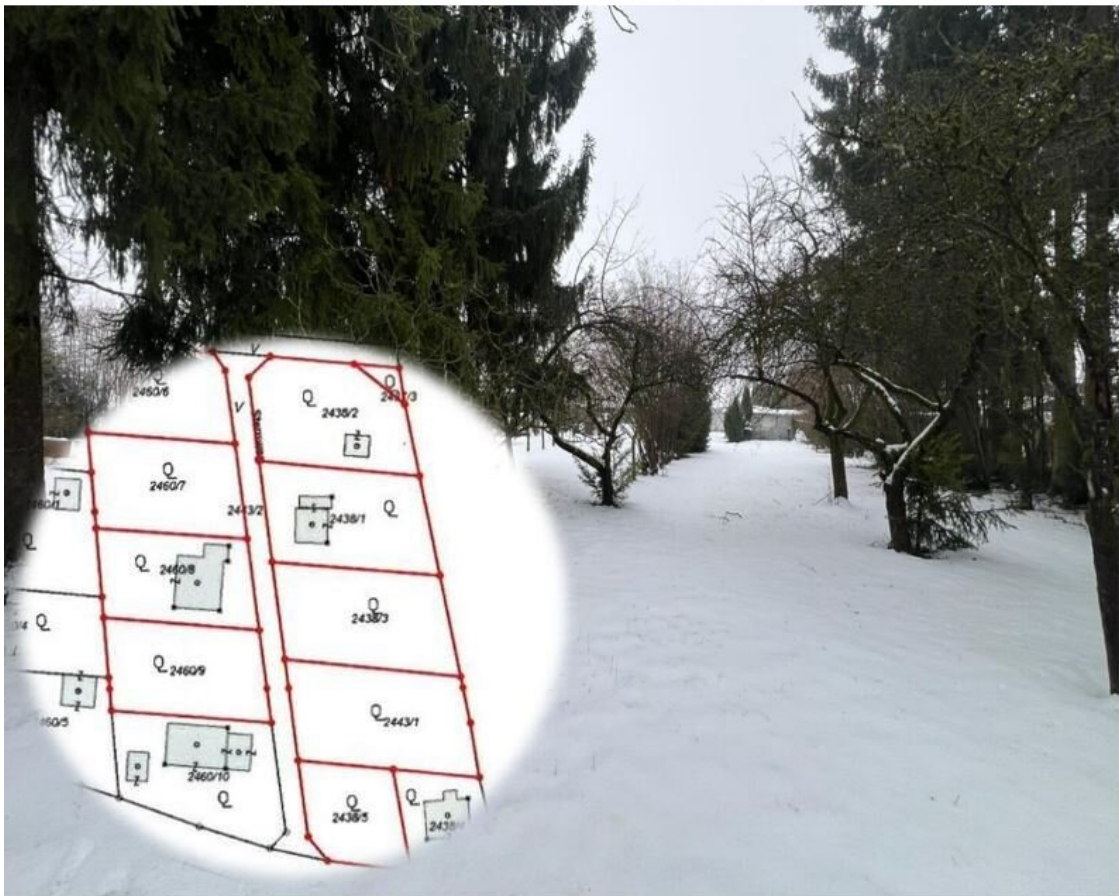


## Platzreiches Grundstück in Spattendorf - Gemeinde Alberndorf in der Riedmark (GST 2443/1)



**Objektnummer: 5063**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4211 Spattendorf
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €

## 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.







Informationen oder einer  
 Besichtigung?

**Jetzt anfragen!**

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at



# 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

BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

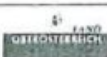
GENEHMIGUNG

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
- 2400 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

**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

**GEOTECNISCHES BAUGRUNDRISIKO:**

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

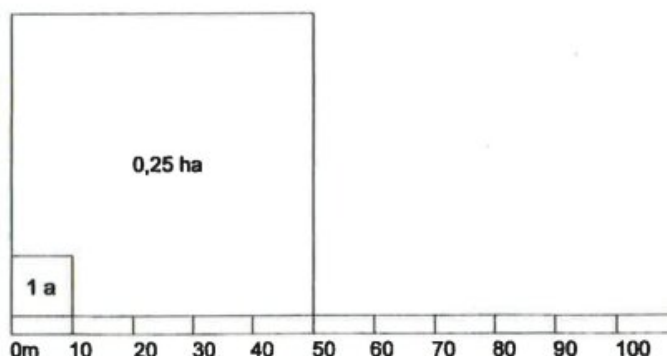
**ALLGEMEIN:**

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**



## 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



Gebühr 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	

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

<b>Busbegleitung</b>	
pro Monat und Kind	€ 30,00
<b>Werkbeitrag Kindergarten, Hort, Krabbelstube</b>	
Krabbelstube/Kindergarten jährlich	€ 60,00
Hort jährlich	€ 60,00
<b>Verpflegung Kinderbetreuungseinrichtungen</b>	
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**

<b>Geräte (ohne Personal)</b>	<b>Stundensätze</b>
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
<b>Personal</b>	
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**

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





## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Baugrundstück mit rund 1025<sup>2</sup> 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.

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.

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 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 )

- Idyllisches Baugrundstück mit ca. 1025m<sup>2</sup> Gesamtfläche in ruhiger, naturnaher Wohnlage.
- Optimale Grundstücksform für vielseitige Bebauungsmöglichkeiten.
- Attraktive, wertstabile Umgebung – ideal für Eigenheim oder Investment.
- Für das Grundstück besteht ausdrücklich kein Bauzwang.
- Die Mindestanschlussgebühren zum Wasser- und Kanalanschluss sowie der Verkehrsflächenbeitrag liegen noch offen.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) liegen in der Erschließungsstraße.
- Laut der entsprechenden Gemeinde liegen keine offenen Baupolizeiliche Aufträge vor.

(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 : 230.000,00-

**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 <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap