



WIMBERGER



Symbolfoto

**LOOSDORF**

**PROJEKTFOLDER**

**DOPPELHÄUSER  
IN TOP LAGE**



**IN ZUKUNFT  
ZUHAUSE.**





# LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN

Es ist weitaus mehr als nur ein Wohngefühl. Es geht um Raum für sich und die Familie, ein Ort der Gemütlichkeit und des sich Zurückziehens.

**Es ist der Ort, wo das Leben stattfindet.  
Wer nach einem Zuhause sucht, will ankommen.**

WIMBERGER steht für Wohnprojekte, die im Einklang mit der Natur und den Bedürfnissen unserer Zeit stehen. Unsere Wohnprojekte bieten höchste Wohnqualität und berücksichtigen Nachhaltigkeit in vielen Aspekten. Wir setzen auf hochwertige Materialien und durchdachte Gestaltung, um unseren Kunden ein behagliches Zuhause zu bieten, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Unsere Hausgrundrisse sind so konzipiert, dass sie sich flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner in allen Lebensphasen anpassen. Barrierefreie Zugänge und ein intelligentes Raumkonzept sind dabei selbstverständlich.

Unsere Terrassen- und Gartenflächen sind nicht nur Erweiterungen des Wohnraums, sondern auch Rückzugsorte inmitten der Natur, die zum Verweilen einladen und die Lebensqualität steigern.



Christian Wimberger



## INHALT

Wohnen in Loosdorf	Seite 04-05
Häuser & Grundrisse	Seite 06-17
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 18-22
Finanzierung	Seite 23

# WOHNEN IN LOOSDORF.

**Loosdorf liegt im Tal der Pielach im niederösterreichischen Alpenvorland, am Südrand des Dunkelsteinerwaldes im Mostviertel. Die idyllische Gemeinde bietet alles, was das Herz begehrt: Hier können Sie in ruhiger Umgebung leben und dennoch von der unmittelbaren Nähe zu Städten wie St. Pölten und Wien profitieren.**

Die Umgebung ist geprägt von wunderschönen Weinbergen, grünen Wäldern und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Angeln. Zudem liegt die bekannte Urlaubsregion Wachau mit ihren malerischen Landschaften und berühmten Weingütern nur wenige Kilometer entfernt. Auch das prachtvolle Stift Melk, ein Wahrzeichen barocker Baukunst, ist schnell erreichbar und lädt zu kulturellen Entdeckungen ein.

Loosdorf ist auch ein beliebter Standort für Familien, da es eine hervorragende Infrastruktur an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen gibt. Die lokale Gemeinschaft ist freundlich und engagiert und bietet eine Fülle an Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen für Jung und Alt.

- ◆ FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- ◆ NAHVERSORGER
- ◆ ARZT UND APOTHEKE
- ◆ BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- ◆ KINDERBETREUUNG
- ◆ GASTRONOMIE
- ◆ BAHNHOF
- ◆ BUSHALTESTELLE

MEHR INFORMATION zu Loosdorf  
und dem gesamten Angebot der Gemeinde  
auf [www.loosdorf.at](http://www.loosdorf.at)

**AUTOBAHN A1 >**

**Wien ca. 84 km**

**St.Pölten ca. 30 km**

**Amstetten ca. 51 km**

**Linz ca. 105 km**

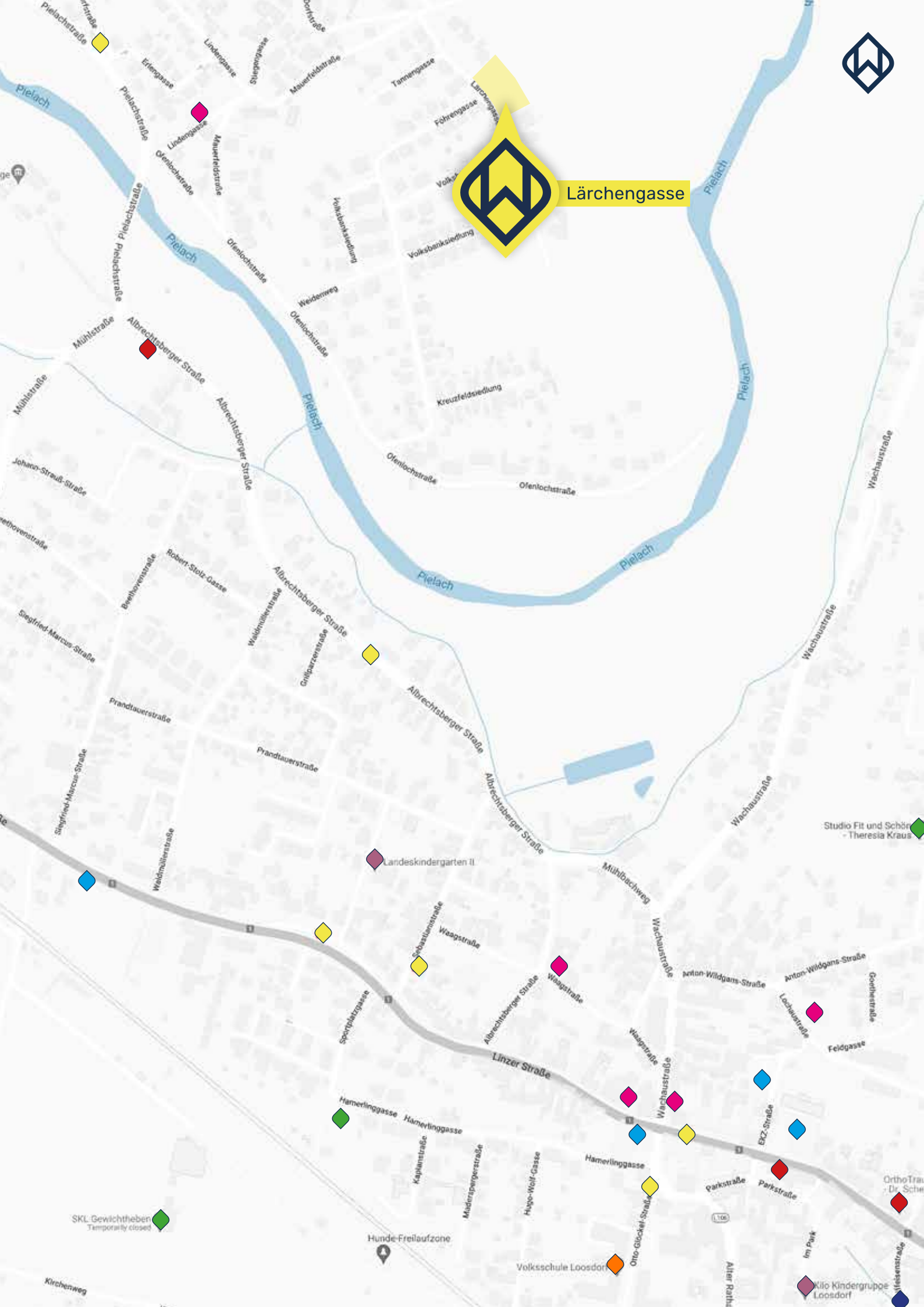
**Stift Melk ca. 7 km**

**Spitz ca. 23 km**

**Wieselburg ca. 31 km**

**Krems ca. 59 km**





Lärchengasse



Studio Fit und Schrit  
- Theresia Kraus

SKL Gewichtheben  
Temporarily closed

Hunde-Freilaufzone

Volksschule Loosdorf

Klio Kindergruppe  
Loosdorf



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



## HAUS 1

### DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 1	342 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss



## Obergeschoss



Symbolfoto

- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

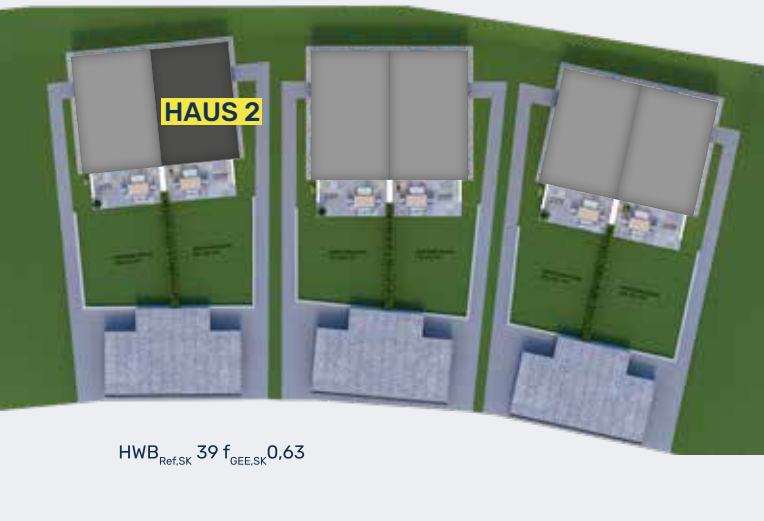
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolfoto



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



## HAUS 2

### DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 2	340 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss



1cm = 1m

Maßstab 1:100





## Obergeschoss



- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



## HAUS 3

### DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 3	340 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss



1cm = 1m

Maßstab 1:100





## Obergeschoss

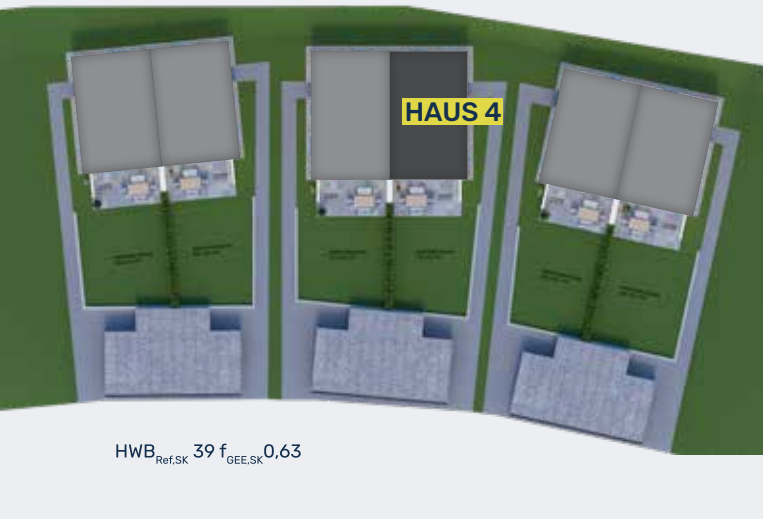


- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



## HAUS 4

### DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 4	342 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss



1cm = 1m

Maßstab 1:100





## Obergeschoss



- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



Erdgeschoss



## HAUS 5

## DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 5	344 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>

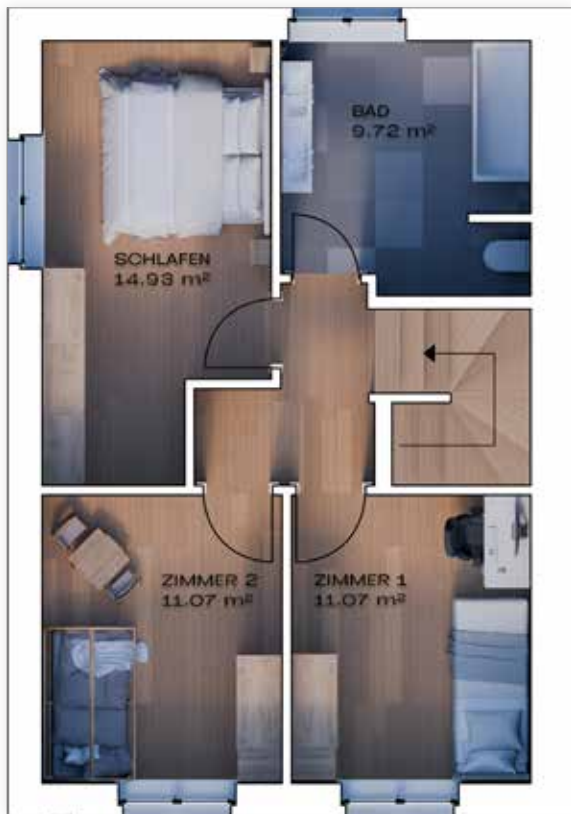
1cm=1m

Maßstab 1:100





## Obergeschoss



Symbolfoto

- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolfoto

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



## HAUS 6 DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 6	336 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss



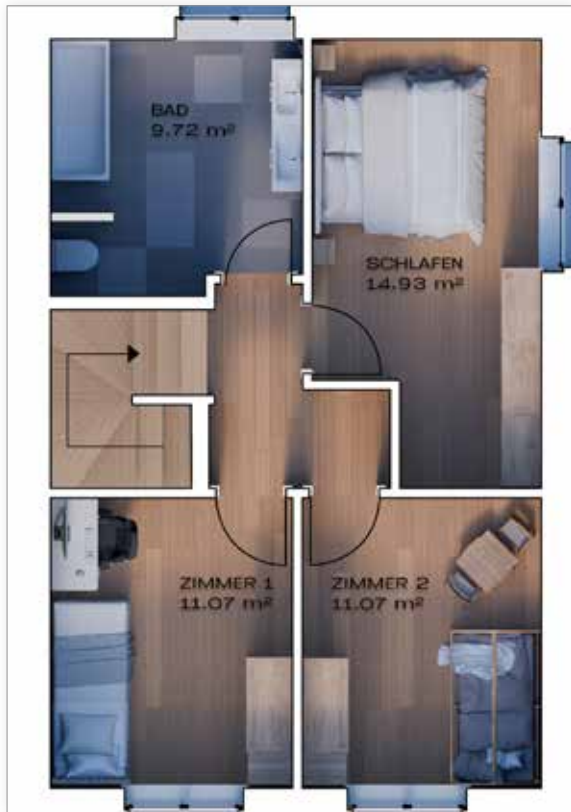
1cm=1m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8



## Obergeschoss



Symboifoto

- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symboifoto

# BELAGSFERTIG

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## AUSSENWÄNDE

- Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke
- Vollwärmeschutz gemäß Energieausweis
- Fassadenfeinputz

## INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm  
Ziegelmauerwerk

## INNENPUTZ

- Kalk-Gips Putz in allen Wohnräumen  
(Glätputz)
- Kalk-Zement Putz in allen Nassräumen  
(Glätputz)

## FUSSBODENAUFBAU

- gemäß Energieausweis

## FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach  
Wärmeschutzverglasung gemäß  
Energieausweis
- Farbe: innen und außen Weiß

## FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

## TERRASSENTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe (lt. Verkaufsplan)

## SONNENSCHUTZ VORBEREITUNG

## SANITÄR

- Rohinstallation ohne Sanitärprodukte
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten

## HAUSEINGANGSTÜRE

- Einbruchhemmende Aluminiumtüre  
mit Glaseinsatz Satinato

## SCHLIESSANLAGE

- Zentralschließanlage
- 5 Zentralschlüssel



## MALERARBEITEN

- Sämtliche Decken und Wände werden mit lösemittelfreier, geruchsneutraler, weißer Farbe gestrichen

## FLIESEN

- Technikraum Boden mit 60x30 Fliesen

## FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten / Bauträger

## DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach bekiest
- mit offener Rinne

## AUSSENANLAGEN

- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen

## TERRASSE

- Rohbetonfundamentplatte

## ELEKTROAUSSTATTUNG

- Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohnraum sowie auf den Terrassen
- Schaltermaterial: Standard, Weiß
- Leerverrohrungen mit Unterputzdosen für Kabelfernsehen und Internet (lt. Verkaufsplan)
- Eine Leerverrohrung für PV-Anlage und Satellit am Dach
- Leerverrohrung für Elektromobilität beim Stellplatz

## HEIZUNGSANLAGE

- Luft Wasser Wärmepumpe mit Fußbodenheizung



# SCHLÜSSELFERTIG

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

(lt. Verkaufsplan)

- Keramik-Waschtisch
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche und/oder Badewanne  
Badewanne: Kunststoff 180 x 80
- Armatur: verchromt
- Waschmaschinenanschluss

## WC

- Wandhängendes WC mit  
Unterputzpülkasten mit Wasserstopp
- Handwaschbecken: Keramik
- Armatur: verchromt

## WAHLPOSITIONEN (AUFPREIS)

- Asphaltarbeiten Carport/Zugang ca. 87 m<sup>2</sup>
- Eingang 2 m<sup>2</sup> Betonplatte  
in Splitt 40/40/4 cm
- 60 lfm Maschendrahtzaun  
H=120cm + 1 Zauntüre
- 60 lfm Gittermattenzaun  
pulverbeschichtet 6/5/6 H=120 cm + 1 Zauntüre
- Fräsen und Feinplanie (ohne Zusatzma-  
terial) der Rasenfläche + Ansaat Gebrauchsrasen
- Rollläden Behang elektrisch mit Motor  
bedienbar 7 Stück in Wohn- u. Schlafräumen
- Holzkonstruktion mit Foliendach  
mechanisch befestigt für Carport und  
Geräteraum (ohne Seitenwände)

## PARKETTböDEN

- Eiche Echtholzböden verklebt  
inkl. Sockelleisten

## INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen
- Farbe: Weiß beschichtet
- Drückergarnitur: Edelstahl

## WANDHANDLAUF

- Handlauf Holz
- Befestigung mit Edelstahlkonsolen

## FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung bis Türstockoberkante
- WC: Rückwand verflieset

## TERRASSENBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm



**AUFPREIS-PAKET  
SCHLÜSSELFERTIG**

**€ 49.900,- TOP 1, 2, 5 & 6**

**€ 51.900,- TOP 3 & 4**



# UNSERE TOP AUSSTATTUNG IM DETAIL.

## FLIESEN



Betnoptik anthrazit

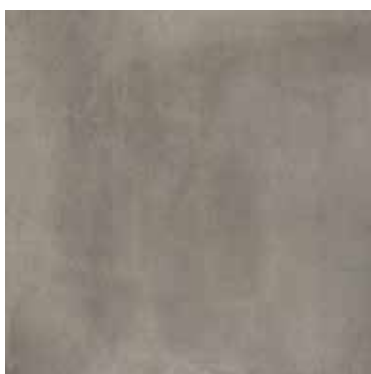


Betnoptik beige



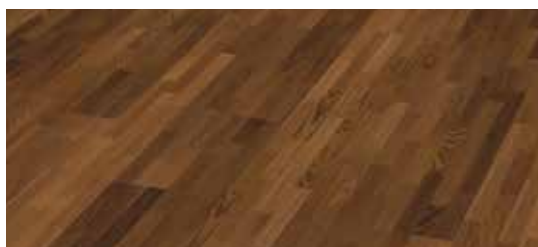
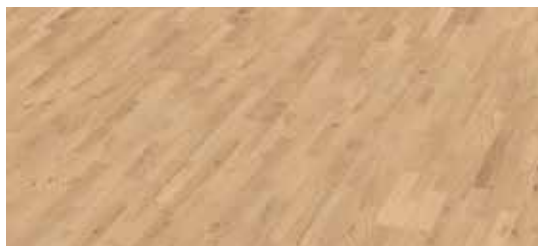
Betnoptik grau

## TERRASSENBELAG



Betnoptik

## EICHENPARKETT IN 3 FARBNUANCEN



## TÜREN



weiß matt  
Drücker Edelstahl

WASCHTISCH  
KERAMIK WASCHTISCH  
80X47 CM



EINHANDMISCHER  
MIT ABLAUFGARNITUR



HANDWASCHBECKEN  
IM WC  
50X25 CM



WC SPÜLRANDLOS  
DECKEL MIT ABSENKAUTOMATIK



BADEWANNE  
180 X 80 CM



WANNENARMATUR  
UNTERPUTZ







# FINANZIERUNG & FÖRDERUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Wir bieten angehenden Immobilienbesitzern eine individuelle, unabhängige Finanzierungsberatung und Finanzierungsbegleitung durch externe, staatlich geprüfte und befugte Spezialisten, die Ihnen helfen, Ihren finanziellen Spielraum abzuschätzen und Ihnen damit den Immobilienkauf erleichtern.

Eine erste Einschätzung sowie Hilfestellungen erhalten Sie auf Wunsch auch von den WIMBERGER Immobilien Spezialisten für Finanzberatung.

**Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen einfach und unkompliziert einen Überblick über alle Finanzierungsmöglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.**



Unser Wohnwertspezialist **Mario Lohmüller** begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.

0664 / 88 58 96 02

[mario.lohmueller@wimbergergruppe.at](mailto:mario.lohmueller@wimbergergruppe.at)

IN ZUKUNFT  
ZUHAUSE.



## ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

### **Sie haben eine Immobilie und möchten sie veräußern?**

Dann wenden Sie sich an uns! Wir interessieren uns besonders für Grundstücke in Ballungszentren und städtischen Lagen mit guter Infrastruktur, bebaut oder unbebaut. Kontaktieren Sie uns einfach und wir überprüfen objektiv alle wichtigen Kriterien wie z. B. Lage, Umfeld, Infrastruktur, Immissionen auf das Grundstück, künftige Entwicklungen und Perspektiven der Region, aktuelle Situation auf der Liegenschaft, Machbarkeit, rechtliche Beschränkungen sowie Auflagen und Vorgaben.

Auf Basis dessen unterbreiten wir Ihnen ein faires Angebot. Bei uns ist Ihr Grundstück/Ihre Immobilie in den besten Händen. Bedenken Sie auch die Möglichkeit, in das neue Projekt im Zuge einer Anlageimmobilie zu investieren.

02/2025

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Dominik Neuwirth**

0664 88 20 10 34

[dominik.neuwirth@wimbergerimmobilien.at](mailto:dominik.neuwirth@wimbergerimmobilien.at)



**EIN SICHERES  
INVESTMENT  
IN BESTEN HÄNDEN.  
ICH FREUE MICH AUF  
IHREN ANRUF!**