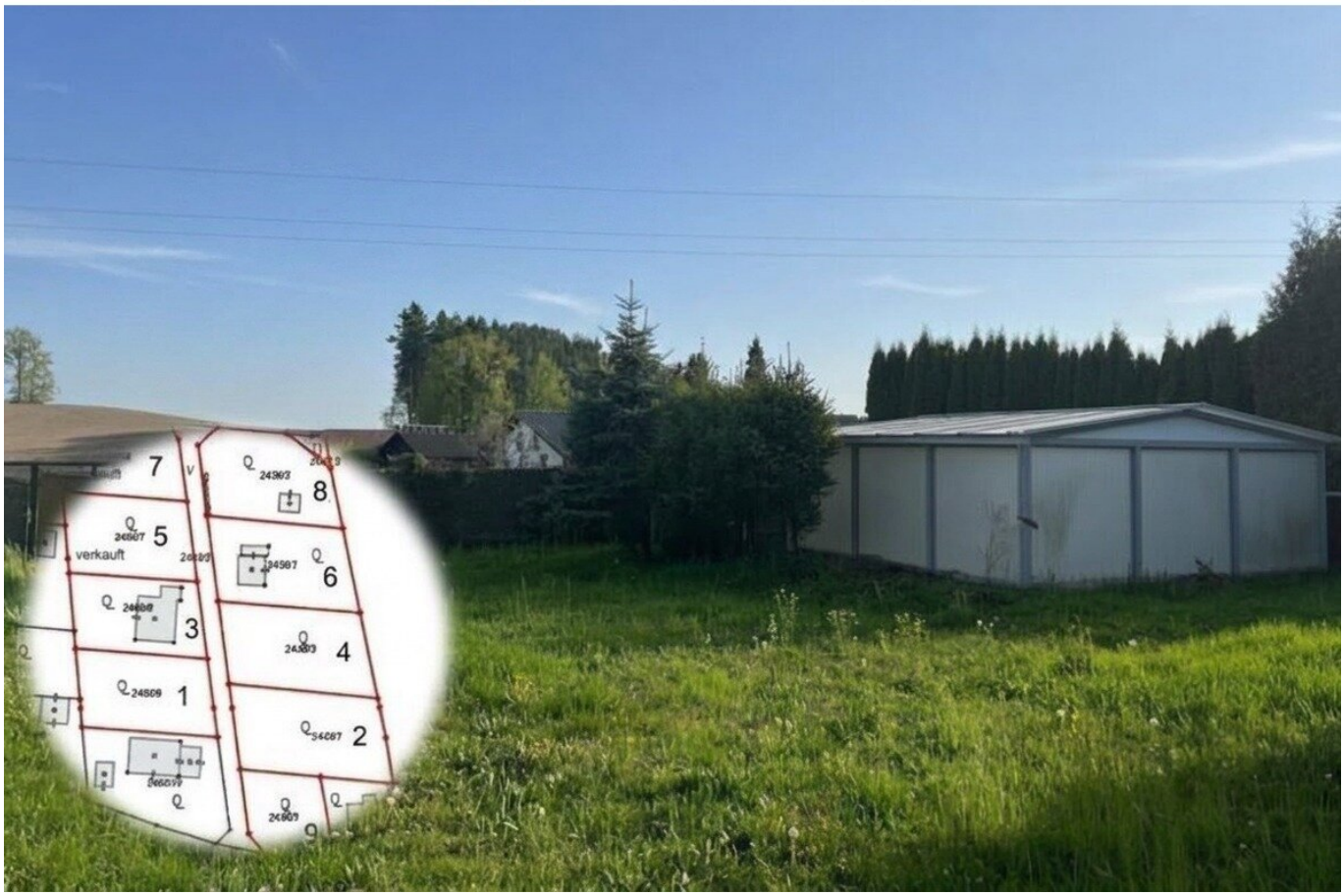
Traumhaftes Baugrundstück nähe Gallneukirchen mit hochwertiger Garage – Alberndorf in der Riedmark (GST 2438/5)



Objektnummer: 5081

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4211 Spattendorf
Zustand:	Gepflegt
Kaufpreis:	120.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

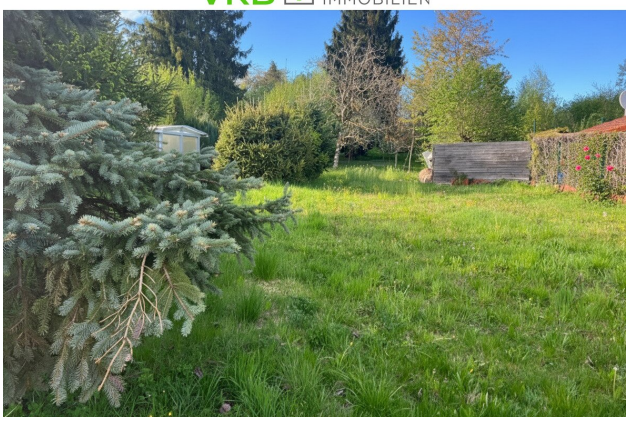
VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

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














ZU KAUFEN




DORIS Landkarte

VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN

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

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VON	BIS

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

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

ZAHL	24.02.2014
DATUM	/

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

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

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

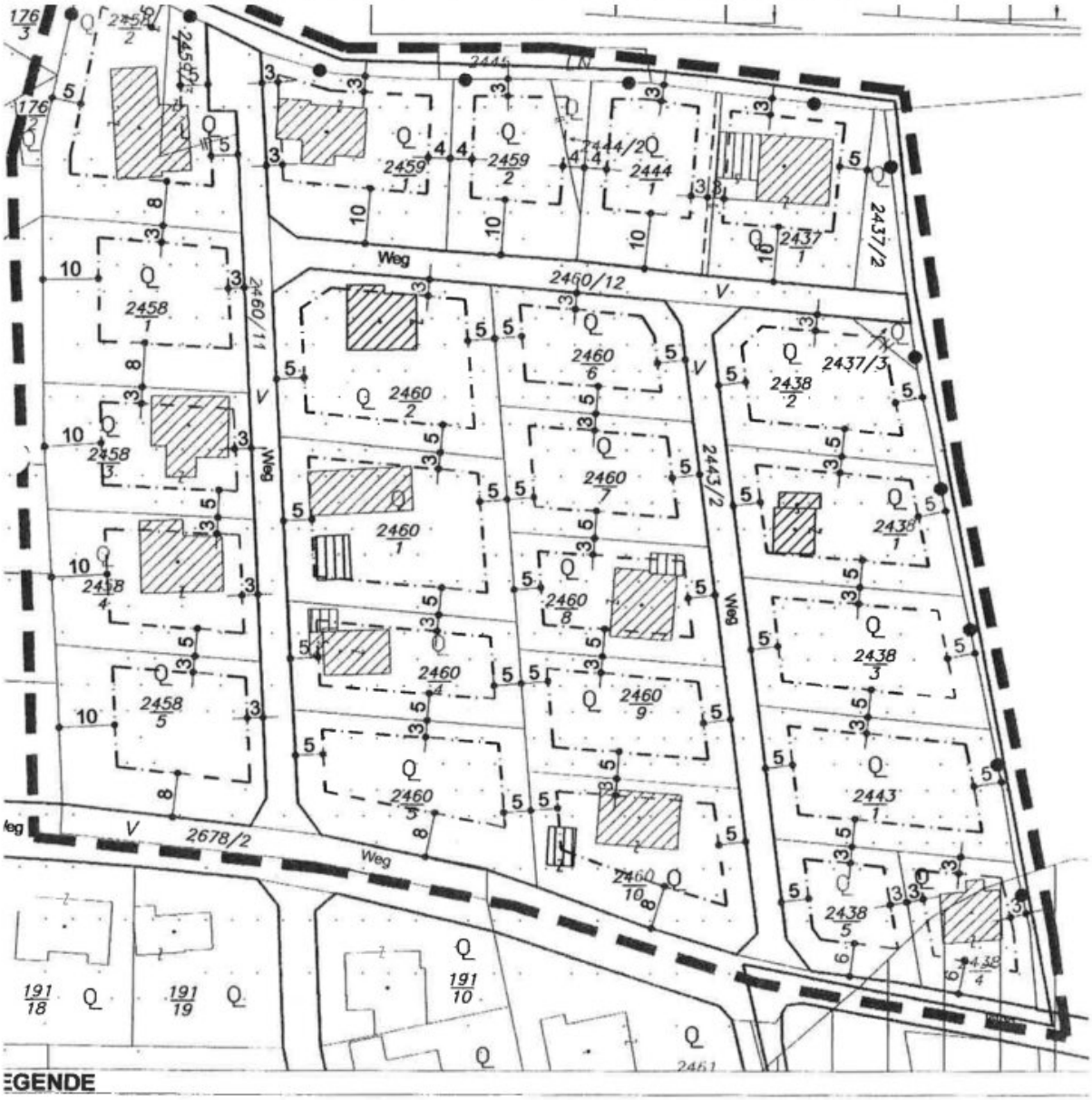
NAME
ANSCHRIFT

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

VKB IMMOBILIEN



EGENDE

- 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

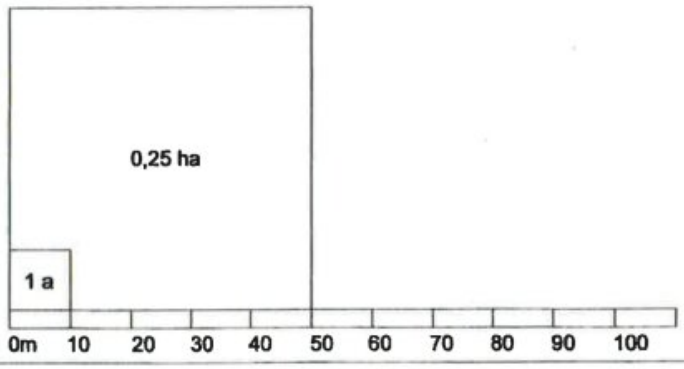
7.5m über dem bestehenden Gelände betragen.
Bei allen anderen Dachformen ist die zulässige Gebäudehöhe max.9,0m über dem bestehenden Gelände.(siehe Schemaschnitte)

EBENGEBÄUDE:	laut OÖ BauTG 2013
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
NERGIEVERSORGUNG:	Anschluss an bestehendes Energieversorgungsnetz
EOGENES BAUGRUNDRISIKO:	Das Planungsgebiet wurde mit dem Flächentyp A1 -Langsame Massenbewegungen in der Ebene (Setzungsprozesse) bewertet. Eine entsprechende Berücksichtigung im Bauverfahren ist notwendig.
LLGEMEIN:	Geländeveränderungen sind bis maximal 1,5 m zulässig. Böschungsfuß und -krone mindestens 1,0 m von der Grundgrenze entfernt.

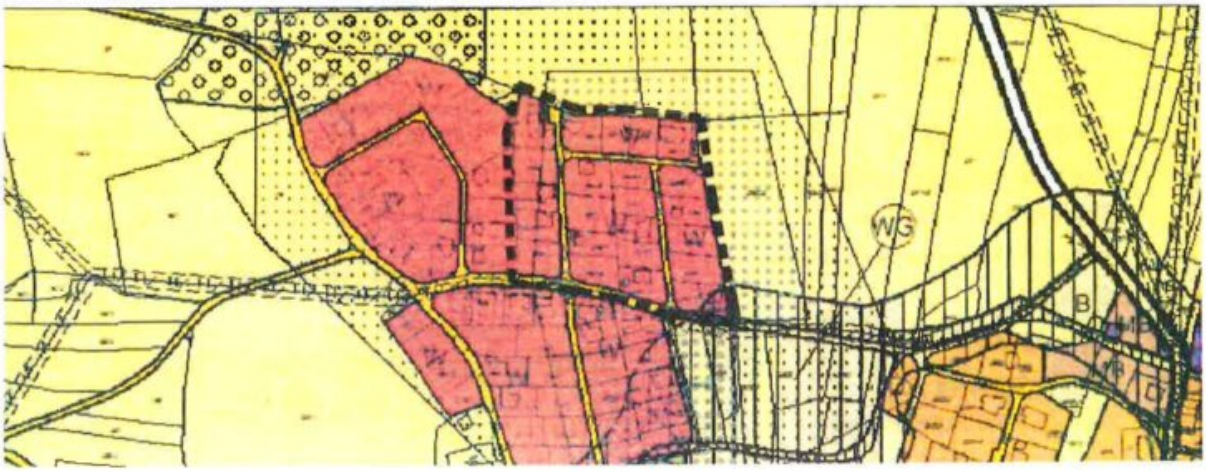
NORDPFEIL



LÄNGEN - U. FLÄCHENMAßSTAB M 1 : 1000



FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:5000



VKB IMMOBILIEN

Wasserversorgung (Wassergebührenordnung)

Wasserbezugsgebühr; inkl. 10 % MwSt.	*Tarife*
je m³ 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

Wasseranschlussgebühr; inkl. 10 % MwSt.	*Tarife*
Quadratmetergebühr je m² anrechenbarer Fläche § 2a	€ 19,67
Mindestanschlussgebühr für 150 m² § 2a	€ 2.950,00
Anschlussgebühr für unbebaute Grundstücke § 2b	€ 2.950,00

Wassergebühr; inkl. 10 % MwSt.	*Tarife*
Entnahme aus Hydranten § 6 (1) je m³	Wasserbezugsgebühr + 100 % Aufschlag

Überwinterung Wasserzähler	€ 40,00

Abwasserentsorgung (Kanalgebührenordnung)

Kanalbenützungsgebühr; inkl. 10 % MwSt.	*Tarife*
je m³ 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 m² Grundfläche § 6 (4)	€ 7,26
Pauschale je Person und Jahr 35 m³ § 6 (2) für Objekte ohne Anschluss an die gemeindeeigene Wasserversorgung	€ 165,55
Bereitstellungsgebühr für unbebaute Grundstücke § 6a	€ 70,00

Kanalanschlussgebühr; inkl. 10 % MwSt.	*Tarife*
je m² anrechenbarer Fläche § 2 (1)	€ 38,82
Mindestanschlussgebühr für 150 m² § 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 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	

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

Geräte (ohne Personal)	*Stundensätze*
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
Personal	
Gemeindearbeiter	€ 44,00

Freizeitwohnungspauschale

jährlich fällig am 1.12. (Tourismusjahr 1.11-31.10.)	
unter 50 m² 36-fache der Ortstaxe	€ 86,40
über 50 m² 54-fache der Ortstaxe	€ 129,60
Gemeindezuschlag unter 50 m² 150 %	€ 129,60
Gemeindezuschlag über 50 m² 200 %	€ 259,20

Gemeindeamt, Kopien

Verein	*Tarife*
einseitig (Farbkopie)	€ 0,08 (€ 0,12)
beidseitig	€ 0,16
Privat	
einseitig	€ 0,23
eidseitig	€ 0,46

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

Sperrmüll-Entsorgung	*Tarife*
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)	

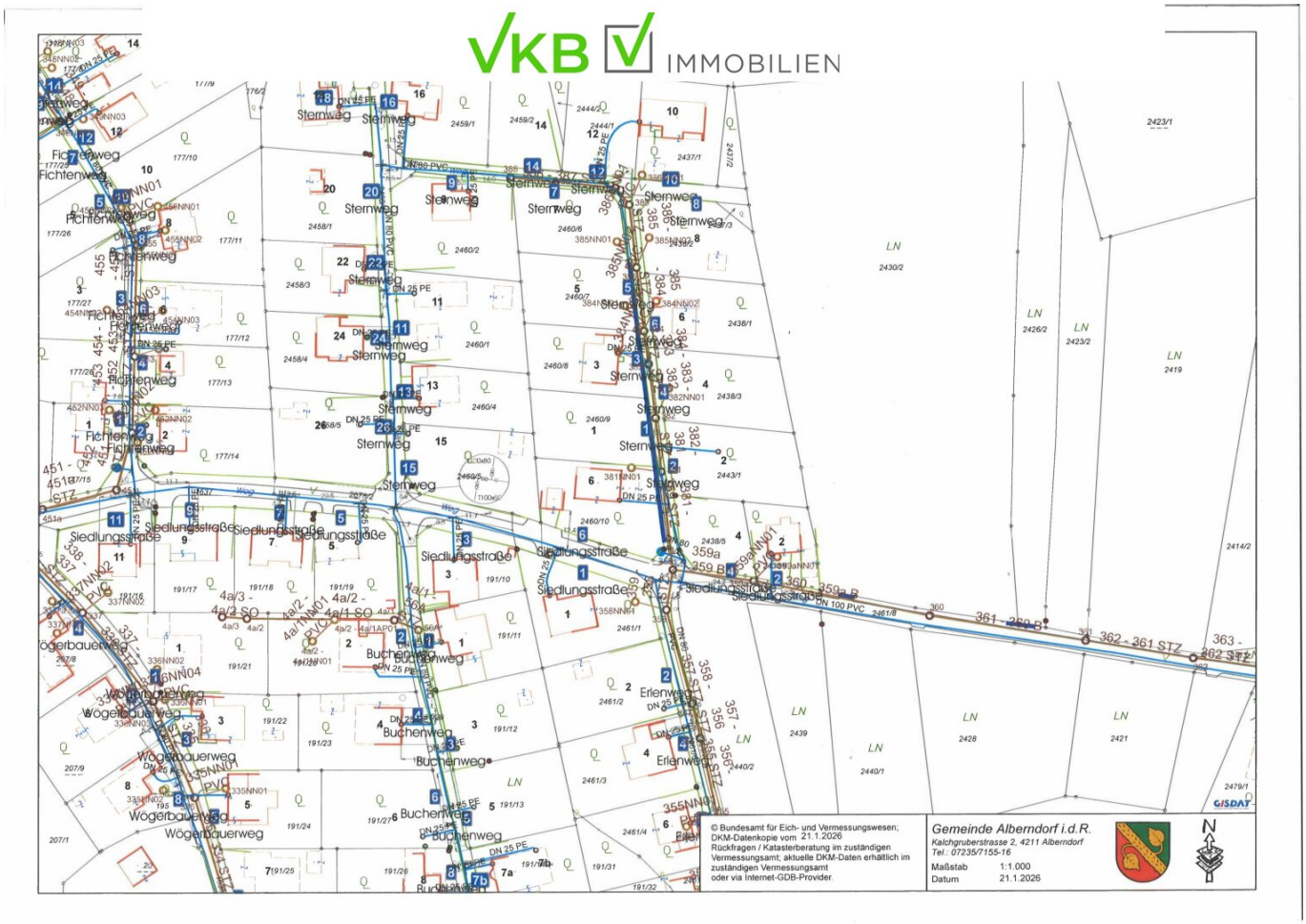
Hundeabgabe; keine MwSt. (Oö. Hundehaltegesetz)

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

Friedhof Grabgebühren (Friedhofgebührenordnung)

Jährliche Grabgebühr	*Tarife*
Einzelgrab § 2 lit. A	€ 32,50
Doppelgrab § 2 lit. B	€ 65,00
Urnengrab/-nische/-säule § 2 lit. C	€ 32,50

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


VKB IMMOBILIEN
Sternweg
Fichtenweg
Siedlungsstraße
Buchenweg
Wögerbauerweg
Erlenweg
DN 25 PE
DN 100 PVC
© 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.
Kalchgruberstrasse 2, 4211 Alberndorf
Tel.: 07235/7155-16
Maßstab 1:1.000
Datum 21.1.2026
N
GISDAT

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Baugrundstück mit rund 535m² 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 (Alle Grundstücke werden noch im Grundsteuerkataster (nicht im Grenzkataster) geführt, was bedeutet, dass sich die jeweiligen Grundflächen im Zuge einer Vermessung eventuell noch etwas ändern könnten).

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 - 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.

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

- beträgt der Verkehrsflächenbeitrag eine Höhe von ca. 3000,00€.(Die Höhe der Mindestanschlussgebühren finden Sie im Expose auf S.12)

- Idyllisches Baugrundstück mit ca. 535m² Gesamtfläche in ruhiger, naturnaher Wohnlage.
- Optimale Grundstücksform für vielseitige Bebauungsmöglichkeiten.
- Attraktive, wertstabile Umgebung – ideal für Eigenheim oder Investment.
- Neuwertige Garage mit 2 Stellplätze vorhanden
- Laut der entsprechenden Gemeinde liegen keine offenen Baupolizeiliche Aufträge vor.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) liegen in der Erschließungsstraße (siehe Leitungsplan auf S.16)
- Lt. Gemeinde ist der Carport bewilligt
- Lt. Gemeinde besteht für das Grundstück ausdrücklich kein Bauzwang.

(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 : 120.000,00,-

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.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

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