung. Die Parzelle bietet eine ideale Form für die Bebauung und überzeugt durch ihre angenehme Nachbarschaft sowie die naturnahe, harmonische Atmosphäre. 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. Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) befinden sich in der Erschließungsstraße, wodurch zukünftige Bauvorhaben erleichtert werden. Die Lage vereint erholsame Ruhe mit guter alltagsnaher Erreichbarkeit – perfekt für all jene, die ein Stück Lebensqualität im Grünen suchen oder langfristig in eine wertstabile Region investieren möchten.

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

- wurden die Mindestanschlussgebühren für Wasser und Kanal sowie der Verkehrsflächenbeitrag noch nicht entrichtet und sind somit im Falle des Erwerbs des gegenständlichen Grundstücks vom Käufer zu übernehmen.

- beträgt der Verkehrsflächenbeitrag eine Höhe von ca. 3000,00€.( Die Höhe der Mindestanschlussgebühren finden Sie im Expose auf S.10 ).

- Für das Grundstück besteht ausdrücklich kein Bauzwang.
- Keine offenen Baupolizeiliche Aufträge vorhanden
- Die Mindestanschlussgebühr für Wasser & Kanal + Verkehrsflächenbeitrag sind offen
- Idyllisches Baugrundstück mit ca.  $947 m^2$  Gesamtfläche in ruhiger, naturnaher Wohnlage.

- Optimale Grundstücksform für vielseitige Bebauungsmöglichkeiten.
- Attraktive, wertstabile Umgebung – ideal für Eigenheim oder Investment.

(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.)

*(Die Unterlagen zu Kanal- und Wasseranschlüssen sowie der Bebauungsplan werden bei Interesse selbstverständlich übermittelt.)*

**Verkaufspreis:**

Euro : 200.000,00-

**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 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