



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilienreuehand e.U.
staatlich geprüfter Immobilienreuehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

CHARMANTES HAUS MIT VERANDA



Wohnhaus

Adresse: 2133 Loosdorf, Loosdorf 56

WOHNFLÄCHE	RD. 118 M ²
ZIMMER	2
GRUNDFLÄCHE	Rd. 757m ²

Kaufpreis: 64.900€

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKT BESCHREIBUNG

Das charmante Bauernhaus liegt auf einem fast ebenen Grundstück, im Bereich zu Straße ist eine Hanglage gegeben.

Sie betreten das über 200 Jahre alte Landhaus über eine großzügige Veranda (Windfang) über zwei Stufen.

Der Vorraum ausgelegt mit Terrazzo bietet Platz für Garderobe und einen Kasten. Vom Vorraum ist der Zugang in das Tageslicht-Badezimmer/WC mit Dusche und Waschtisch gegeben. Die Küche mit Essecke und Holzofen mit Kochstelle lädt zum Verweilen ein. Eine Speis mit Platz für Gefrierkombination und Lebensmittellager und einem zweiten Lager mit Wasserentnahmestelle („Wirtschaftsküche“) befindet sich direkt an die Küche anschließend. Über das fast quadratische Wohnzimmer gelangen Sie in das Schlafzimmer mit Blick in den Vorgarten. Ergänzt wird das Raumprogramm von Nebenräumen, die sich für die Lagerung von Gartengeräten, Fahrrädern oder anderen Hausrates anbieten.

Am westlichen Eck der Liegenschaft ein Stadel.

Sowohl das Haus als auch der Stadel sind sanierungsbedürftig.

Das Haus wird über einen Holz-Einzelofen beheizt. Es sind im Haus keine Radiatoren (Zentralheizung), das Warmwasser wird über einen Elektro-Boiler erzeugt.

Durch die Flächenwidmung Bauland Agrargebiet können auch Tiere wie Hühner auf der Liegenschaft gehalten werden. Einen Bebauungsplan gibt es für die Liegenschaft nicht, es gilt die NÖ Bauordnung hier direkt.

RAUMAUFTeilUNG

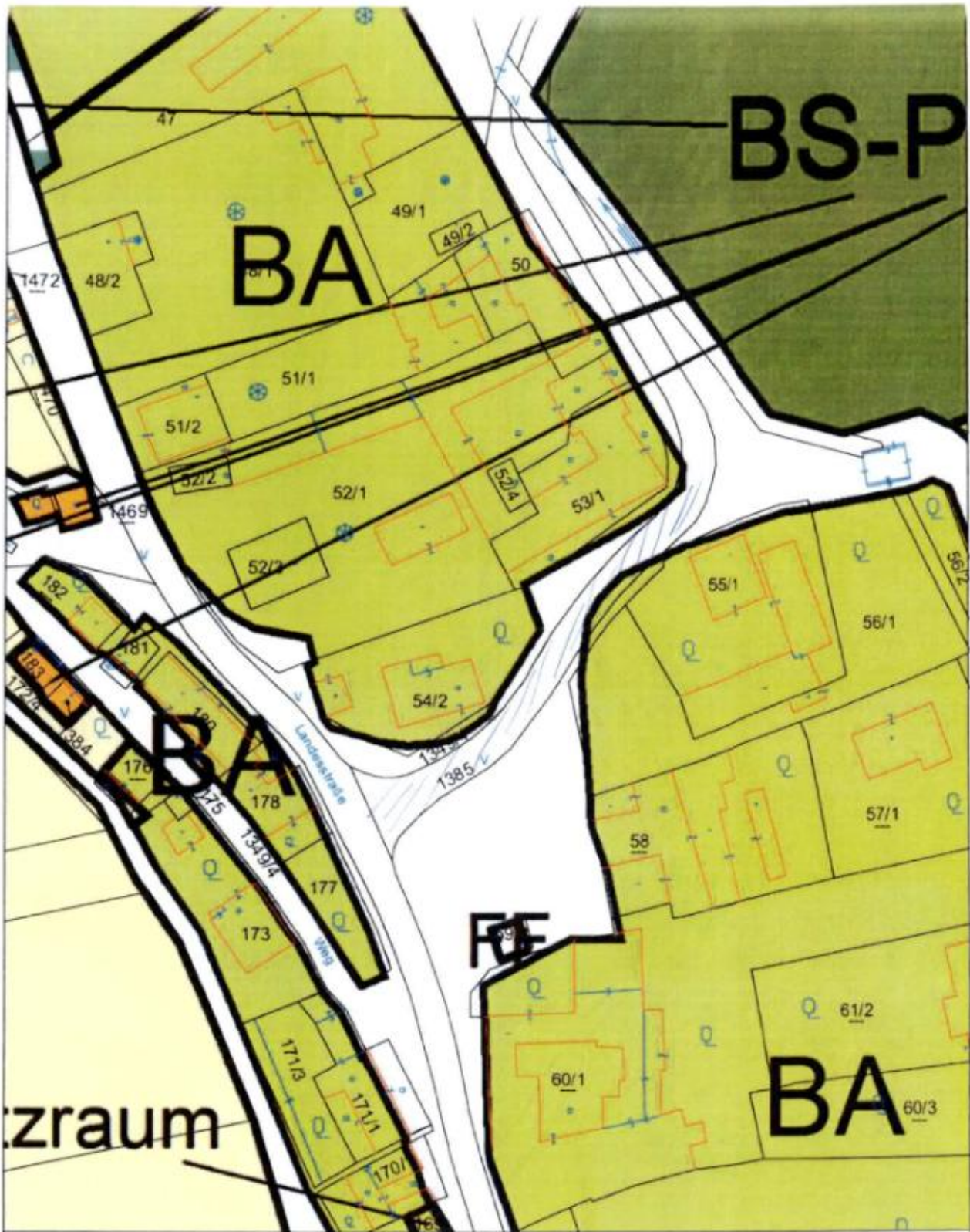
Vorraum	rd. 7,75m ²
Küche	rd. 12,88m ²
Wohnzimmer	rd. 15,56m ²
Schlafzimmer	rd. 17,73m ²
Wirtschaftsraum	rd. 9,73m ²
Abstellraum (ehem. Gast und Flur)	rd. 17,96m ²
Bad	rd. 8,18m ²
Heizraum	rd. 18,68m ²
Abstellraum	rd. 10,35m ²

LAGE

LAGEKARTE



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Flwp

Gemeinde Fallbach
 2133 Fallbach, Fallbach 30
 Tel: 02524/8466
 e-Mail: gemeinde@fallbach.at



Plotdatum: 31.03.2026
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Gerad Meißl, Fallbach

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



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

LAGEBESCHREIBUNG

Der Ort Loosdorf gehört zur Gemeinde Fallbach und liegt im nördlichen Weinviertel im Land um Laa.

Es ist bekannt für die Kunst im öffentlichen Raum. Bei einer Wanderung um bzw. im Ort können verschiedene Skulpturen besichtigt werden. Im Schloss Loosdorf ist eine einmalige Sammlung an Zinnfiguren zu bewundern. Neben einer Gaststätte, dem Winkelauer Hof, dem Ziegenhof Klampfl und dem Biobeechengarten Hummel gibt es einen Campingplatz. Für Naturgenießer ist eine Wanderung zur „Hansburg“ empfehlenswert.

In nur 7 Autominuten gelangen Sie nach Enzersdorf bei Staatz, hier befindet sich ein Spar für die tägliche Versorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im rund 10 km entfernten Laa an der Thaya. Hier finden Sie unter anderem einen Billa, Hofer, Lidl, eine Bäckerei, ein Lagerhaus uvm.

Der Kindergarten befindet sich im Nachbarort Fallbach und ist mit dem Auto in rd. 4 Minuten zu erreichen. Eine Volksschule ist im Nachbarort Hagenberg zu finden. Die Mittelschule sowie weitere Bildungseinrichtungen finden Sie in Laa an der Thaya (rd. 10 Fahrminuten entfernt) oder in Mistelbach (rd. 20 Fahrminuten entfernt).

Direkt in Loosdorf befindet sich ein Allgemeinmediziner mit Hausapotheke (stelle derzeit vakant; nur rd. 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt), ein Heilmasseur und eine Physiotherapeutin. Weitere Ärzte und eine Apotheke sind in Laa ansässig. Das Landeskrankenhaus Mistelbach- Gänserndorf ist in rd. 22 Minuten erreichbar.

Loosdorf ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, die Bushaltestelle befindet sich rd. 6 Gehminuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie nach Laa/Thaya oder nach Mistelbach. Beide Städte sind mit einem Bahnhof ausgestattet, um nach Wien zu gelangen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Frättingsdorf und ist in rd. 8 Fahrminuten erreichbar.

In rd. 25km Entfernung gelangen Sie auf die Autobahnauffahrt A5.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 5 km
Schule	Ca. 3 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 4 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 350 m
Bushaltestelle	Ca. 400 m
Autobahn	Ca. 25 km
Bahnhof	Ca. 6 km

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Loosdorf 56, 2133 Loosdorf
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Gemeinde Fallbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	64.900€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (1.947€ zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 118 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 757 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Veranda	
Garten	
Stadel	

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	09.04.2036
End-Energieverbrauch/-bedarf	441,70 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	5,60
Energieträger	Holz



Wohnhaus



Veranda



Veranda



Veranda



Veranda



Veranda



Vorraum



Vorraum



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



Küche



Ausblick Küche



Abstellraum I



Abstellraum I



Abstellraum II



Abstellraum II



Wirtschaftsraum



Wirtschaftsraum



Wirtschaftsraum



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

ehem. Nebentrakt



SÄTZER
IMMOBILIEN

ehem. Nebentrakt



ehem. Stall



ehem. Stall



Stadel



Stadel



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 1.947,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.