



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

AUTOBAHN A1 >

Wien ca. 84 km

St.Pölten ca. 30 km

Amstetten ca. 51 km

Linz ca. 105 km

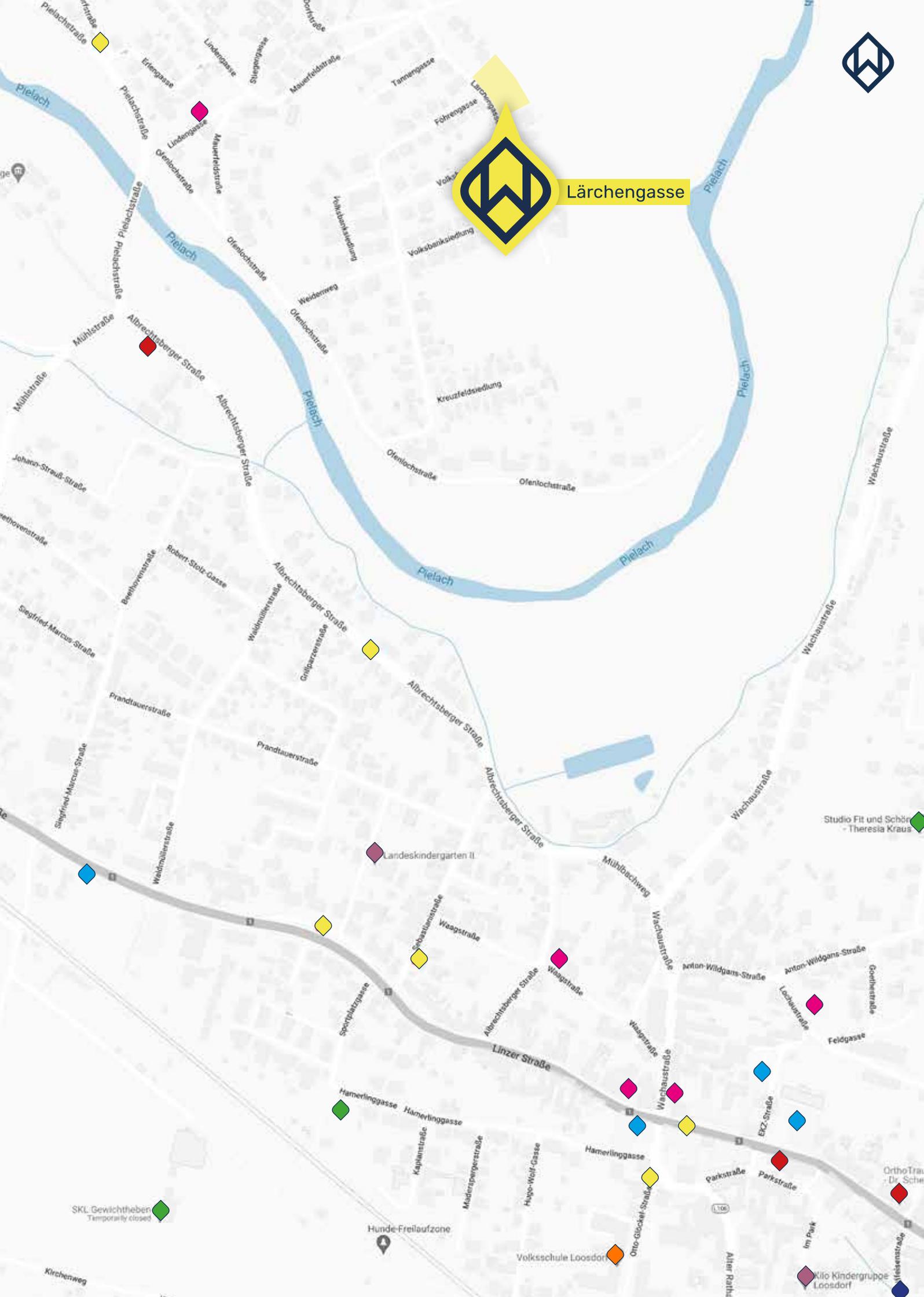
Stift Melk ca. 7 km

Spitz ca. 23 km

Wieselburg ca. 31 km

Krems ca. 59 km





Lärchengasse



Studio Fit und Schrit
- Theresia Kraus

SKL Gewichtheber
Temporarily closed

Hunde-Freilaufzone

Volksschule Loosdorf

Kilo Kindergruppe
Loosdorf

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



HAUS 1

DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 1	342 m ²	102 m ²

Erdgeschoss

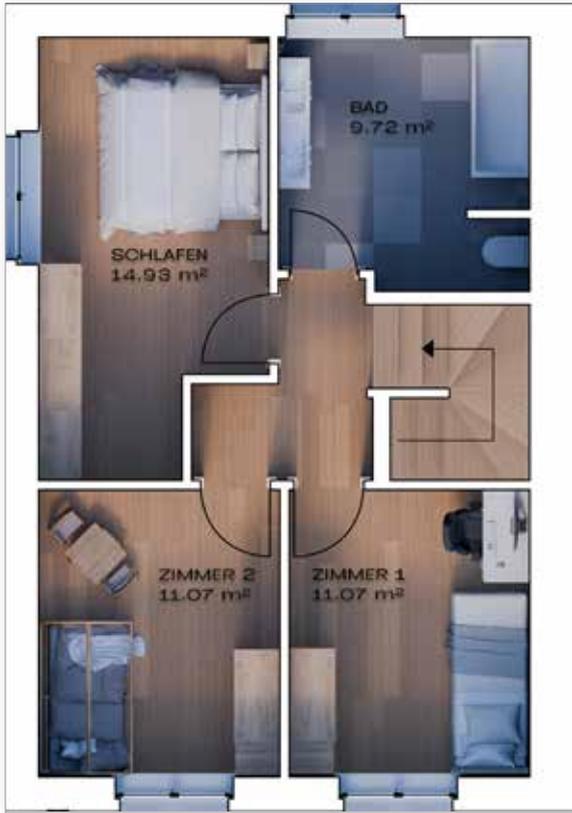


1cm = 1m

Maßstab 1:100



Obergeschoss



Symbolfoto

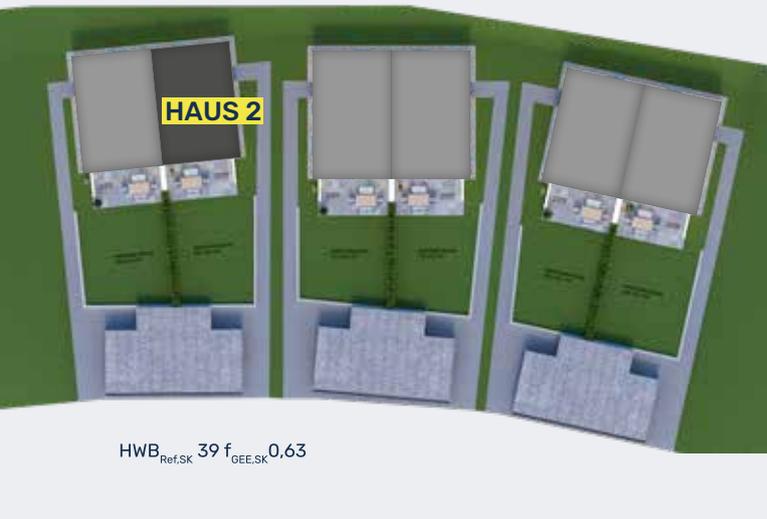
- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolfoto

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



HAUS 2

DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 2	340 m ²	102 m ²

Erdgeschoss



1cm = 1m

Maßstab 1:100



Obergeschoss



Symbolfoto

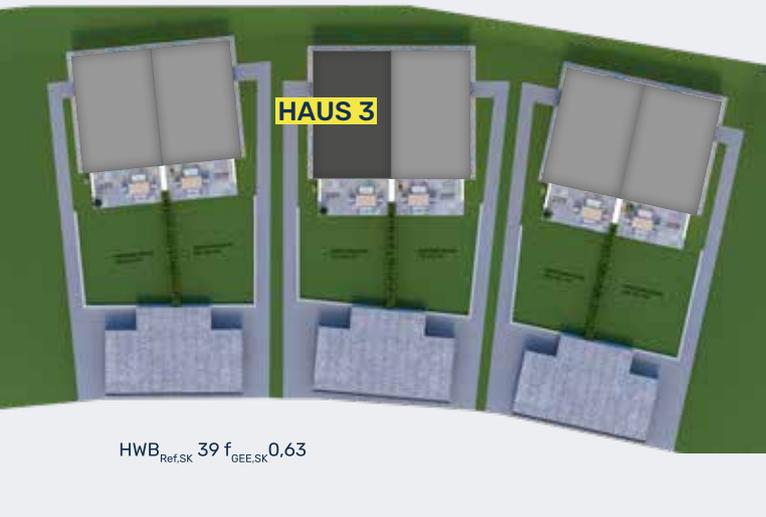
- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolfoto

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



HAUS 3

DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 3	340 m ²	114 m ²

Erdgeschoss

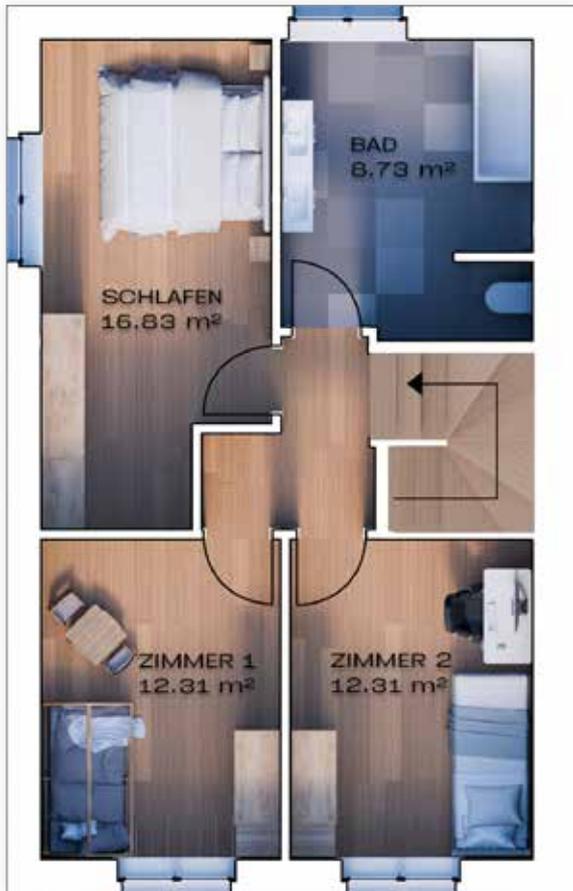


1cm = 1m

Maßstab 1:100



Obergeschoss



Symbolfoto

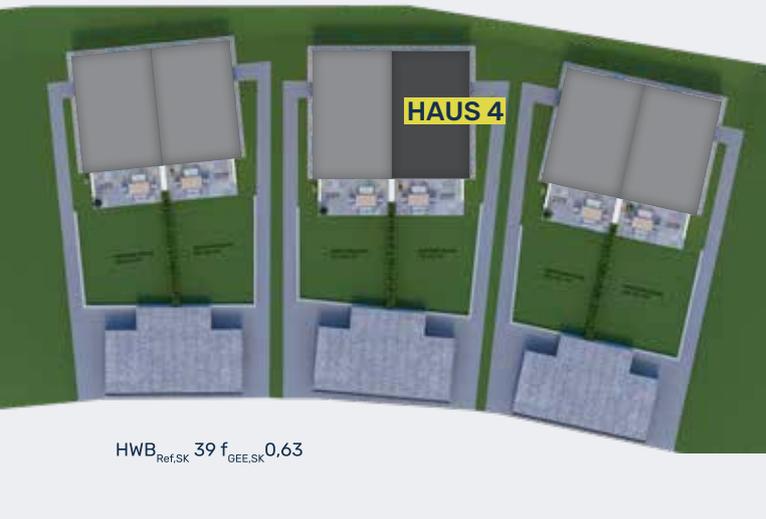
- RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolfoto

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



HAUS 4

DOPPELHAUS- HÄLFTE

	Grund	WFL
HAUS 4	342 m ²	114 m ²

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 5

DOPPELHAUS- HÄLFTE

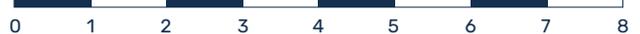
	Grund	WFL
HAUS 5	344 m ²	102 m ²

Erdgeschoss

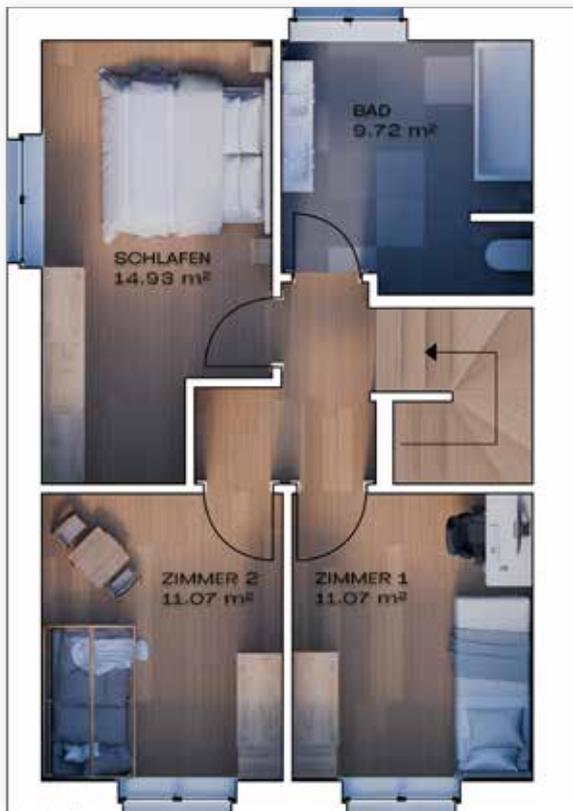


1cm=1m

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 ²	102 m ²

Erdgeschoss

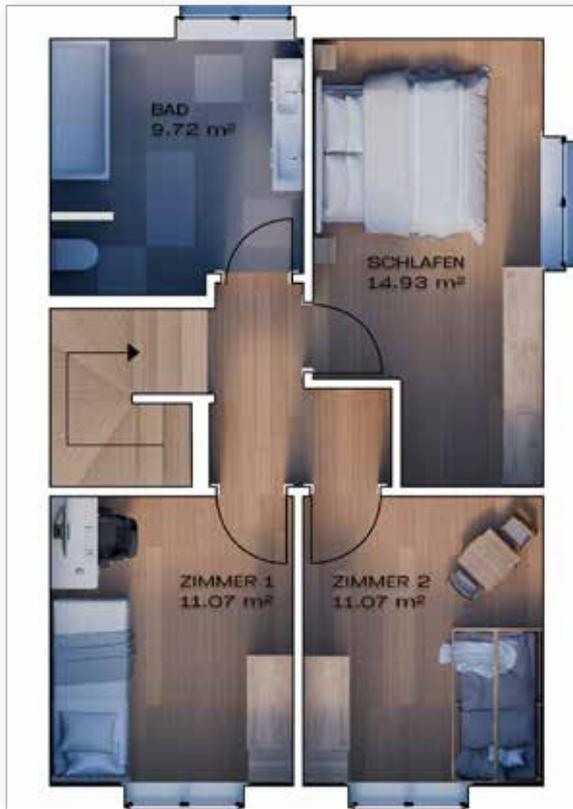


1cm=1m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8

Obergeschoss



Symbolfoto

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

- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolfoto

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
(Glättputz)
- Kalk-Zement Putz in allen Nassräumen
(Glättputz)

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

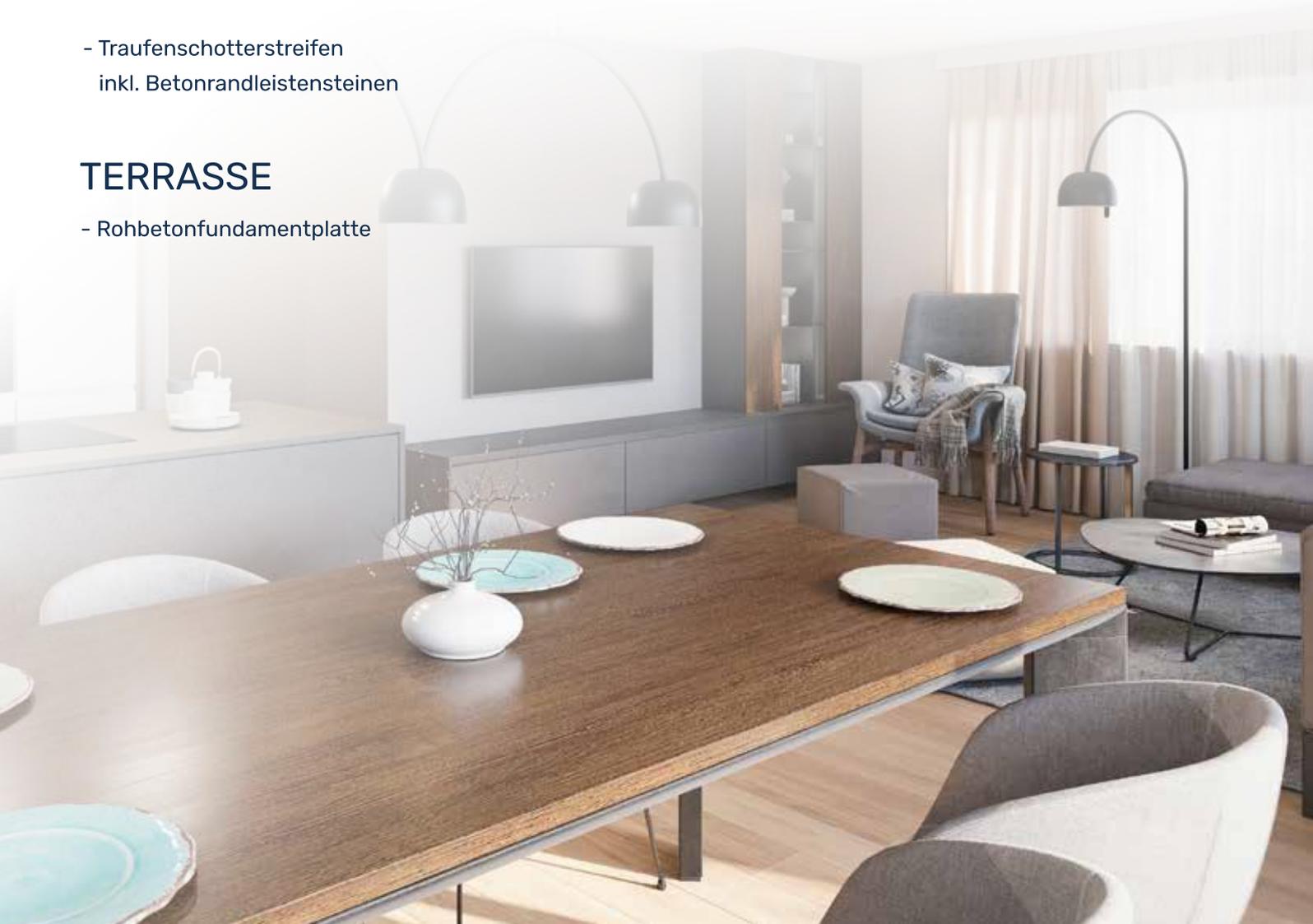
- Rohbetonfundamentplatte

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 m²
- Eingang 2 m² 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



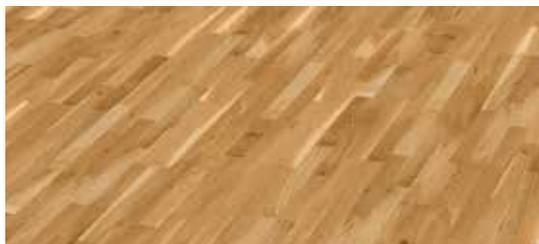
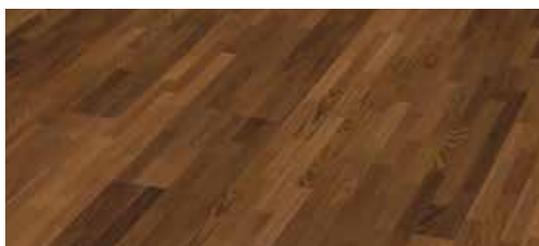
Betnoptik grau

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

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



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