

7050 m² gewidmete Baugrundstücke in Spattendorf – nahe Gallneukirchen

✓KVB  **IMMOBILIEN**



Objektnummer: 5065

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4211 Alberndorf in der Riedmark
Gesamtfläche:	7.050,00 m²
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

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

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.

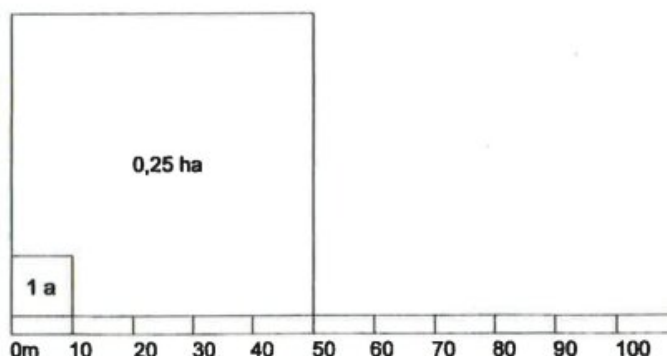
ALLGEMEIN:

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

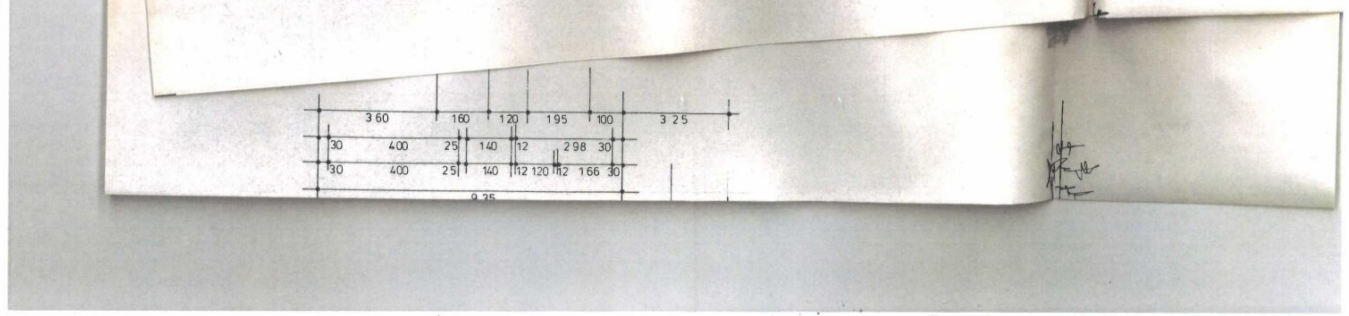


FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT M 1:5000



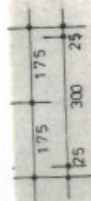
SÜC

WOHNNUTZ





SÜDANSICHT



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 BLINER
ALBERNDORFERSTR.
1210 GALLNEUKIRCHEN
TELEFON 07235/8-3

DIE BAUBEHÖRDE:

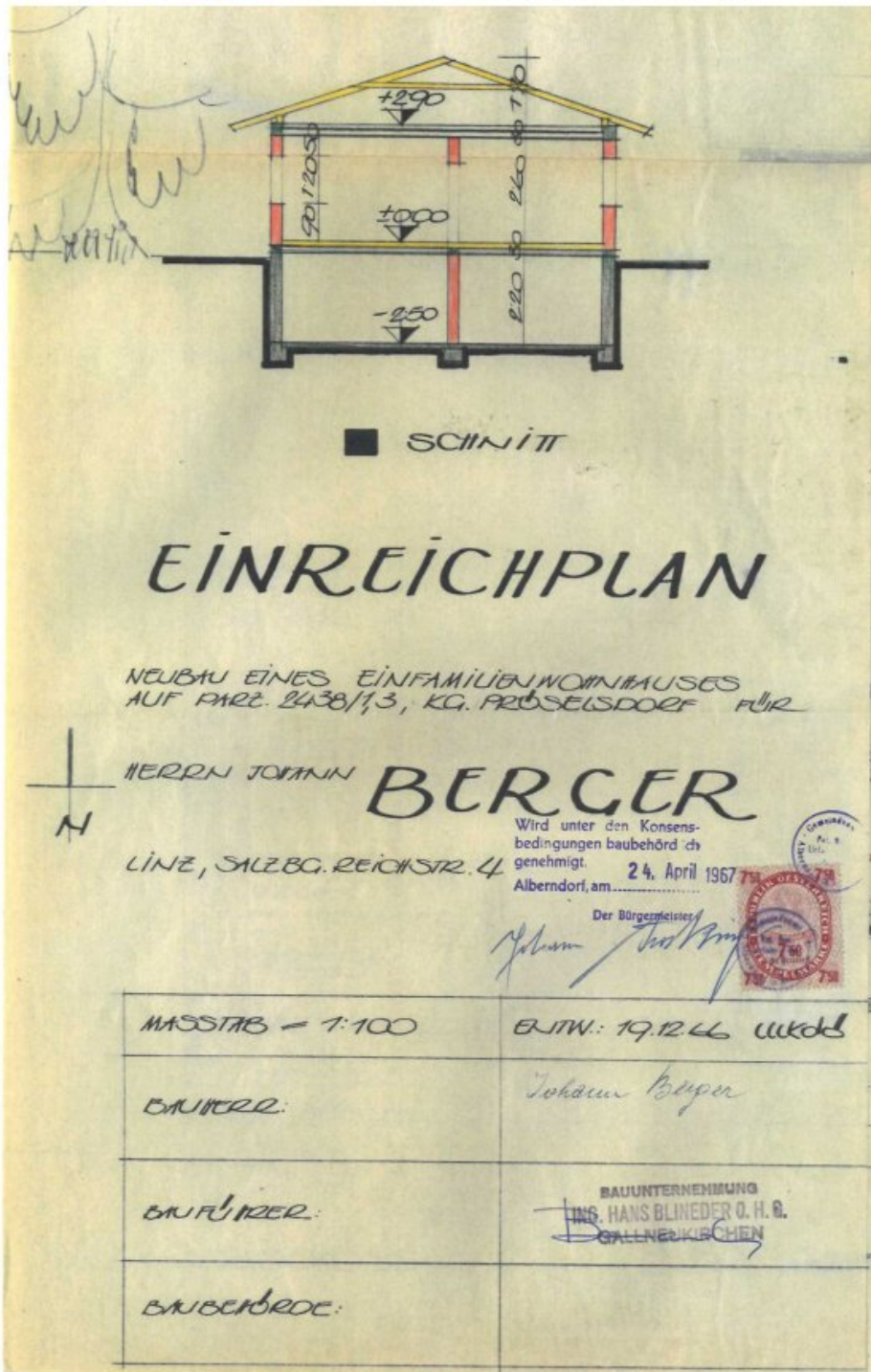


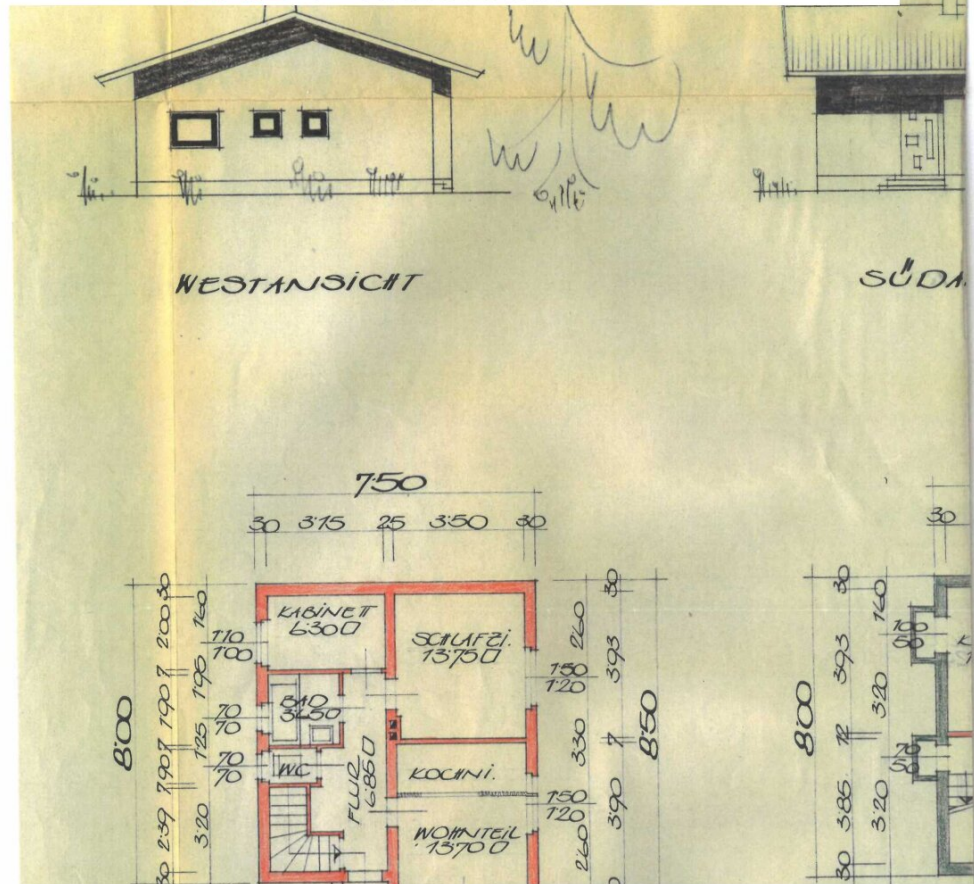
Wird unter den Konsens-
bedingungen baubehördlich
genehmigt.
Alberndorf, am 2. Juli 1974

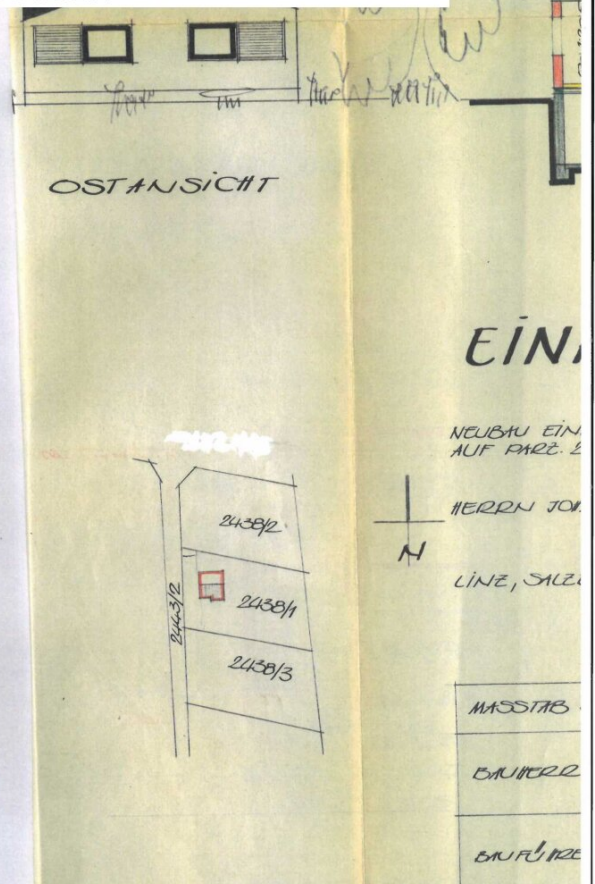
Der Bürgermeister

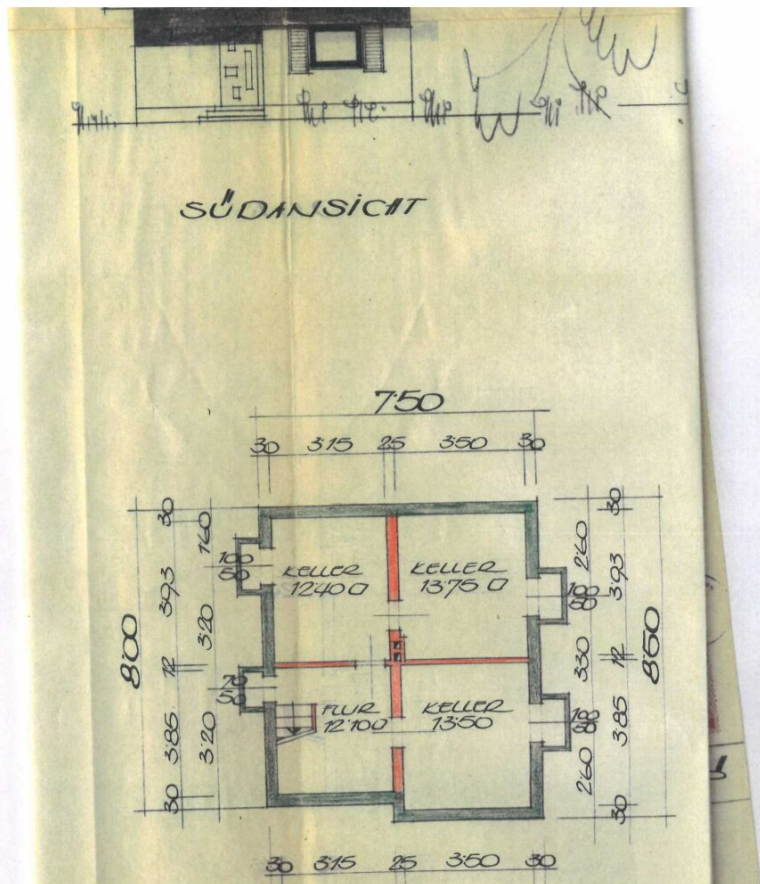
[Signature]

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>Kanalbenützungsgebühr; 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

Gebühr für Senkgrubenübernahme, inkl. 10 % MwSt.	Tarife
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)

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 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

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 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

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

Objektbeschreibung

- **Großzügige Grundstücksanlage mit rund 7.050 m² Gesamtfläche in ruhiger, naturnaher Wohnsiedlung**

Diese weitläufige Grundstücksanlage umfasst insgesamt acht Parzellen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von privatem Wohnbau über langfristige Investmentstrategien bis hin zu Projektentwicklungen. Zwei der Parzellen sind bereits mit Wohnhäusern bebaut, während die übrigen Flächen flexible Gestaltungsspielräume eröffnen.

Die Anlage überzeugt durch ihre ideale Grundstücksform, eine harmonische Siedlungsstruktur sowie eine besonders attraktive, naturnahe Umgebung. Die ruhige Atmosphäre fügt sich optimal mit einer angenehmen Nachbarschaft zusammen und schafft ideale Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen im Grünen.

Laut der entsprechenden Gemeinde

- liegen keine offenen Baupolizeiliche Aufträge vor.
- besteht kein Bauzwang für die unbebauten

Grundstücke.

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

(Die Unterlagen zu Kanal- und Wasseranschlüssen, den Bebauungsplan sowie die Pläne der errichteten Objekte werden bei Interesse selbstverständlich übermittelt.)

Verkaufspreis:

Euro : 1.650.000,-

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