

**\*\*\*Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten\*\*\***



**Objektnummer: 1633/361**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3382 Albrechtsberg an der Pielach |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1950                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 215,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 298,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 88,65 kWh / m <sup>2</sup> * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,33                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 229.970,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Eigner**

Fortuna Real GmbH & Co KG















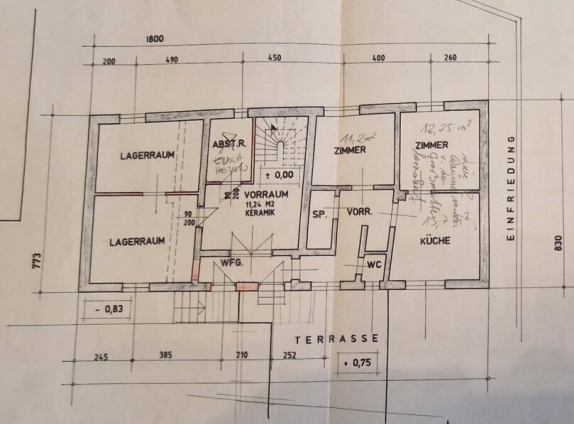


# ERDGESCHOSS

ÖFFENTL. GUT

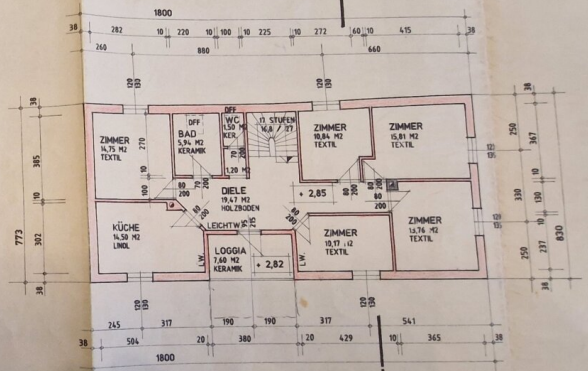
EINFRIEDUNG

ANRAINEROBJEKT



# DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 126,78 M2



NATURMASSE NEHMEN

fortune  
REAL



Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- LAGERRAUM** (Storage Room): Two rooms, one measuring 200 x 490 and another measuring 200 x 450.
- ABST.R.** (Abstrakt): A room measuring 200 x 450.
- VORRAUM** (Entrance Hall): A room measuring 112.4 M<sup>2</sup> KERAMIK.
- ZIMMER** (Bedroom): A room measuring 11.2 m<sup>2</sup>.
- ZIMMER** (Bedroom): A room measuring 13.25 m<sup>2</sup>.
- KÜCHE** (Kitchen): A room measuring 13.7 m<sup>2</sup>.
- WC** (Toilet): A room measuring 1.2 m<sup>2</sup>.
- SP.** (Shower): A room measuring 1.2 m<sup>2</sup>.
- WFG.** (Washing Machine): A room measuring 1.2 m<sup>2</sup>.
- TERRASSE** (Terrace): A room measuring 245 x 385.

The plan also shows a **EINFRIEDUNG** (Fence) and a **EINGANG** (Entrance). The overall dimensions of the unit are 1800 x 773. The plan is labeled **ANRAINEROBJEKT** (Adjacent Object) and **NATURMASSE NEHMEN** (Take Natural Mass).

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M<sup>2</sup> KERAMIK
- WFG. (Wohnfläche): 210 x 252
- ZIMMER (Bedroom): 400 x 260
- SP. (Schlafplatz): 400 x 260
- WC (Toilet): 260 x 260
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M<sup>2</sup>
- TERRASSE (Terrace): 245 x 385

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the overall unit dimensions (1800 x 773). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

**ANRÄUMEROBJEKT**

The floor plan shows a rectangular building footprint with overall dimensions of 773 cm by 830 cm. The layout includes:

- Lagerraum**: Two storage rooms, one at the front left (approx. 90 x 200) and one at the back left.
- Vorraum**: A central entrance hall (112.4 m²) featuring ceramic flooring.
- Küche**: Kitchen area (13.7 m²).
- Zimmer**: Two bedrooms; the larger one is 18.25 m².
- Bad**: Bathroom (5.94 m²) with ceramic tiles.
- WC**: Toilet.
- Terrasse**: An outdoor terrace (0.75 m²) located at the rear right.
- Staircase**: Located near the central hallway.

Handwritten notes include "ABST.R.", "WFG.", and various measurements like "11,2m²". Dimensions are provided along all edges, and level markers (+0.00, -0.83, +0.75) indicate elevation points.

[illegible][illegible]

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M<sup>2</sup> KERAMIK
- WFG. (Wohnfläche): 252 x 210
- ZIMMER (Bedroom): 400 x 260
- SP. (Schlafplatz): 400 x 260
- VDRR. (Vorraum): 400 x 260
- WC (Toilet): 260 x 260
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M<sup>2</sup>
- TERRASSE (Terrace): 245 x 385

The plan also includes dimensions for the entrance (0.83) and the terrace (0.75). The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M2 KERAMIK
- WFG. (Wohnfläche): 112.4 M2 KERAMIK
- ZIMMER (Bedroom): 400 x 400
- SP. (Schlafplatz): 400 x 400
- VDRR. (Vorraum): 400 x 400
- WC (Toilet): 260 x 400
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M2
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M2
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the overall unit dimensions (1800 x 773). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M2 KERAMIK
- WFG. (Wohnfläche): 112.4 M2 KERAMIK
- ZIMMER (Bedroom): 400 x 400
- SP. (Schlafplatz): 400 x 400
- VDRR. (Vorraum): 400 x 400
- WC (Toilet): 260 x 400
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M2
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M2
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the overall unit dimensions (1800 x 773). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M2 KERAMIK
- WFG. (Wohnfläche): 112.4 M2 KERAMIK
- ZIMMER (Bedroom): 400 x 400
- SP. (Schlafplatz): 400 x 400
- VDRR. (Vorraum): 400 x 400
- WC (Toilet): 260 x 400
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M2
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M2
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the overall unit dimensions (1800 x 773). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M2 KERAMIK
- WFG. (Wohnfläche): 112.4 M2 KERAMIK
- ZIMMER (Bedroom): 400 x 400
- SP. (Schlafplatz): 400 x 400
- VDRR. (Vorraum): 400 x 400
- WC (Toilet): 260 x 400
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M2
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M2
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the overall unit dimensions (1800 x 773). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

**ANRÄUMEROBJEKT**

**EINFRIEDUNG**

**1800**

**200 490 450 400 260**

**773**

**830**

**EINFRIEDUNG**

**TERRASSE**

**245 385 210 252**

**- 0,83**

**+ 0,75**

**LAGERRAUM**

**LAGERRAUM**

**ABST.R.**

**VORRAUM 11,24 M<sup>2</sup> KERAMIK**

**WFG.**

**WC**

**SP.**

**VDRR.**

**KÜCHE 13,7 M<sup>2</sup>**

**ZIMMER 11,2 M<sup>2</sup>**

**ZIMMER 13,25 M<sup>2</sup>**

**1800**

**38 282 10 220 10 10**

**260 880**

**120 130**

**38 773 385 10 302 38**

**245 317 190**

**504 20 1800**

**ZIMMER 14,5 M<sup>2</sup> TEXTIL**

**BAD 5,94 M<sup>2</sup> KERAMIK**

**OFF. 19,4 M<sup>2</sup> HOLZ**

**KÜCHE 14,50 M<sup>2</sup> LINOL**

**LOGG. 7,60 M<sup>2</sup> KERAMIK**

**LEICHT**

**120 130**

**20 190**

**38**

**1800**

**NATURMASSE NEHMEN**

**fortuna REAL**

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M<sup>2</sup> KERAMIK
- WFG. (Wohnungsfürsorge)
- WC (Toilet)
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 11.2 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M<sup>2</sup>
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the terrace (TERRASSE). The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M<sup>2</sup> KERAMIK
- WFG. (Wohnungsfürsorge)
- WC (Toilet)
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 11.2 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M<sup>2</sup>
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the terrace (TERRASSE). The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The rooms and their dimensions are:

- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- LAGERRAUM (Storage Room): 200 x 490
- ABST.R. (Abstrakt): 450 x 400
- VORRAUM (Vestibule): 112.4 M<sup>2</sup> KERAMIK
- WFG. (Wohnungsfürsorge)
- WC (Toilet)
- KÜCHE (Kitchen): 13.7 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 11.2 M<sup>2</sup>
- ZIMMER (Bedroom): 13.25 M<sup>2</sup>
- TERRASSE (Terrace): 252 x 0.75

The plan also includes dimensions for the entrance (EINFRIEDUNG) and the terrace (TERRASSE). The overall dimensions are 1800 (width) by 773 (depth). The plan is labeled "ANRAINEROBJEKT" and "NATURMASSE NEHMEN".

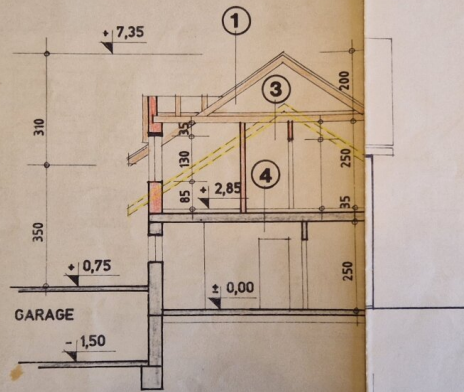
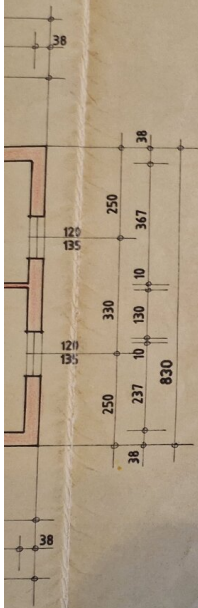
WOHNNUTZFLÄCHE 126,78 M2



# ATTIRMASSE NEHMEN

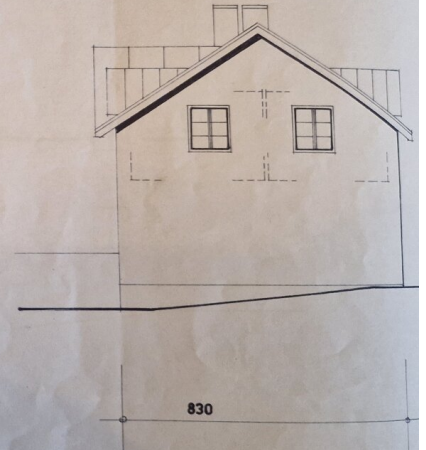


# SCHNITT



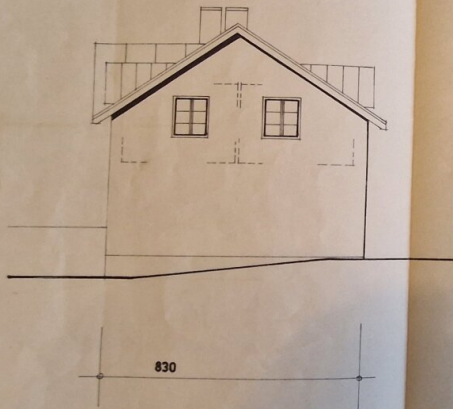
MST. 1

# OSTANSICHT

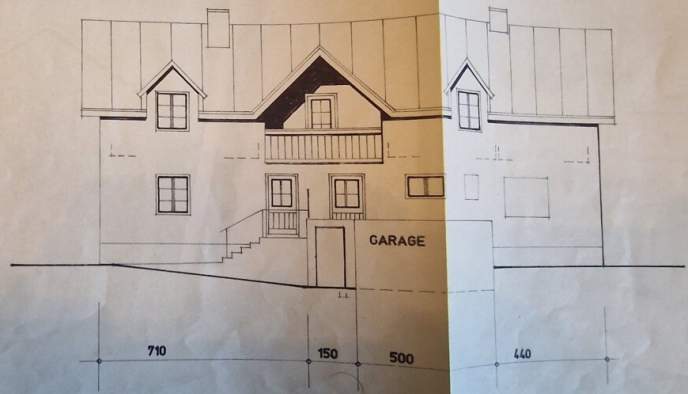


fortuna  
REAL

OSTANSICHT



SÜDANSICHT

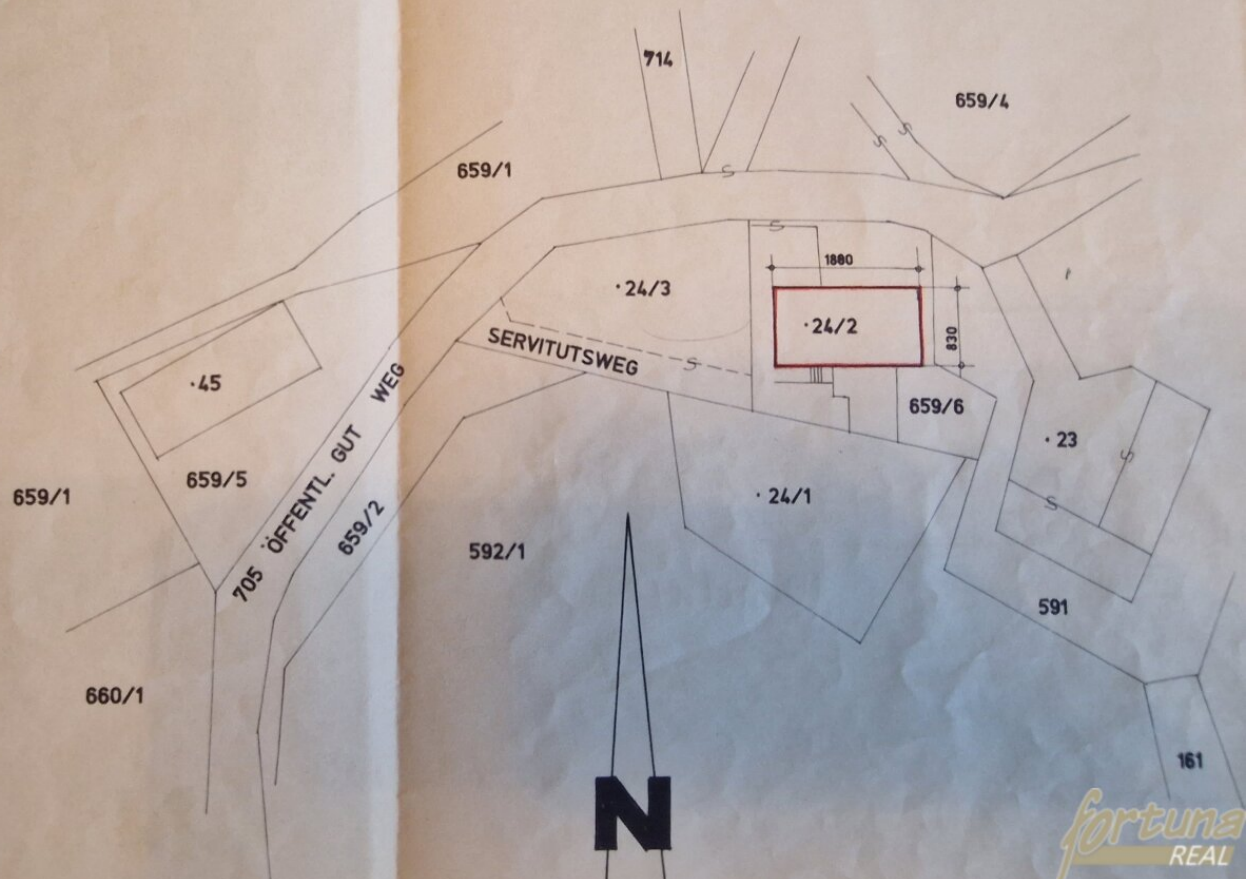


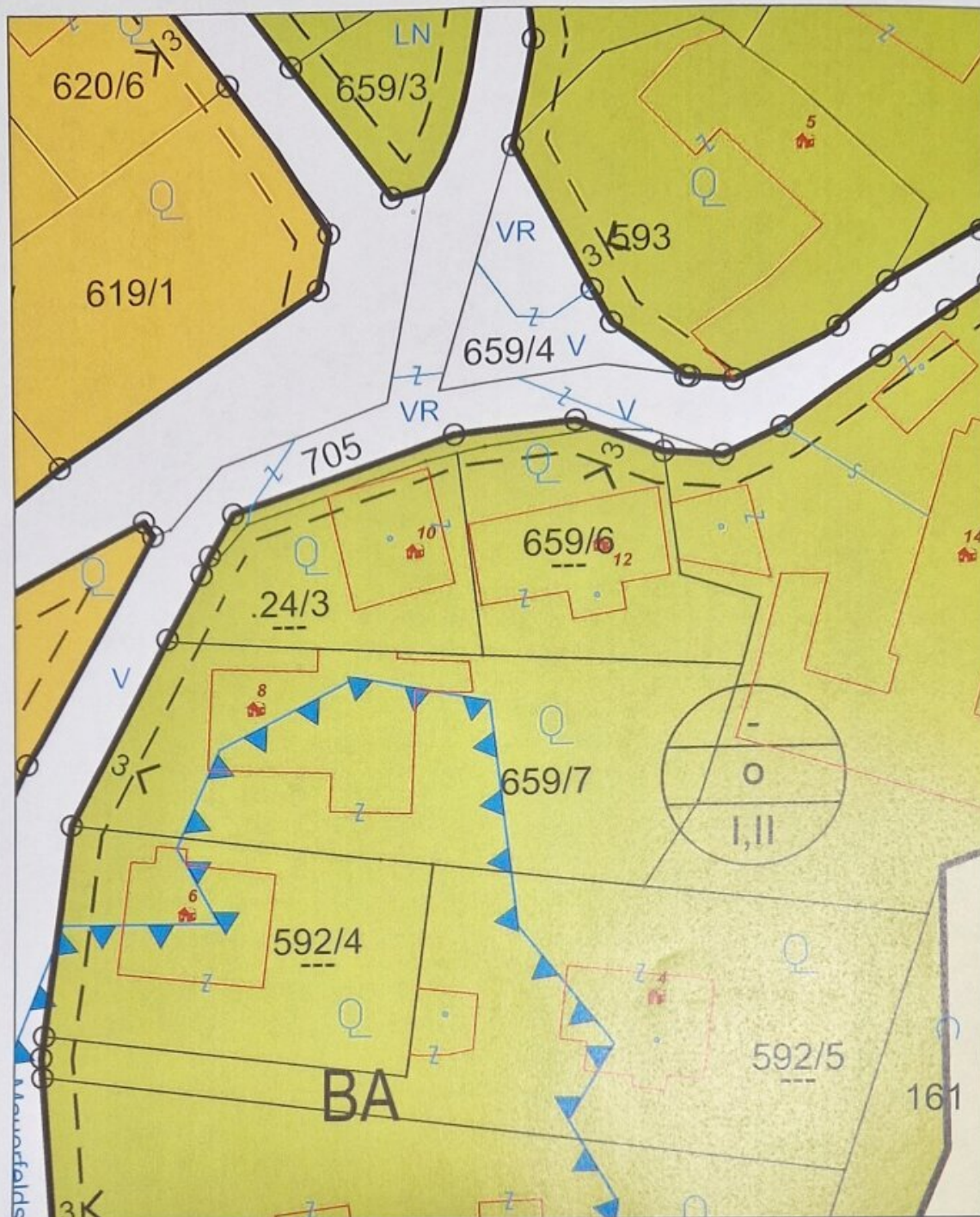
659/1

fortuna  
REAL



# LAGEPLAN MST. 1 : 500





# Lageplan

**Marktgemeinde Loosdorf**  
 3382 Loosdorf, Europaplatz 11  
 Tel: 02754/6384  
 e-Mail: [gemeinde@loosdorf.at](mailto:gemeinde@loosdorf.at)

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 04.03.2026  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Dominik Kienast\_Loosdorf

0 5 10 20 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

**fortuna**  
 REAL



# Objektbeschreibung

## Highlights:

- Tolles Grundstück
- Absolute Ruhelage
- Kleiner Keller
- Kinderfreundliches Ortsgefüge
- Zwei volle Etagen
- Tierhaltung möglich
- Tolle Bauweise

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Albrechtsberg, Niederösterreich!

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf rund **215 m² Wohnfläche** viel Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt **9 Zimmern** eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – ob als komfortables Familienhaus, mit integriertem Homeoffice oder zusätzlichen Hobby- und Gästeräumen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl Großzügigkeit als auch Wohnkomfort bietet. Moderne Ausstattungsmerkmale wie **Fußbodenheizung**, eine **Zentralheizung mit Gas** sowie hochwertige Bodenbeläge aus **Fliesen, Laminat und Parkett** sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die **moderne Einbauküche** ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Ein besonderes Highlight sind der **Südbalkon** und die **Terrasse**, auf denen Sie sonnige Stunden genießen können. Der **liebevoll angelegte Garten** lädt zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein.

Für Ihre Fahrzeuge stehen **zwei Stellplätze** zur Verfügung.

Auch die **Lage überzeugt**. Albrechtsberg bietet eine angenehme Wohnqualität mit guter Infrastruktur. Eine **Busverbindung** sorgt für eine praktische Verkehrsanbindung, während sich **Arzt, Kindergarten und Supermarkt** in unmittelbarer Nähe befinden – ideal für den täglichen Bedarf.

Der **attraktive Kaufpreis** macht dieses Angebot besonders interessant und bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem großzügigen Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

Ihr neues Kapitel in Albrechtsberg beginnt hier.

Für eine **Führung** durch die Immobilie **kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.500m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap