

~WOHN GARTEN~ PÖCHLARN

Grüner Leben an der
schönen blauen Donau

6 REIHENHÄUSER
4 DOPPELHAUS-HÄLFTEN
1 EINFAMILIENHAUS
GROSSE EIGENGÄRTEN

113–143m²
AB € 348.000,–
BEZUGSFERTIG!

Vorbereitet für
PV-Anlage



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 m²–143 m².

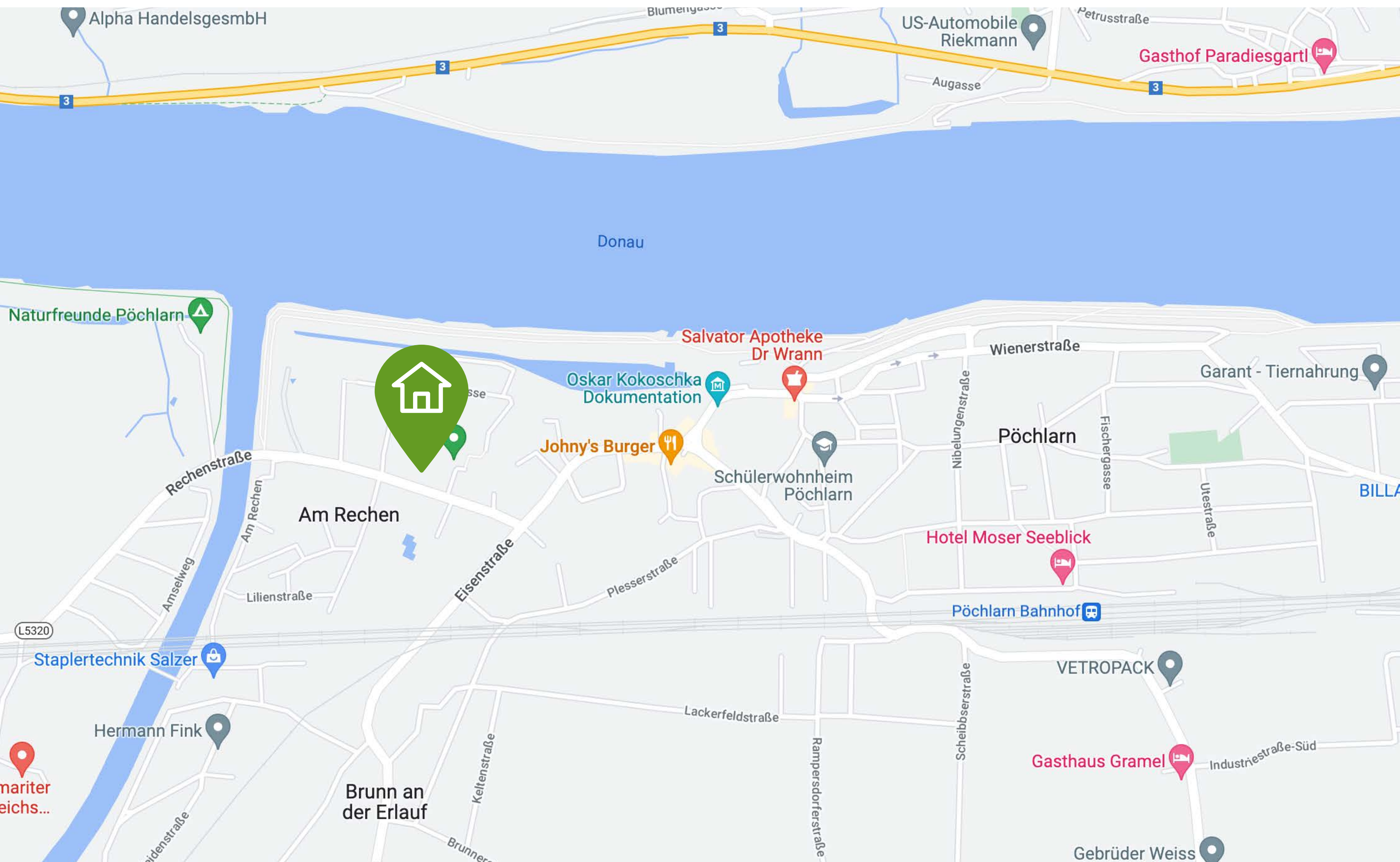
Einen Steinwurf vom Donauradweg und wenige
Minuten vom historischen Zentrum entfernt,
präsentiert sich die mit südseitigen Gärten
ausgestattete Anlage als attraktives Biotop für
nachhaltig inspirierte, aktive und naturliebende
Menschen jeden Alters.

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.



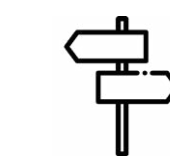
Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bauernladen	500 m
Einkaufszentrum	1 km
Bioladen	1,8 km



Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	900 m



Verkehr

AST	450 m
Bahnhof	1,6 km
Autobahnanschluss	3 km



Kinder

Kindergarten	500 m
Volksschule	1,3 km
Öko-Mittelschule	1,3 km
Musikschule	1,3 km



Freizeit

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.

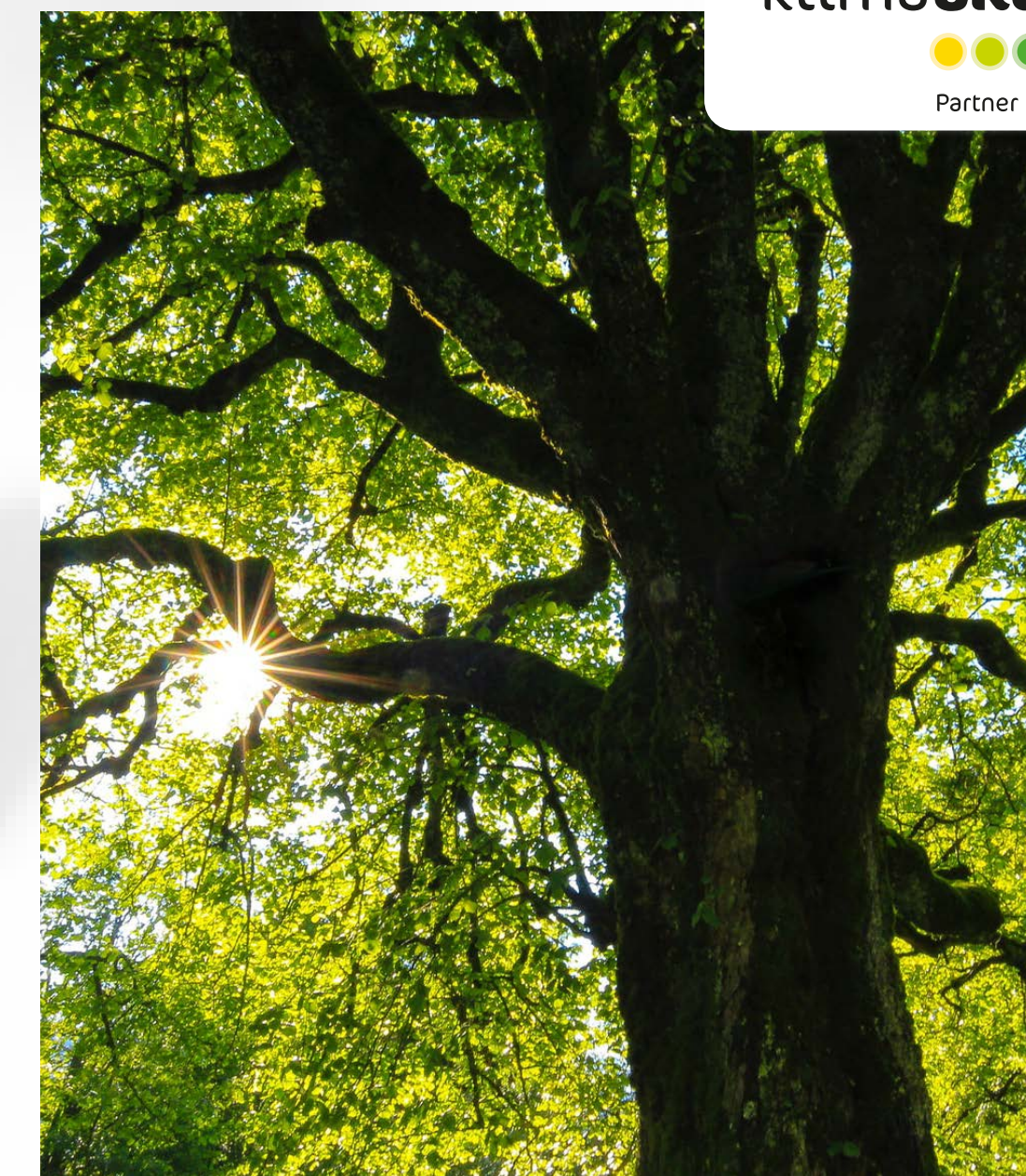
Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit Handwaschbecken und Heizkörper sind bereits im Kaufpreis enthalten.



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.



Reihenmittelhaus A2

112,25 m² Wohnfläche € 348.000,- 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 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 m² Wohnfläche € 348.000,- Kaufpreis
Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

Weitere Informationen

Eckdaten

Wohnfläche	112,25 m²
Garten	95,74 m²
Grundstück	176,34 m²
Terrasse	ca. 12 m²
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m²

Ausstattung

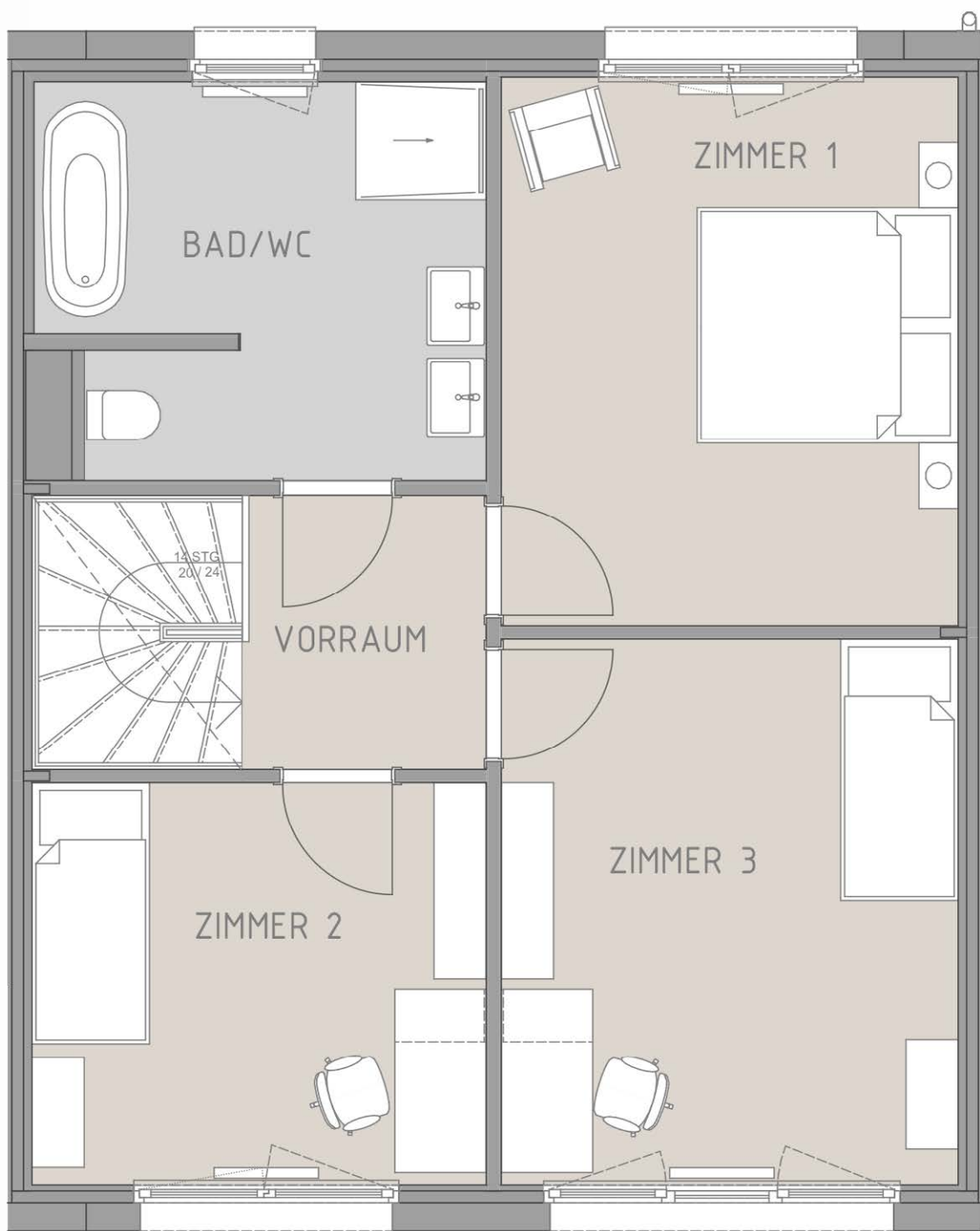
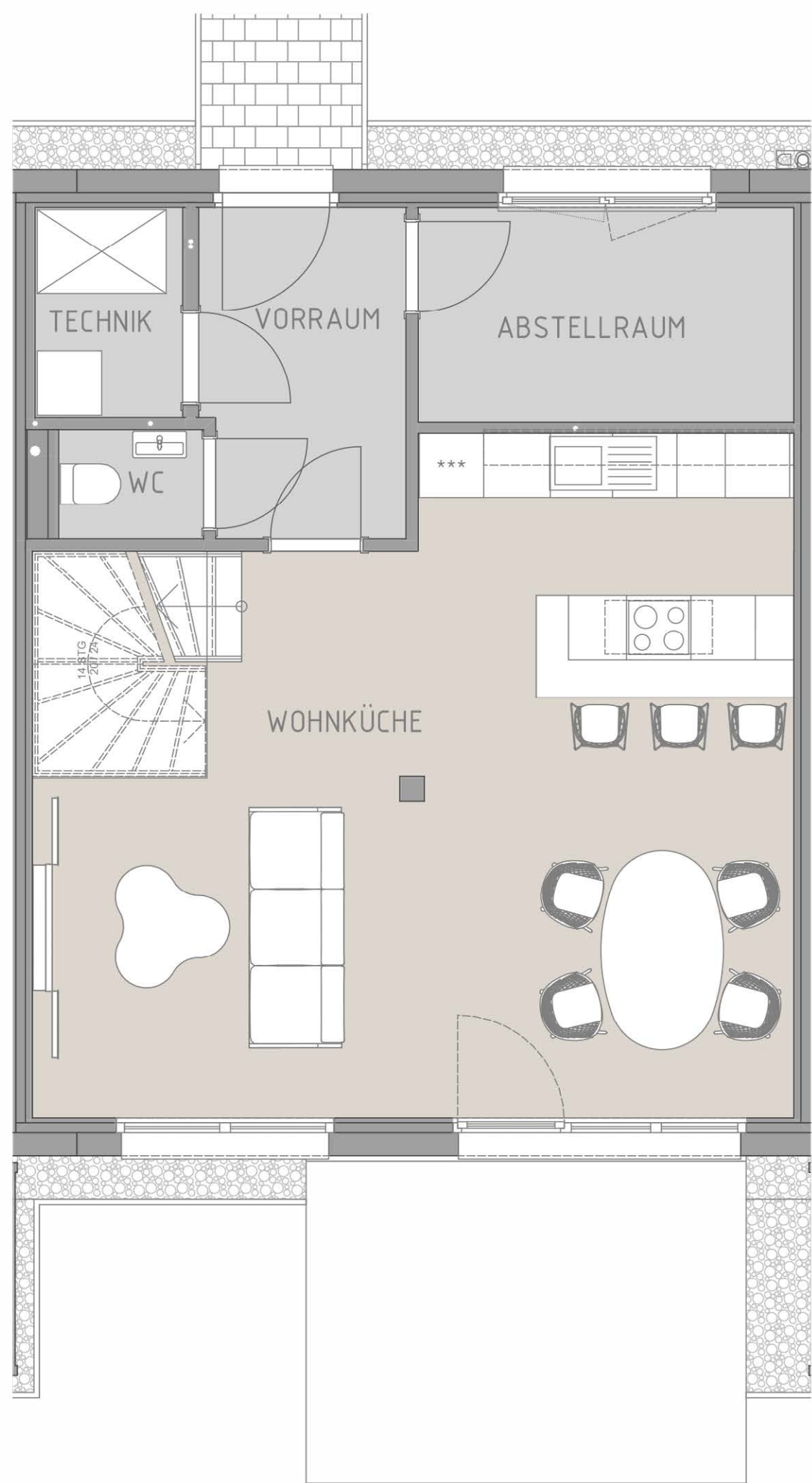
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 11,3kWH/m²a

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.

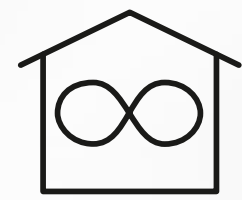
Dazu garantiert die erweiterte Gewährleistung, dass Sie sich auch in den ersten drei Jahren rundum entspannen können.

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
Niedrigstenergiestandard



Holzmassiv-Bauweise
Ökologischer Werkstoff



Individuelle Finanzierungspläne
Leistbarkeit



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



Gesundes Unternehmen
echte Menschen, regionale Partner

Beratung

Unser Beratungsteam ist von Mo–So für Sie erreichbar.

Kontakt

beratung@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

 instagram.com/ged_wohnbau