

Vorbereitet für  
PV-Anlage


# ~WOHN GARTEN~ PÖCHLARN

Grüner Leben an der  
schönen blauen Donau

6 REIHENHÄUSER  
4 DOPPELHAUS-HÄLFTEN  
1 EINFAMILIENHAUS  
GROSSE EIGENGÄRTEN

113-143m<sup>2</sup>  
AB € 348.000,-  
BEZUGSFERTIG!





Manche Geschöpfe blühen erst auf,  
wenn sie sich in ihren eigenen vier Wänden  
ausbreiten können. Andere wieder fühlen  
sich noch wohler, sobald sie Gras unter  
ihren nackten Füßen spüren können.  
Wäre es nicht schön, ein Zuhause zu haben,  
wo beides möglich ist?



# Zukunftssicheres Zuhause zwischen Donaubrise & Altstadt-Flair.

Mehr Grün? Weniger Lärm? Mehr Platz?  
Weniger Abhängigkeit von Öl und Gas? In Pöchlarn,  
der geschichtsträchtigen Nibelungenstadt bietet  
eine kleine, feine Niedrigstenergiehaus-Siedlung  
erfrischende Perspektiven. Vergeben werden 6  
Reihenhäuser, 4 Doppelhaushälften und 1 Einfami-  
lienhaus mit einer Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup>–143 m<sup>2</sup>.

Einen Steinwurf vom Donauradweg und wenige  
Minuten vom historischen Zentrum entfernt,  
präsentiert sich die mit südseitigen Gärten  
ausgestattete Anlage als attraktives Biotop für  
nachhaltig inspirierte, aktive und naturliebende  
Menschen jeden Alters.



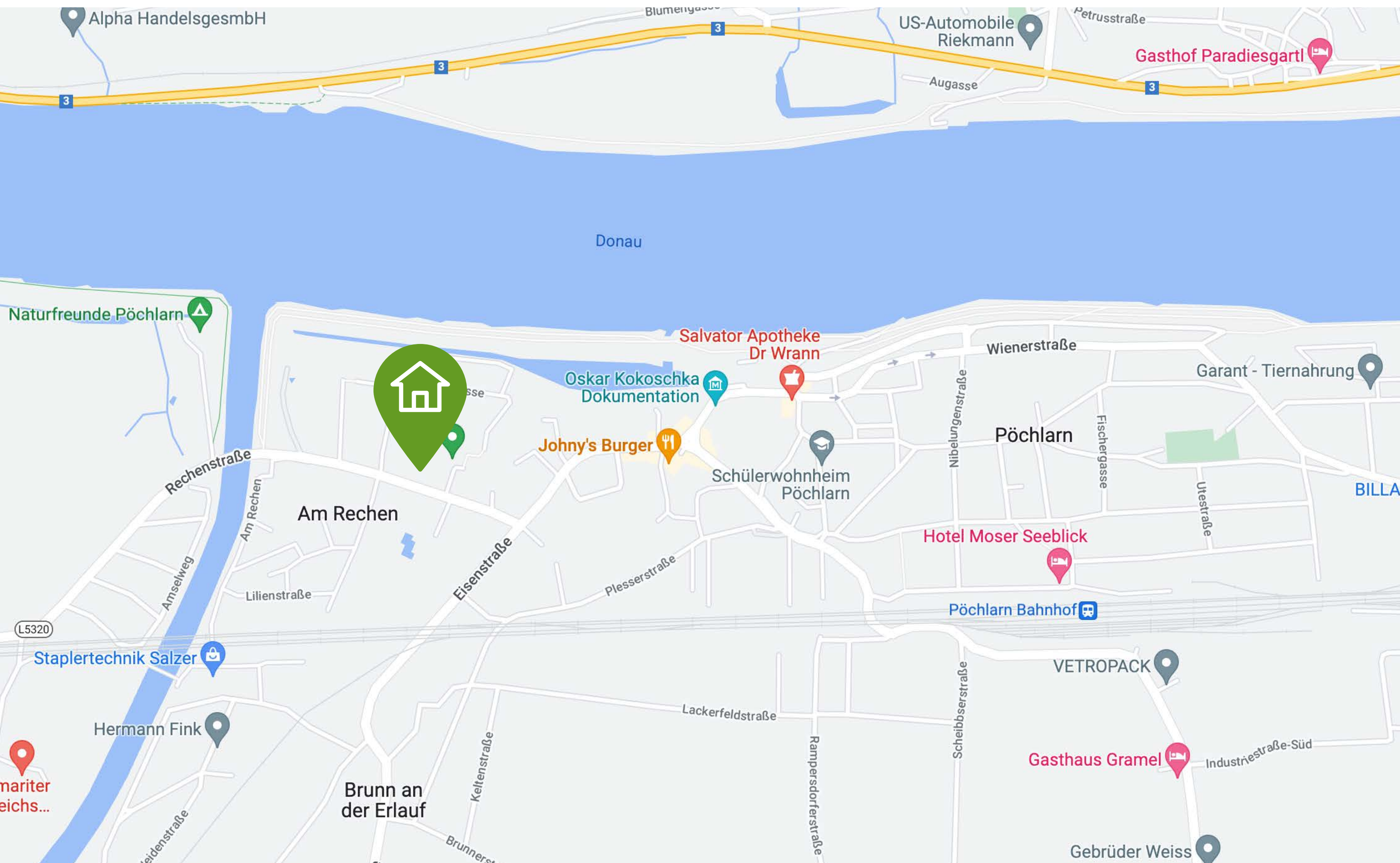
# Eine Umgebung zum Wohlfühlen.

Das Erbe von Oskar Kokoschka ist in der Nibelungenstadt allgegenwärtig. War der berühmteste Sohn Pöchlarns jedoch stets von seinem Genie getrieben, so lädt sein Geburtsort vielmehr dazu ein, die Kunst des Slow Living zu perfektionieren.



Nahversorger und Freizeitangebote sind ebenso fußläufig zu erreichen, wie der moderne Bahnhof, der das Mostviertel im 30-Minuten-Takt mit St. Pölten, Wien und Linz verbindet.

Kurz sind auch die Wege für den bildungshungrigen Nachwuchs. Zum Kindergarten ist es nur ein Katzensprung. Volksschule, Öko-Mittelschule und Musikschule sind für junge Pedalritter in wenigen Minuten zu erreichen, genau wie auch die neue Bewegungs- und Erholungsarena an der Donaulände.



	<b>Nahversorgung</b>	
	Supermarkt	500 m
	Bauernladen	500 m
	Einkaufszentrum	1 km
	Bioladen	1,8 km
	<b>Gesundheit</b>	
	Arzt	200 m
	Apotheke	900 m
	<b>Verkehr</b>	
	AST	450 m
	Bahnhof	1,6 km
	Autobahnanschluss	3 km
	<b>Kinder</b>	
	Kindergarten	500 m
	Volksschule	1,3 km
	Öko-Mittelschule	1,3 km
	Musikschule	1,3 km
	<b>Freizeit</b>	
	Stadtbad	150 m
	Donauradweg	150 m
	Tennisplatz	450 m
	Kultur.Werk.Stadt	1 km



# Alles, was es zum Wohlfühlen braucht.

Zwischen zuhause sei oder sich wirklich zuhause fühlen liegen oft Welten. Ein Wohlfühlhaus von GED macht diesen Unterschied spürbar. Mit durchdachten Raumkonzepten, effizienter Haus- und Heiztechnik und vielen kleinen Details, die garantieren, dass sich alle Bewohnerinnen und Bewohner rundum wohlfühlen.



## Niedrigstenergiestandard

Dieses Gebäudekonzept baut auf bestmögliche Dämmung und das Wärmetauschprinzip. Eine Luftpumpe ersetzt die herkömmliche Gebäudeheizung.

Modernste Haustechnik vereint Holzmassivbauweise schafft das ganze Jahr ein heimeliges Wohnklima – bei minimalen Betriebskosten von rund € 300,-.



## Hochwertige Ausstattung

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche. Von hochwertigen Parkett-/Laminatböden und ausgesuchten Keramikbelägen, über die elegante Holztreppe, bis zu erstklassigen Bad- und Sanitär-Lösungen.

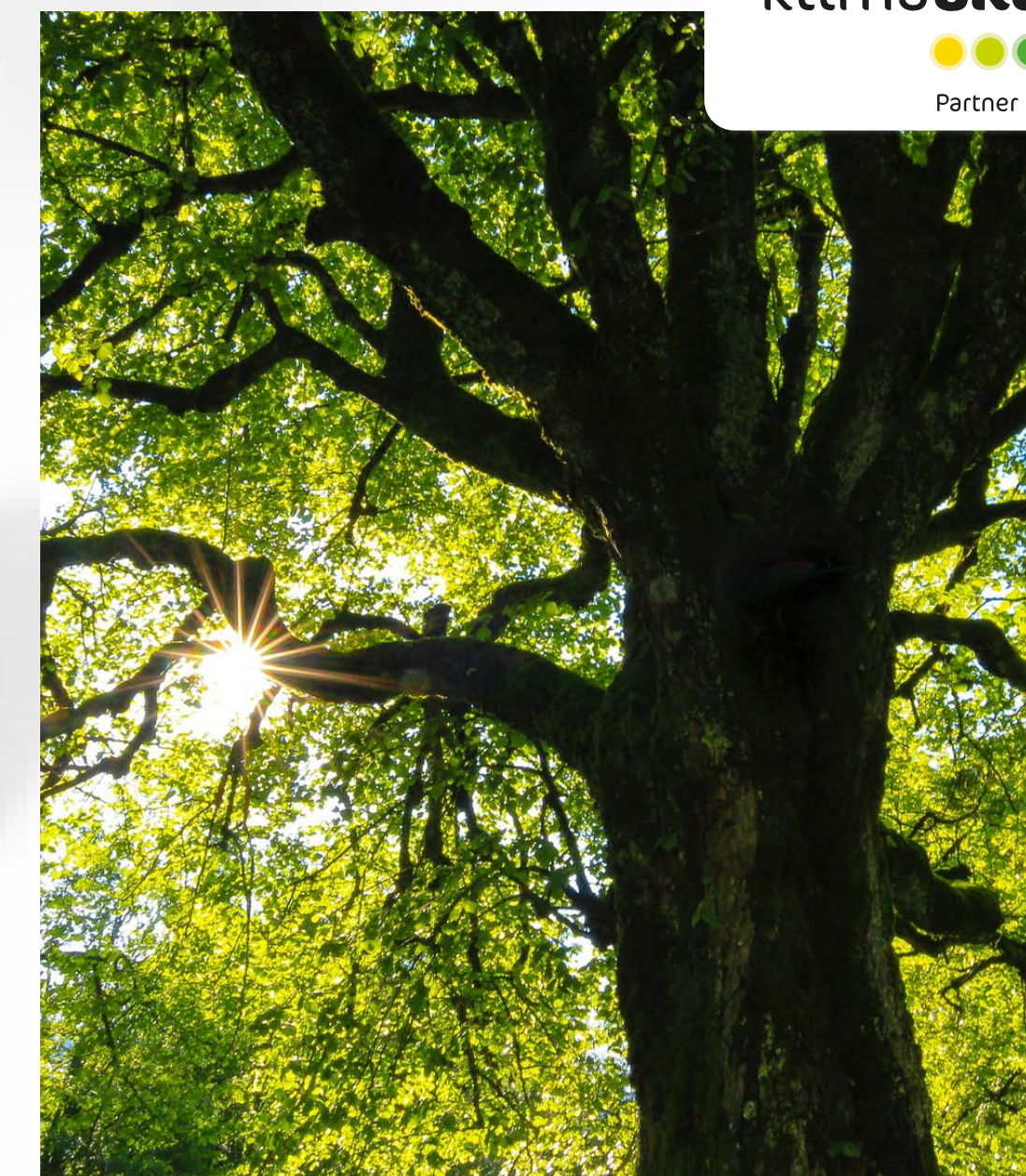
Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit Handwaschbecken und Heizkörper sind bereits im Kaufpreis enthalten.



## Schlüsselfertiger Fixpreis

„Schlüsselfertig“ bedeutet bei der GED, dass Sie sofort einziehen können. Pünktlich zur Schlüsselübergabe sind folgende Ausstattungs- und Installationsarbeiten erledigt:

- Innentüren
- Komplette Sanitärausstattung
- Parkett- sowie Laminatböden und Fliesen
- Anstrich Wand- & Deckenflächen
- Fassade
- Bau-Endreinigung



## Zukunftssicheres Zuhause

Die GED Wohnbau strebt stets danach das technisch Machbare mit dem ökonomisch und ökologisch Sinnvollem zu vereinen. Ziel ist es stets, Energiebedarf und Schadstoffemissionen bei Planung und Betrieb von Gebäuden deutlich zu reduzieren.

Den offiziellen Nachweis dafür liefert die klimaaktiv-Zertifizierung, dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen und Sanieren.



# Die Anlage.

## Entdecken Sie Ihr energieeffizientes Wohlfühlhaus an der Donau!

Das WohnGarten-Projekt in der Sporgasse in Pöchlarn umfasst 6 Reihenhäuser, 2 Doppelhäuser und 1 Einfamilienhaus. Alle Objekte sind südseitig ausgerichtet und mit großzügigen Gärten ausgestattet. Die Hauseingänge sind über einen Zugangsweg in der Anlage und über die Zufahrtsstraße an der Nordseite zu erreichen. In diesem Bereich wurden für jede Einheit 2 Stellplätze angelegt.





# Reiheneckhaus A1

112,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 387.000,- Kaufpreis  
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



2 Stellplätze



## Raumkonzept

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren die Garten-Ebene. Eine elegante Holzterrasse führt ins Obergeschoss, wo sich die BewohnerInnen und Gäste in drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten.





# Reiheneckhaus A1

112,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 387.000,- Kaufpreis  
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnfläche	112,58 m <sup>2</sup>
Garten	193,23 m <sup>2</sup>
Grundstück	275,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

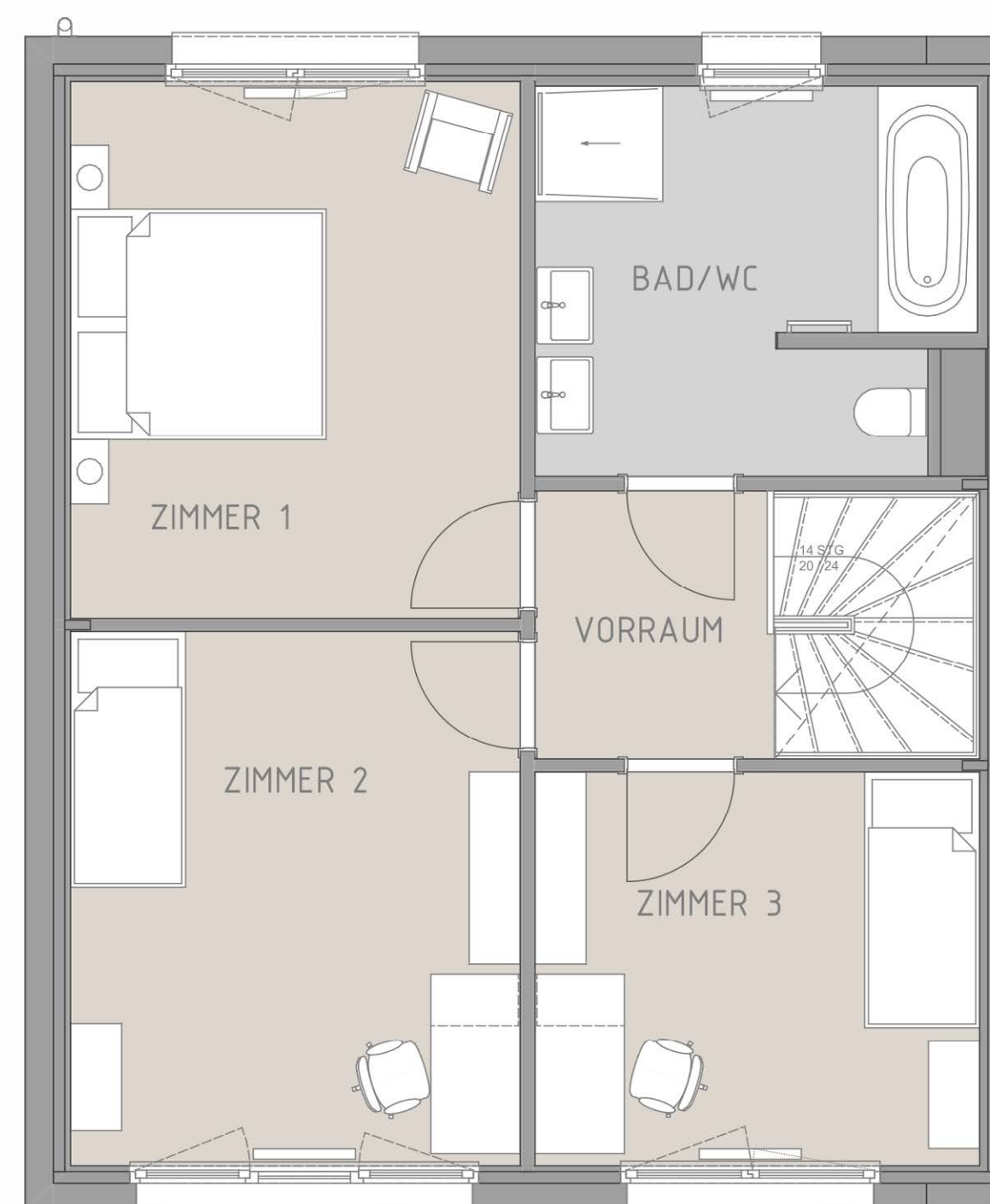
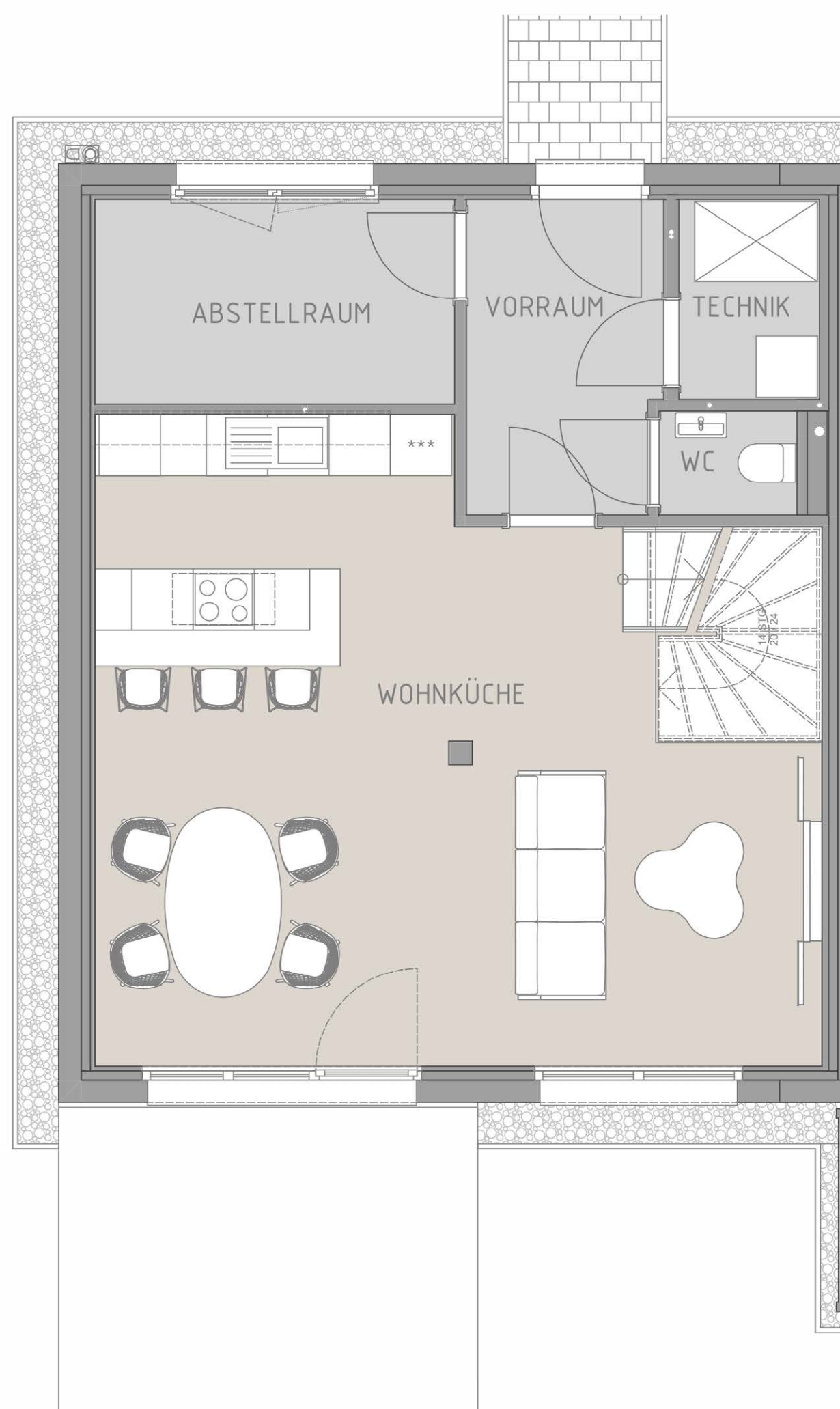
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

### Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 14,5kWH/m<sup>2</sup>a

fGEE A++ 0,43



# Reihenmittelhaus A2

112,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bezugsfertig!

€ 348.000,- Kaufpreis  
Provisionsfrei vom Bauträger



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



2 Stellplätze



## Raumkonzept

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren die Garten-Ebene. Eine elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich die BewohnerInnen und Gäste in drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten.





# Reihenmittelhaus A2

112,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 348.000,- Kaufpreis  
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnfläche	112,25 m <sup>2</sup>
Garten	95,74 m <sup>2</sup>
Grundstück	176,34 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

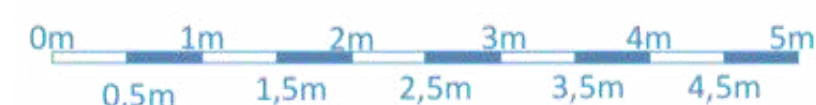
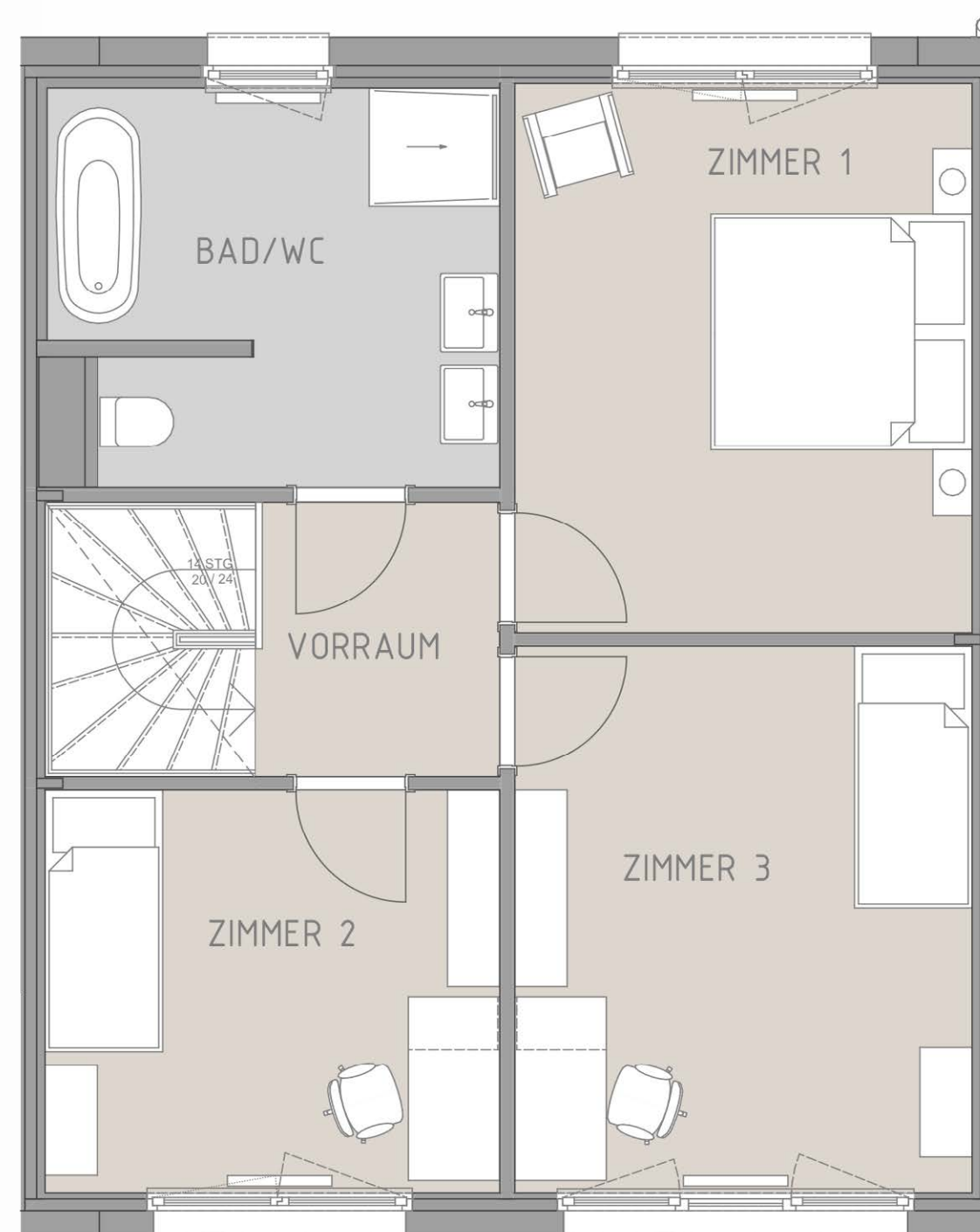
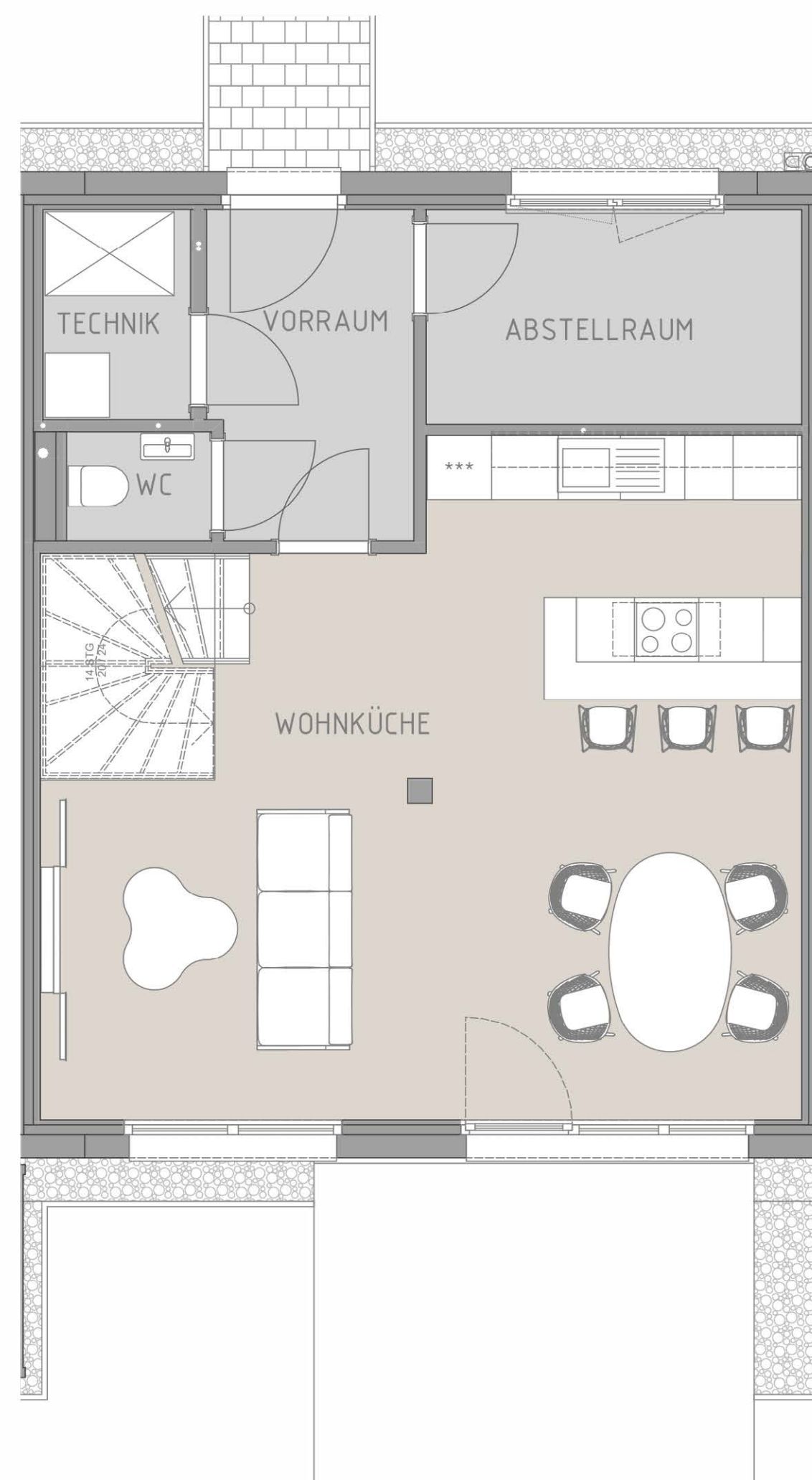
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

### Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 11,3kWH/m<sup>2</sup>a

fGEE A++ 0,43



# Reiheneckhaus A3

112,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bezugsfertig!

€ 392.000,- Kaufpreis  
Provisionsfrei vom Bauträger



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



2 Stellplätze



## Raumkonzept

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren die Garten-Ebene. Eine elegante Holzterrasse führt ins Obergeschoss, wo sich die BewohnerInnen und Gäste in drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten.





# Reiheneckhaus A3

112,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 392.000,- Kaufpreis  
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnfläche	112,58 m <sup>2</sup>
Garten	219,58 m <sup>2</sup>
Grundstück	301,93 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

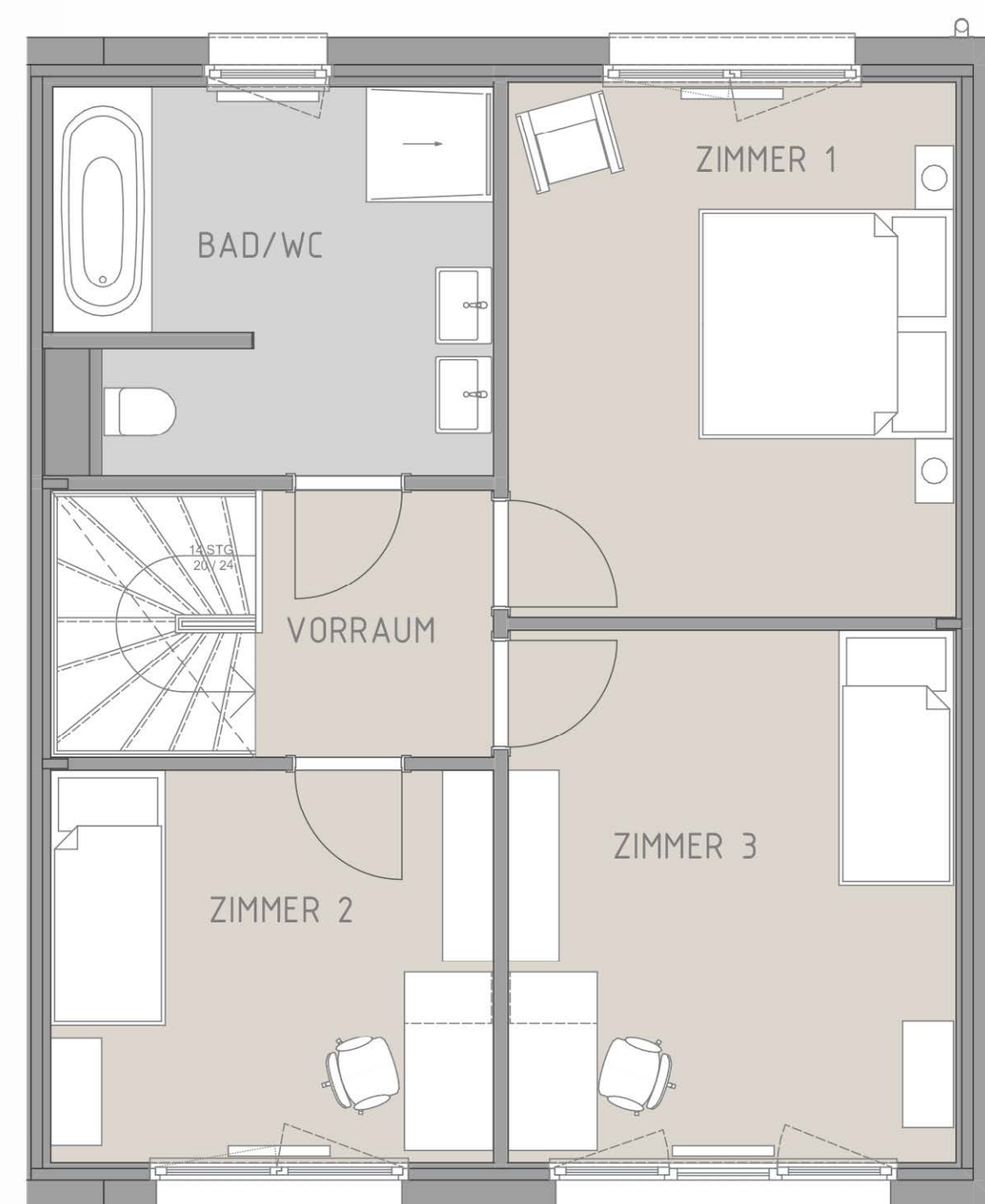
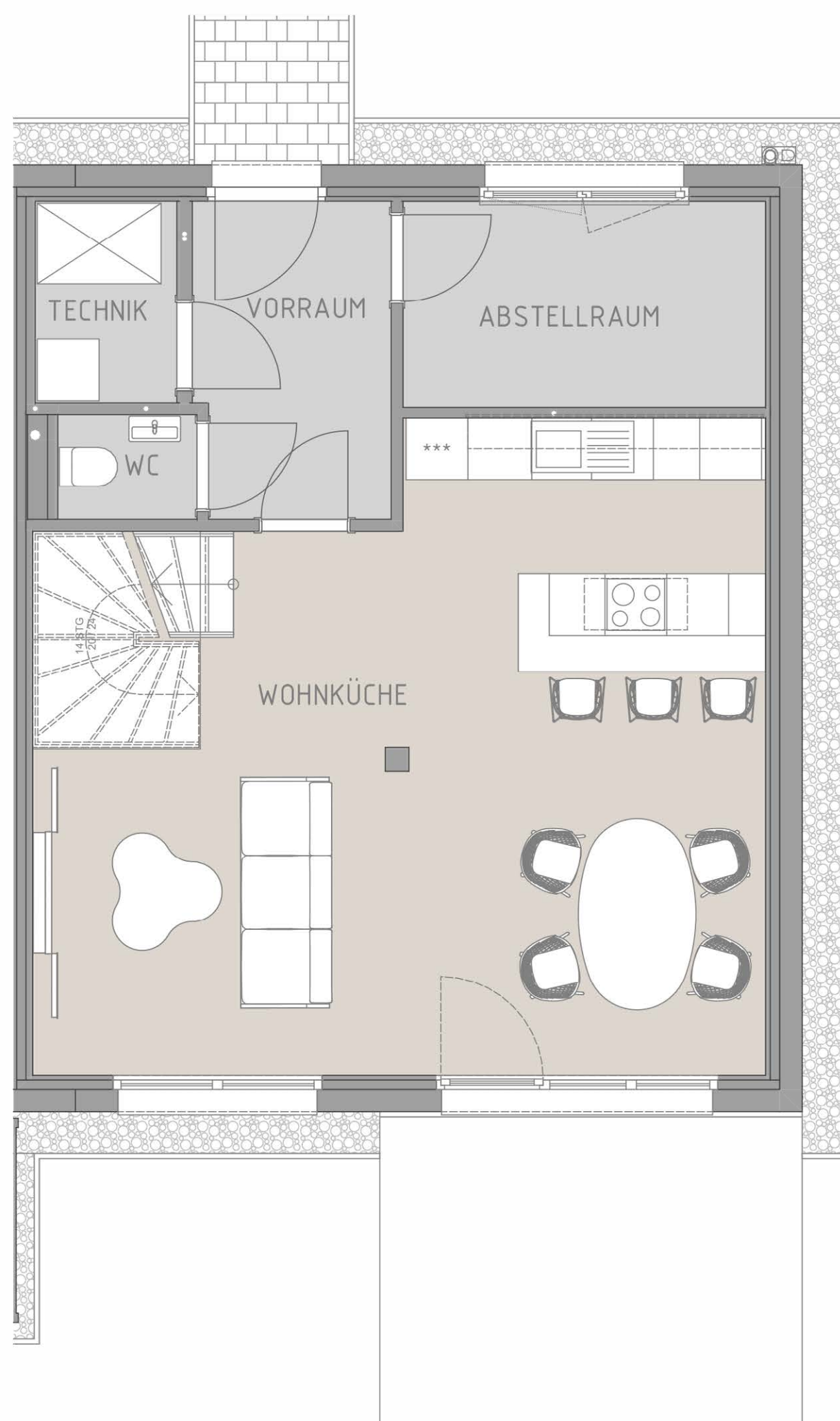
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

### Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 14,5kWH/m<sup>2</sup>a

fGEE A++ 0,43



# Doppelhaushälfte C1

112,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bezugsfertig!

€ 386.000,- Kaufpreis  
Provisionsfrei vom Bauträger



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum

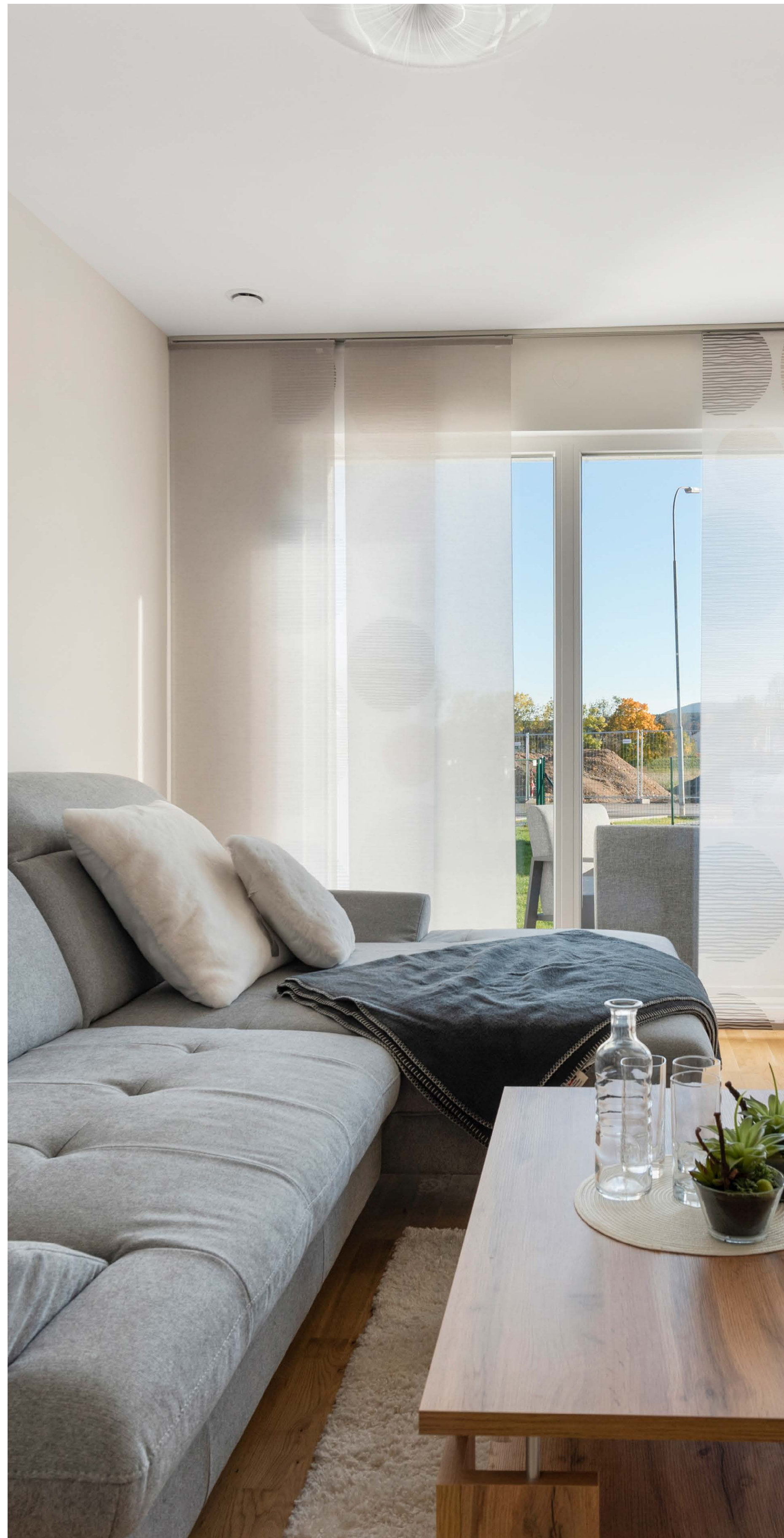


2 Stellplätze



## Raumkonzept

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren die Garten-Ebene. Eine elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich die BewohnerInnen und Gäste in drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten.





# Doppelhaushälfte C1

112,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 386.000,- Kaufpreis  
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnfläche	112,58 m <sup>2</sup>
Garten	188,85 m <sup>2</sup>
Grundstück	271,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

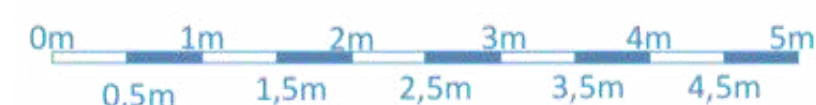
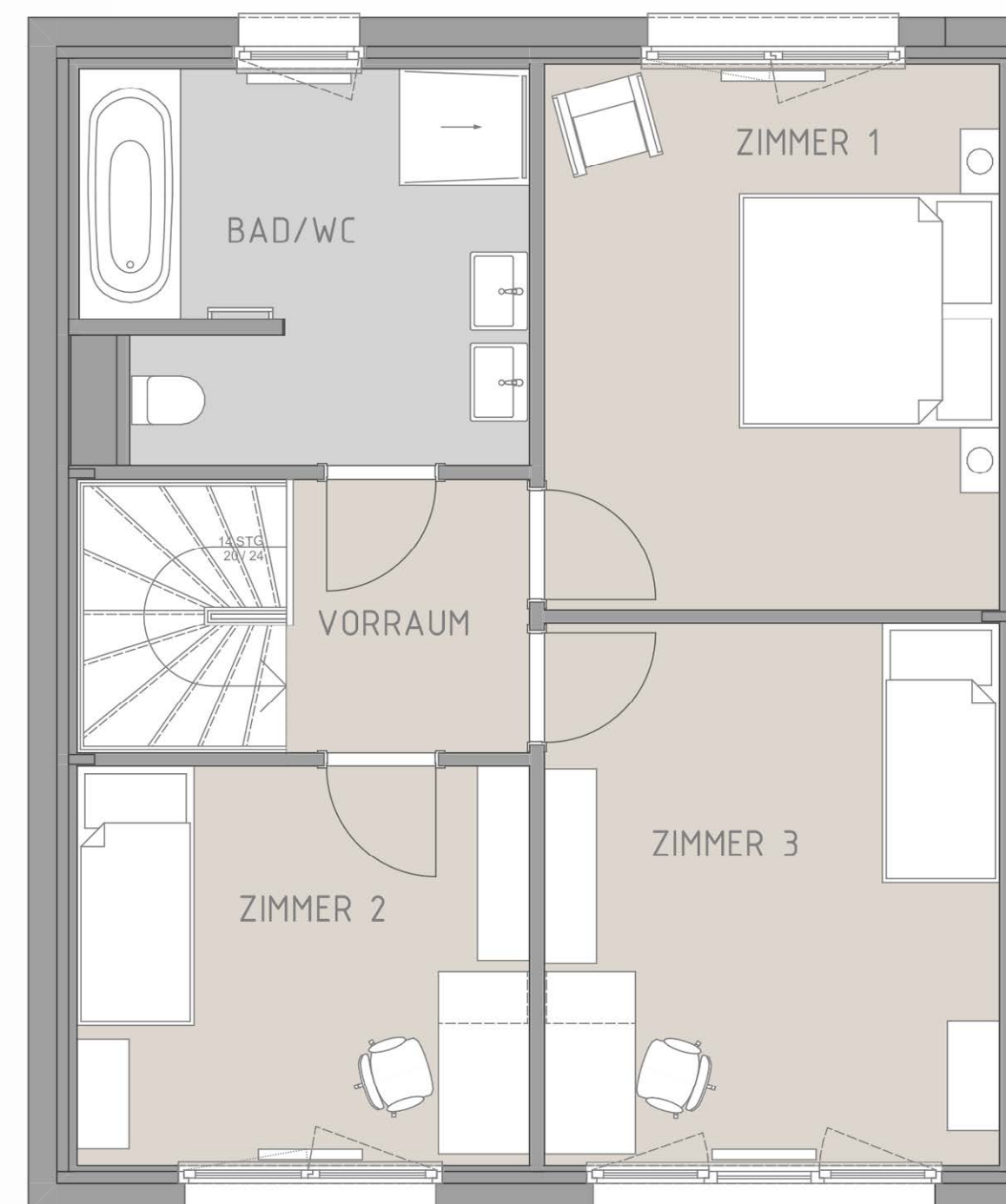
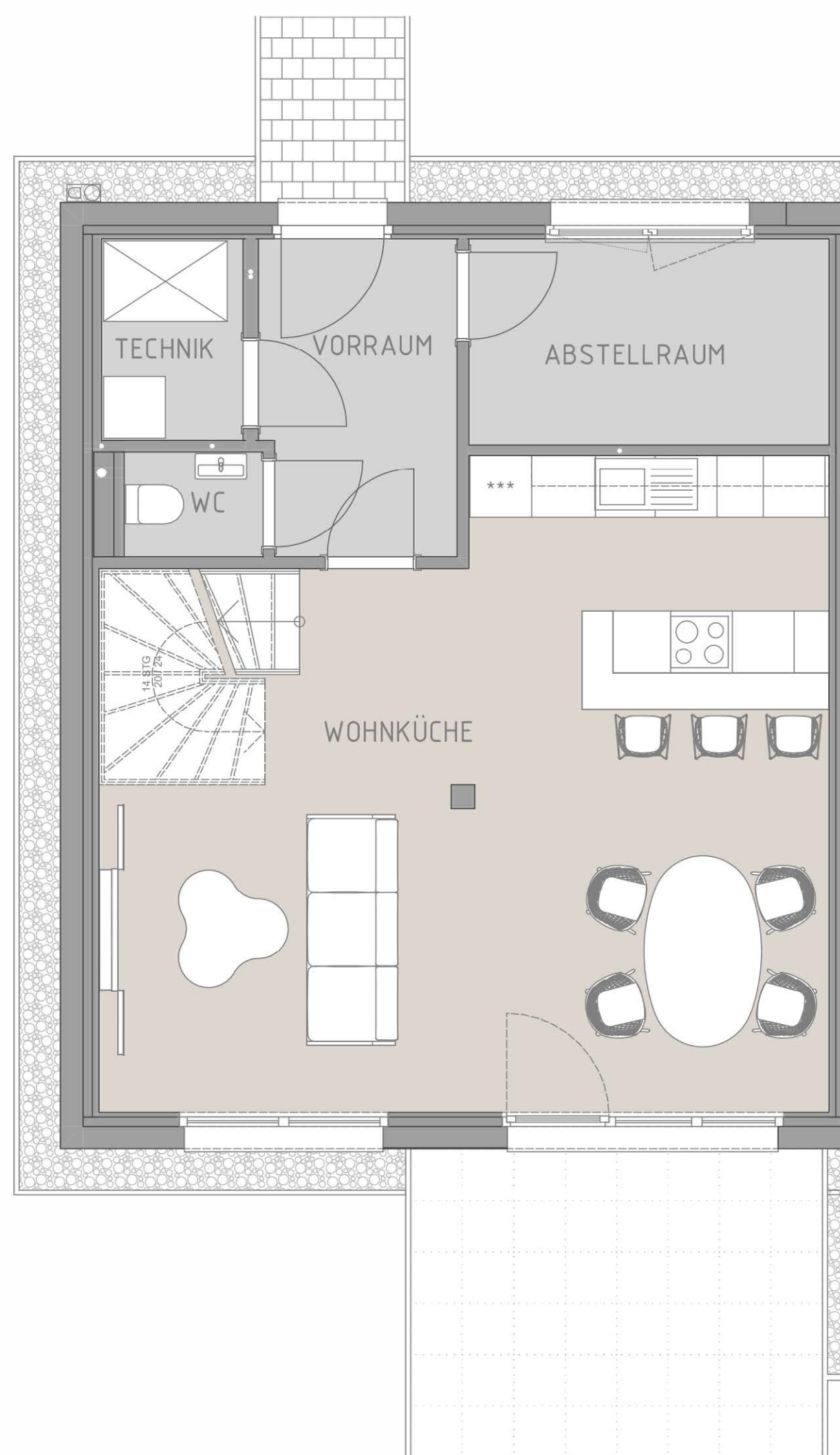
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

### Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 14,5kWH/m<sup>2</sup>a

fGEE A++ 0,43



# Doppelhaushälfte E2

117,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bezugsfertig!

€ 387.000,- Kaufpreis  
Provisionsfrei vom Bauträger



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



2 Stellplätze



## Raumkonzept

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang in den Außenbereich. Ein Vorzimmer, ein Gäste-WC und der Technikraum komplettieren die Garten-Ebene. Über eine elegante Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss. Rund um die zentrale Galerie, die optional als Schrankraum genutzt werden kann, sind drei getrennt begehbare Schlafzimmer angeordnet sowie ein geräumiges Bad mit Fenster und abgetrenntem WC. Die südseitig ausgerichtete Terrasse und der Garten laden zu Frischluftaktivitäten und Entspannung ein. Platz für das nötige Equipment bietet ein modernes Gerätehaus Marke Biohort®.





# Doppelhaushälfte E2

117,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 387.000,- Kaufpreis  
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnfläche	117,68 m <sup>2</sup>
Garten	221,50 m <sup>2</sup>
Grundstück	307,30 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

### Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 14,4kWH/m<sup>2</sup>a

fGEE A++ 0,43



# 3 Gründe, jetzt den Traum vom Eigenheim im Grünen zu verwirklichen.

## 1 Zukunftssichere Niedrigstenergiebauweise

Die fossile Ära neigt sich dem Ende. Mit jährlich steigenden Energiepreisen ist also zu rechnen. Woanders könnten diese Kostensteigerungen beträchtlich aufs Haushaltsbudget drücken – oder sogar die Finanzierung gefährden.

Ihr GED Wohlfühlhaus macht Sie weitgehend unabhängig von galoppierenden Energie-, Rohstoff- und Immobilienpreisen.

## 2 Baumeister-Qualität mit 3 Jahren Sorglos-Garantie

In Ihrem GED Wohlfühlhaus ist alles so ausgeführt, dass Sie sich vom ersten Tag an darin wohlfühlen können. Planung, Ausstattung und Ausführung bewähren sich seit 15 Jahren, in über 500 errichteten Häusern.

Dazu garantiert die erweiterte Gewährleistung, dass Sie sich auch in den ersten drei Jahren rundum entspannen können.

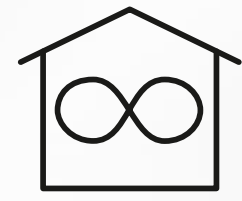
## 3 Persönlicher Finanzierungssupport und Förderberatung

Die Finanzierung eines Eigenheims wirft oft viele Fragen auf. Mit umfassender Expertise in Fragen der Finanzierung und besten Kontakten zu regionalen Banken helfen wir Ihnen diese Hürde zu meistern. Gemeinsam klären wir Anforderungen, Förderungsmöglichkeiten und individuelle Finanzierungsmöglichkeiten. So wird auch das Bankengespräch zu einem Wohlfühltermin.





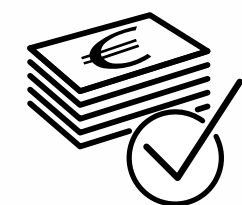
# GEDWOHNBAU



**Höchste Energieeffizienz**  
Passivhausstandard



**Holzmassiv-Bauweise**  
Ökologischer Werkstoff



**Individuelle Finanzierungspläne**  
Leistbarkeit



**Rechts-Sicherheit**  
keine Provision, kein Risiko, Geld zum Schluss



**Gesundes Unternehmen**  
echte Menschen, regionale Partner

## Beratung & Verkauf

Unser Verkaufsteam ist von  
Mo-So für Sie erreichbar.

## Kontakt

verkauf@ged-wohnbau.at  
+43 664 266 80 66

## GED Wohnbau GmbH

Landstraßer Hauptstraße  
71-73/2/Top 207  
1030 Wien



Hinweis: Die in diesem Projektfolder verwendeten Visualisierungen dienen lediglich als Referenz, von denen die tatsächliche Objekterscheinung geringfügig abweichen kann.

**Folgen Sie uns auf  
Facebook und Instagram!**

 [facebook.com/GED.Wohnbau](https://facebook.com/GED.Wohnbau)

 [instagram.com/ged\\_wohnbau](https://instagram.com/ged_wohnbau)