

mit PV-Anlage
am Dach



www.wohnglueck-grossebersdorf.at

BAUPHASE 1:
2 EINFAMILIENHÄUSER
8 DOPPELHAUSHÄLFTEN

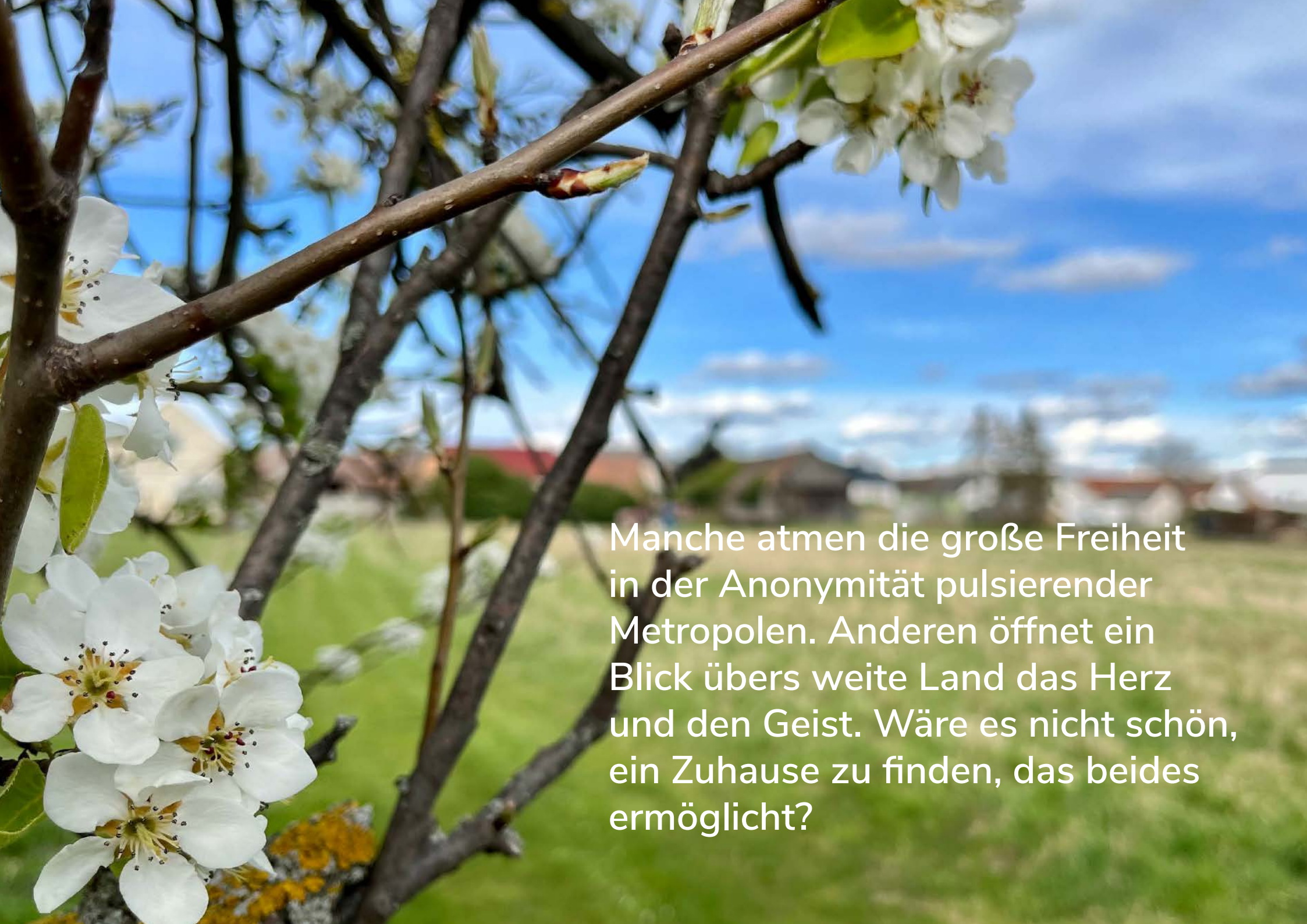
DAS GESAMTE PROJEKT:
NIEDRIGSTENERGIEHAUSSIEDLUNG
4 EINFAMILIENHÄUSER
12 DOPPELHAUSHÄLFTEN
VOLLHOLZBAUWEISE

WNFL RD. 112-141 m²

Wohnglück GROSSEBERSDORF

Moderner Lifestyle in Wien-Nähe

SEYRINGER WEG, 2203 GROSSEBERSDORF



Manche atmen die große Freiheit in der Anonymität pulsierender Metropolen. Anderen öffnet ein Blick übers weite Land das Herz und den Geist. Wäre es nicht schön, ein Zuhause zu finden, das beides ermöglicht?

Gemütlichkeit trifft Leichtigkeit. Nachhaltig Wohnen vor den Toren Wiens.

Dem Brummen einer Hummel lauschen, die unermüdlich durch das Blütenmeer pflügt, über vorbeiziehende Wolkengebirge staunen und den letzten Sonnenstrahl mit der Nasenspitze einfangen: im Weinviertel offenbart sich das größte Glück oft in den kleinen Dingen.

Wer sich nach mehr ländlicher Ruhe, Natur und mehr Beschaulichkeit sehnt, dem bietet unser neues Eigenheim-Projekt in Großebersdorf die Chance, sich seine persönliche Wohlfühloase zu schaffen. **Mitten im Grünen und doch nur wenige Kilometer von der Stadtgrenze entfernt**, soll hier eine kleine, feine und klima**aktiv**-zertifizierte Wohnanlage mit 4 Einfamilienhäusern und 12 Doppelhaushälften in zwei Bauphasen entstehen. **Nachhaltig geplant** und werthaltig ausgeführt – nach Niedrigstenergiehausstandard.

Innovative Vollholzbauweise, perfekte Dämmung, hochwertige Materialien und modernste Haustechnik schaffen dabei eine rundum angenehme Atmosphäre – und großes **Einsparungspotenzial bei den laufenden Energiekosten**.

Vier Hausgrößen von rd. 112 –141 m² bieten Raum für individuelle Bedürfnisse und Gestaltungsmöglichkeiten – nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände. Großzügige Gärten laden dazu ein, sich auch vor der Tür schöpferisch, gärtnerisch oder sportlich auszutoben.



Eine Umgebung zum Wohlfühlen.

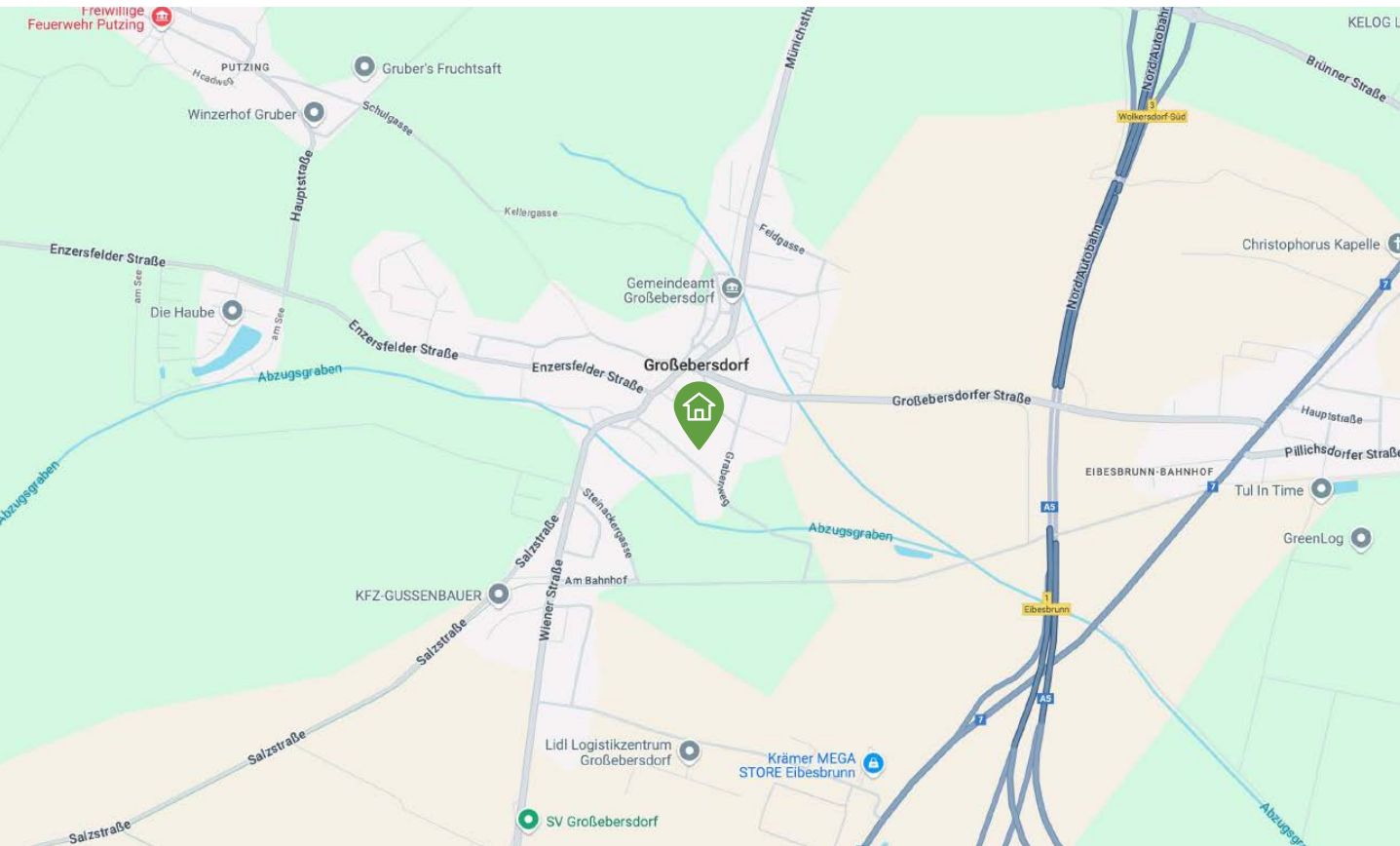





Wenige Kilometer hinter dem G3 Shopping Resort gelegen präsentiert sich die Marktgemeinde Großebersdorf fast wie ein Gegenentwurf zur pulsierenden Metropole. Idyllische Weingärten, versteckte Kellergassen und liebevoll gepflegte Anlagen laden dazu ein, das Tempo zu drosseln und die Leichtigkeit des Seins zu genießen.

Familien schätzen den zu Fuß erreichbaren Kindergarten und die benachbarte Volksschule. Leseratten finden im Ort sogar eine eigene Bibliothek und Mediathek. Energiegeladene Kids können ihren Bewegungshunger direkt vor der Tür stillen. Die Devise lautet: runter von der Couch, rein ins Abenteuer!



Wer dabei sein Fahrrad ausführen möchte, findet ein ausgebautes Netz an Radwegen. Über den Knoten Eibesbrunn ist die Gemeinde auch perfekt an das hochrangige Straßennetz angebunden. Wer lieber mit der S-Bahn unterwegs ist, erreicht Wien-Mitte ganz entspannt in 30 Minuten.

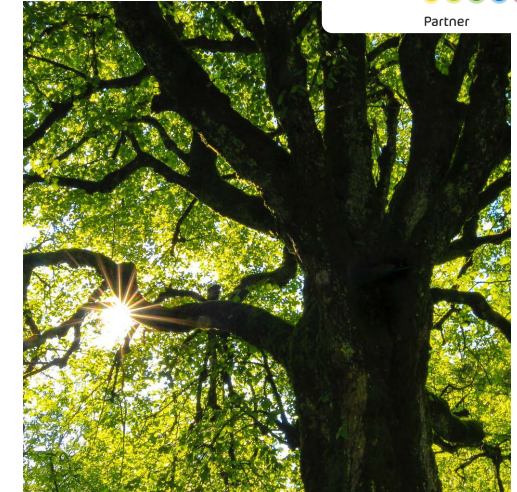


	Nahversorgung	
	Lebensmittelgeschäft	350 m
	Bank	350 m
	Post	650 m
	Gesundheit	
	Arzt	800 m
	Physiotherapie	400 m
	Zahnarzt	5500 m
	Verkehr	
	Bushaltestelle	350 m
	Tankstelle	3000 m
	Bahnhof	4200 m
	Bildung	
	Kindergarten	650 m
	Volksschule	650 m
	Montessorischule	6.100 m
	BG/BRG Wolkersdorf	6.100 m
	Freizeit	
	Spielplatz	200 m
	Beachvolleyball	200 m
	Tennisplatz	250 m
	Heuriger	750 m

Willkommen daheim.

Zwischen zuhause sein 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 Bewohner:innen rundum wohlfühlen.

GEDWOHNBAU



klimaaktiv
Partner

Niedrigstenergiestandard

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

Modernste Haustechnik vereint mit Holzmassivbauweise schafft das ganze Jahr ein behagliches Wohnklima – bei kleinstmöglichen Betriebskosten.

Hochwertige Ausstattung

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: von hochwertigen Parkett-/Laminatböden über ausgesuchte Keramikbeläge bis zur eleganten Holzterrasse.

Badewanne, Dusche, drei Waschbecken und zwei WCs sowie Fußbodenheizung mit Kühlfunktion 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-/Laminatböden und Fliesen
- Anstrich Wand- und Deckenflächen
- Fassade

Zukunftssicheres Zuhause

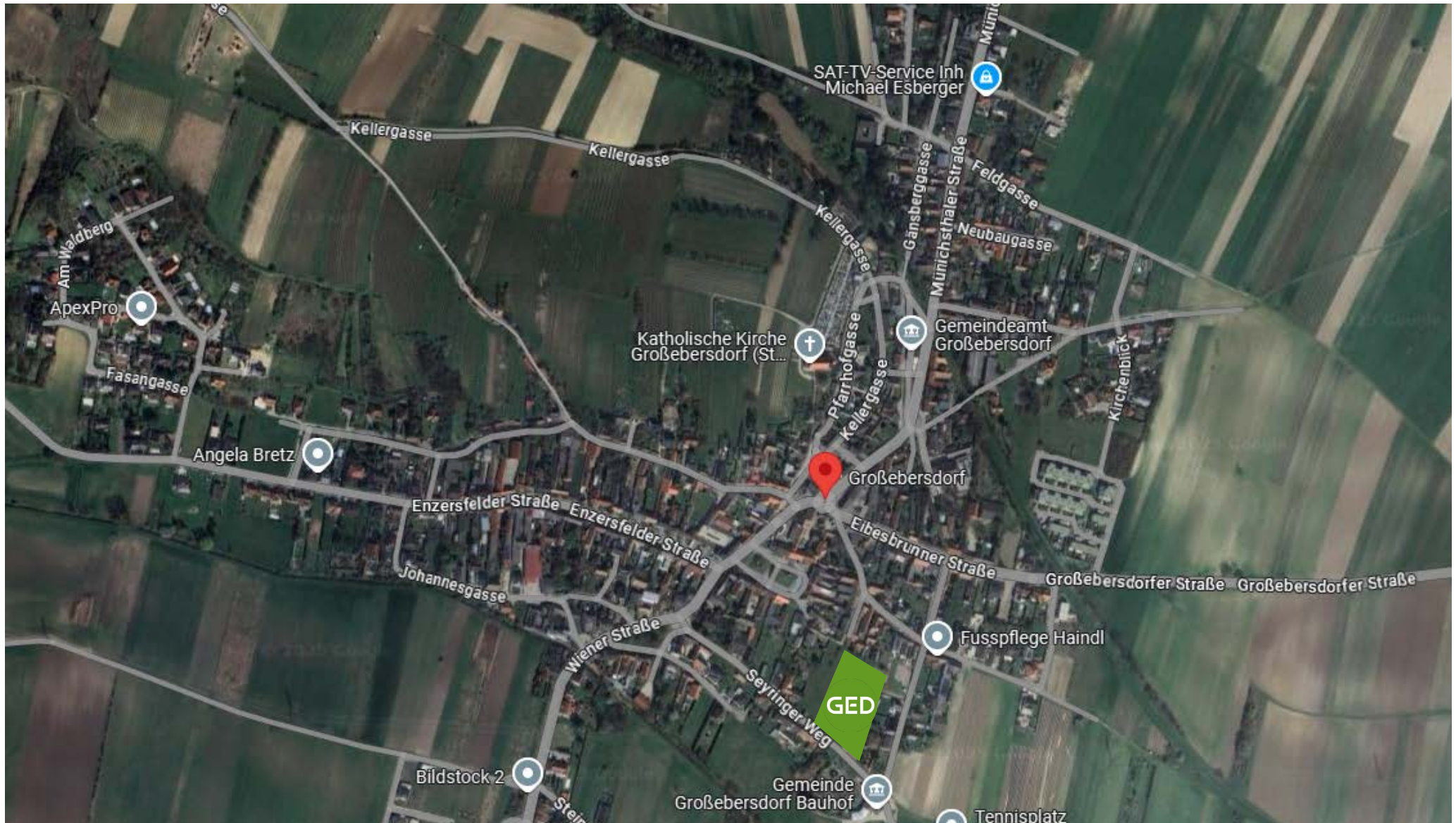
Die GED Wohnbau strebt stets danach, das technisch Machbare mit dem ökonomisch und ökologisch Sinnvollen zu vereinen. Mit dem Ziel, stets Energiebedarf und Schadstoffemissionen bei Planung und Betrieb von Gebäuden deutlich zu reduzieren.

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

Zwischen Stadt und Land.

Genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Ruhe! In Großebersdorf wohnen Sie vor den Toren Wiens und profitieren von der idyllischen Natur sowie der entspannten Atmosphäre des Landes, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

GEDWOHNBAU



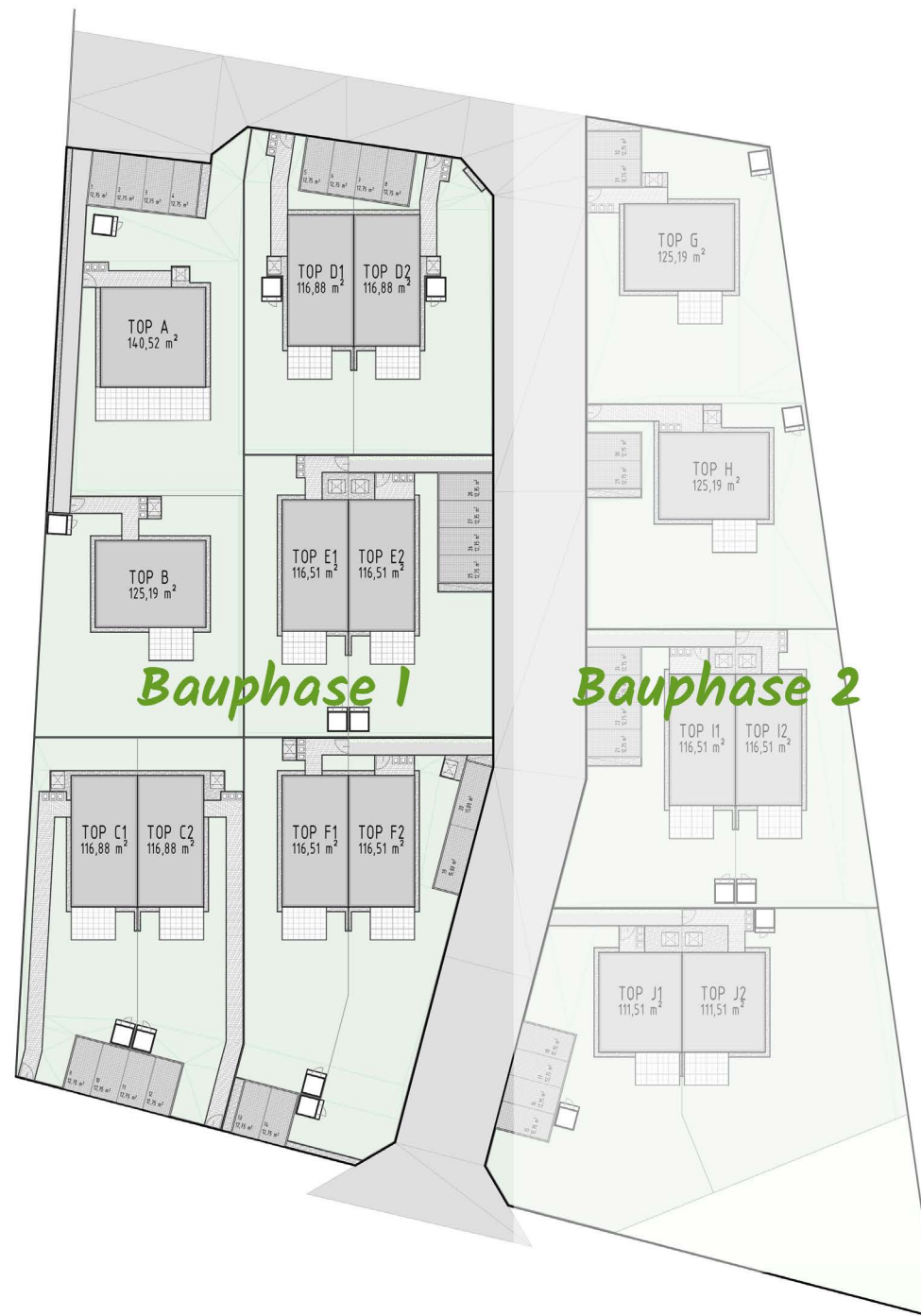
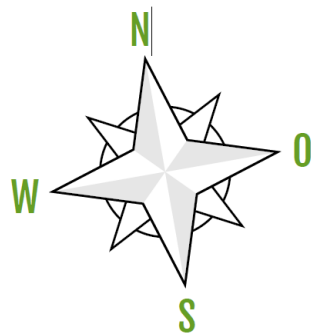
Die Anlage.

Entdecken Sie Ihr energieeffizientes Wohlfühlhaus in Großebersdorf!

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern dominierten Nachbarschaft unweit des Ortskerns von Großebersdorf und ist durch eine Stichstraße mit dem Seyringer Weg verbunden. Das Areal wird durch eine Zufahrtsstraße geteilt, sodass in unmittelbarer Nähe jeder Einheit zwei Stellplätze angelegt werden können. Diese werden mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen ausgeführt.

Um den bestmöglichen Ertrag der PV-Anlage zu gewährleisten, sind alle Objekte (4 Einfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser) Richtung Süden ausgerichtet. Gleiches gilt für die großzügigen Gärten, die mit hochwertigen Gerätehäusern der Marke Biohort® ausgestattet werden. Die Hauseingänge sind jeweils an der Nordseite positioniert.

Die Häuser werden in zwei Bauphasen errichtet. Die Häuser der ersten Phase stehen bereits im Verkauf.



Das Raumkonzept.

Einfamilienhaus A

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 Gartenebene.

Über eine elegante Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoß. Rund um den zentralen Vorraum sind drei getrennt begehbare Schlafzimmer angeordnet, außerdem ein großes Bad mit Fenster, ein separates WC und ein Abstellraum.

Einfamilienhaus B, G und H

In diesem Haustyp befindet sich der Abstellraum in der Gartenebene. Die Aufteilung der anderen Räume entspricht dem Einfamilienhaus A.

Doppelhaushälften C1, C2, D1, D2

Im Erdgeschoß befindet sich ein offener, heller Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten. Ergänzt wird die Gartenebene durch einen Vorraum, ein Gäste-WC und einen kombinierten Technik-/Abstellraum mit Fenster.

Auch die Doppelhaushälften sind mit unserer ikonischen, eleganten Holzterrasse ausgestattet. Um die zentrale

Galerie, die optional als Schrankraum genutzt werden kann, gruppieren sich drei getrennt begehbare Schlafräume sowie ein großzügiges Bad mit Fenster und abgetrenntem WC.

Doppelhaushälften E1, E2, F1, F2, I1, I2

Dieser Haustyp bietet neben dem Technikraum einen separaten Abstellraum auf der Gartenebene. Die Aufteilung der anderen Räume entspricht den Doppelhäusern C und D.

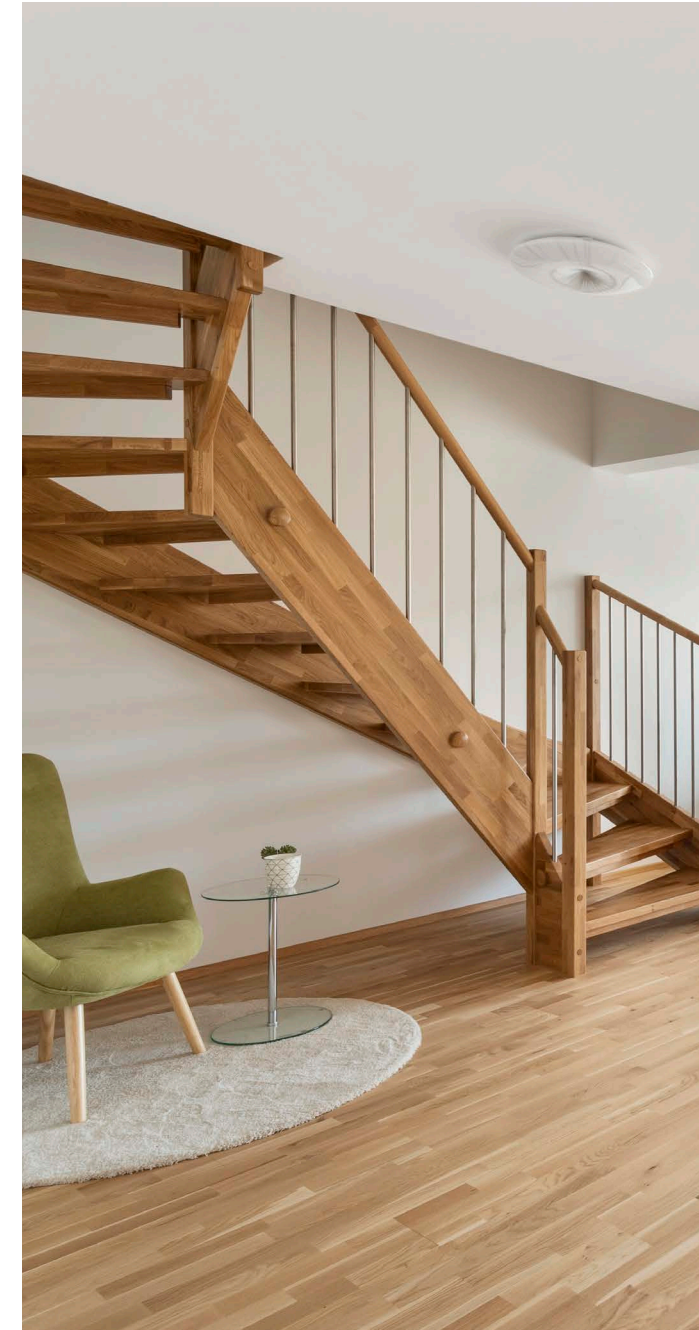
Doppelhaushälften J1 und J2

Die Aufteilung der Räume in Ober- und Untergeschoß entspricht den Doppelhäusern E, F und I, sie sind in diesem Haustyp jedoch beinahe quadratisch angeordnet.



In allen Häusertypen ist die Terrasse südseitig ausgerichtet und der Garten lädt zu Frischluftaktivitäten und Entspannung ein. Platz für das nötige Equipment bietet ein modernes Gerätehaus der Marke Biohort®.

Unsere Wohlfühlhäuser sind südseitig im Unter- und Obergeschoß mit elektronisch bedienbaren Raffstores ausgestattet. Die Sanitärräume sind mit hochwertigen, modernen Fliesen ausgelegt, die Räume in beiden Geschoßen mit Eichenparkett ausgestattet.



Einfamilienhaus A

Haustyp 141b

140,52 m² Wohnnutzfläche



4 Zimmer



1 Bad



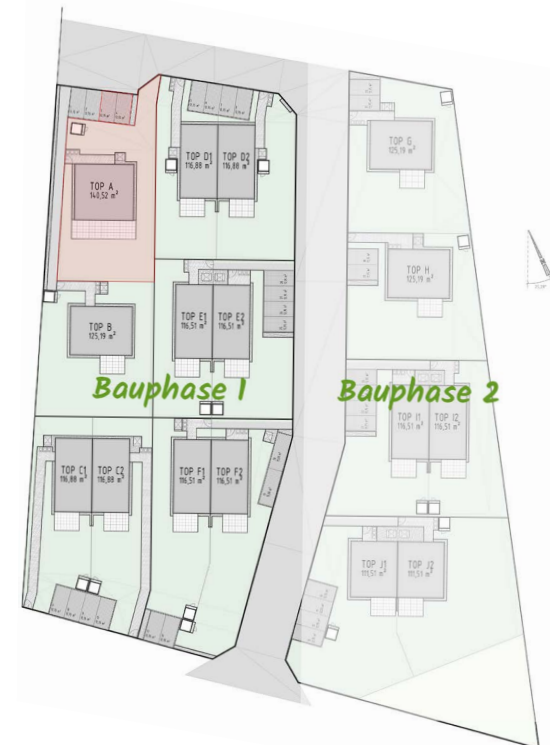
2 WCs



1
Abstellraum



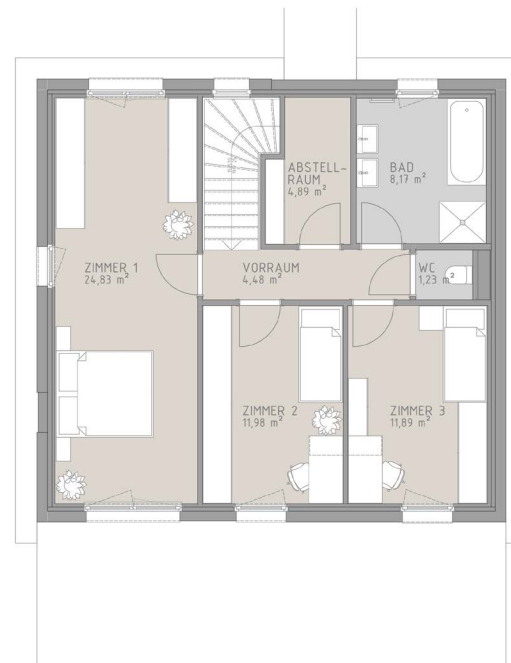
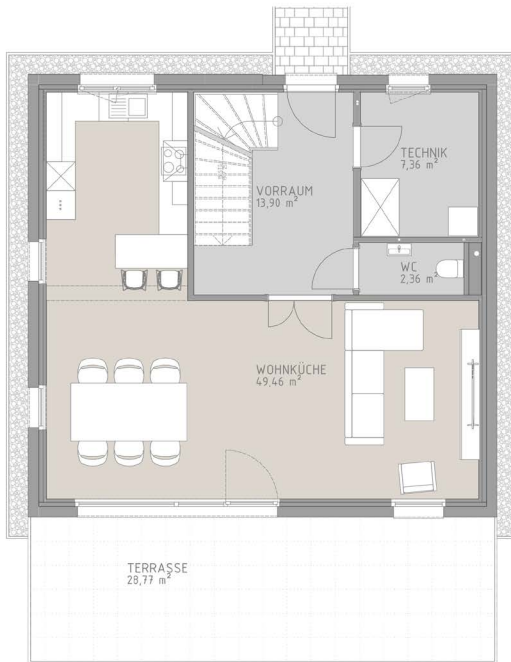
2
Stellplätze



Einfamilienhaus A

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 33 kWh/m²a
fGEE A++ 0,39**



Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	140,52 m ²
Grundstück	419,56 m ²
Garten inkl. Weg	299,04 m ²
Terrasse	28,77 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Einfamilienhaus B

Haustyp 125 b

125,19 m² Wohnnutzfläche



4 Zimmer



1 Bad



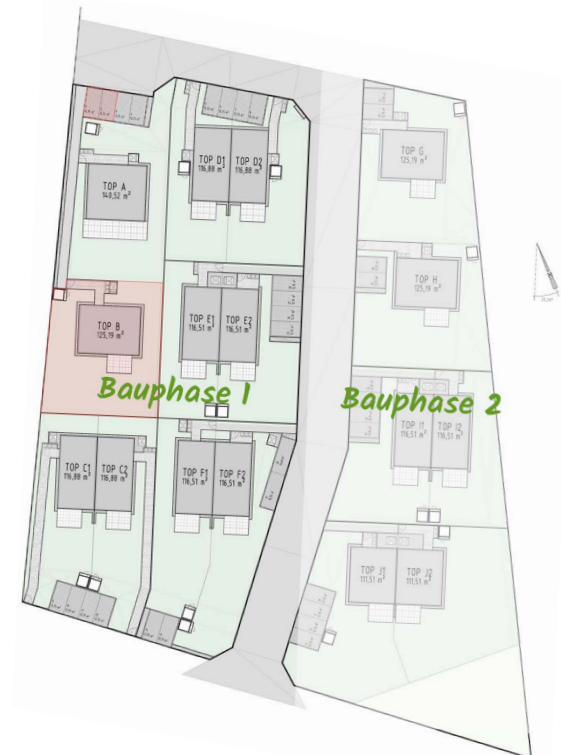
2 WCs



1
Abstellraum



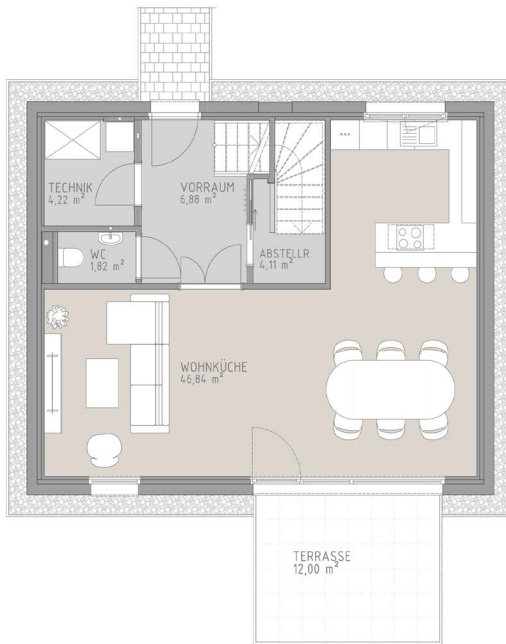
2
Stellplätze



Einfamilienhaus B

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB Ref, SK 34 kWh/m²a
fGEE A++ 0,39



Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	125,19 m ²
Grundstück	410,88 m ²
Garten inkl. Weg	317,50 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte C1

Haustyp 117s b

116,88 m² Wohnnutzfläche



4 Zimmer



1 Bad



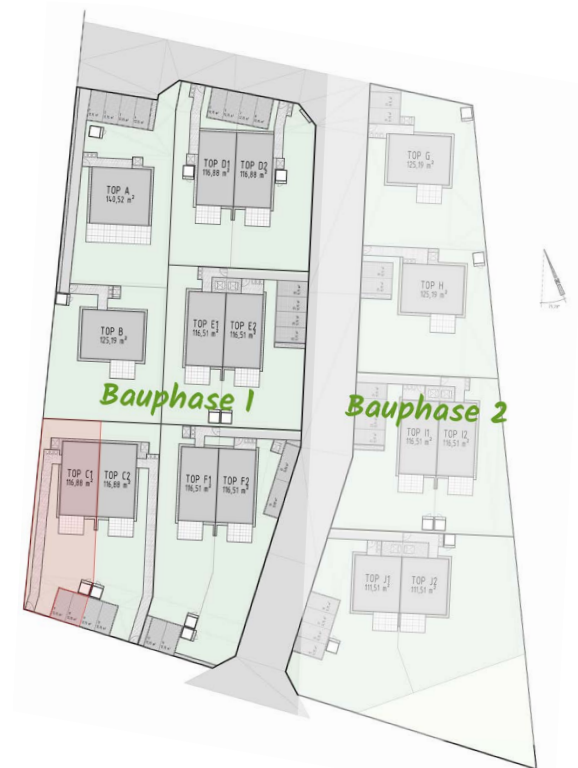
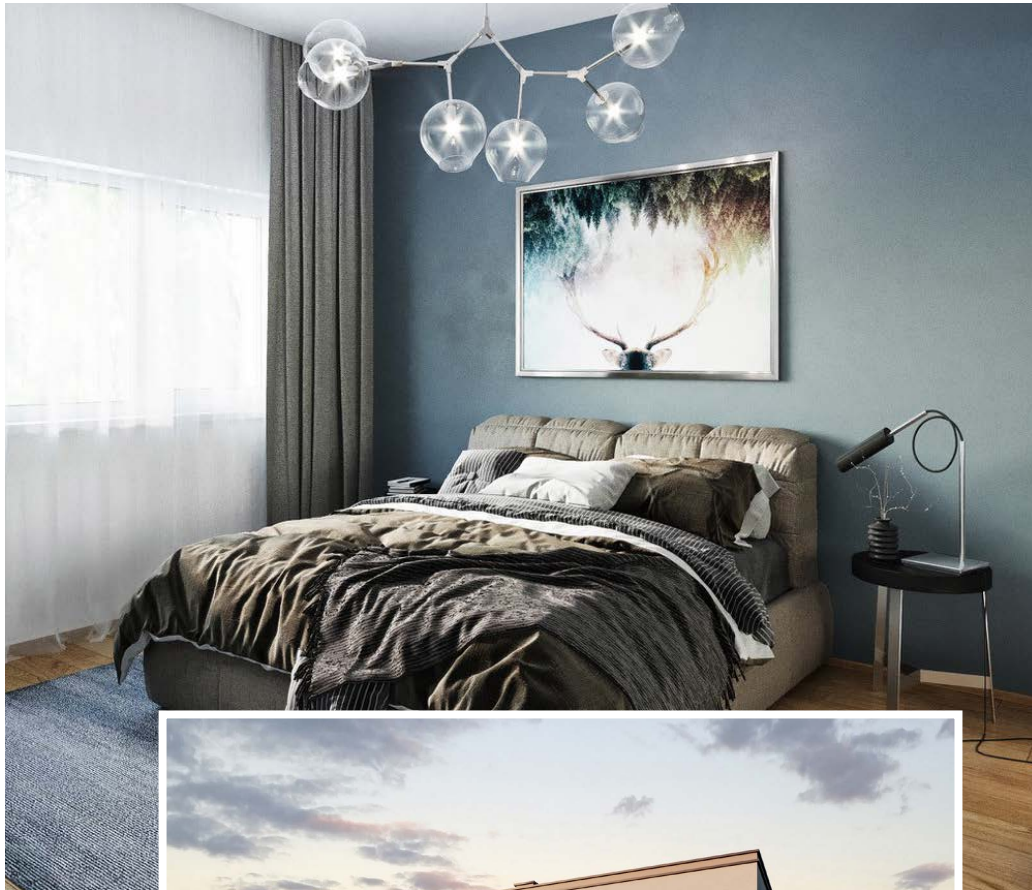
2 WCs



1 Technik-/
Abstellraum



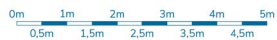
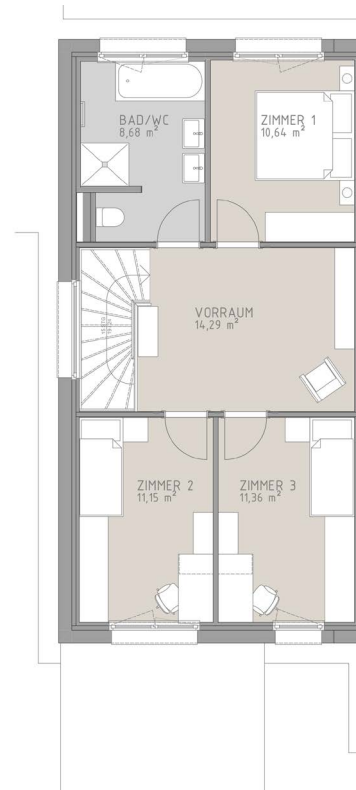
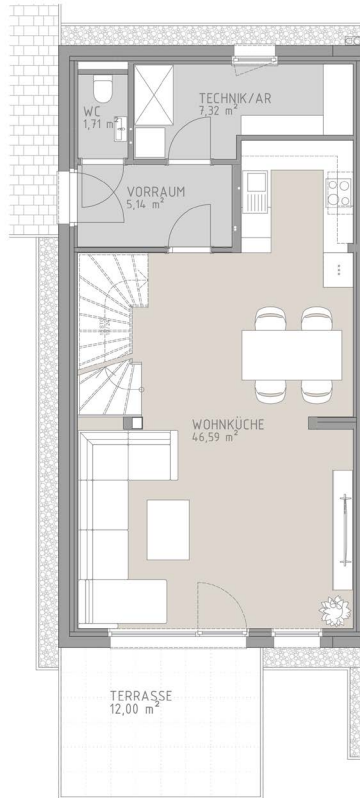
2
Stellplätze



Doppelhaushälfte C1

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**



Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,88 m ²
Grundstück	305,13 m ²
Garten inkl. Weg	219,38 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte C2

Haustyp 117s b

116,88 m² Wohnnutzfläche



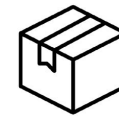
4 Zimmer



1 Bad



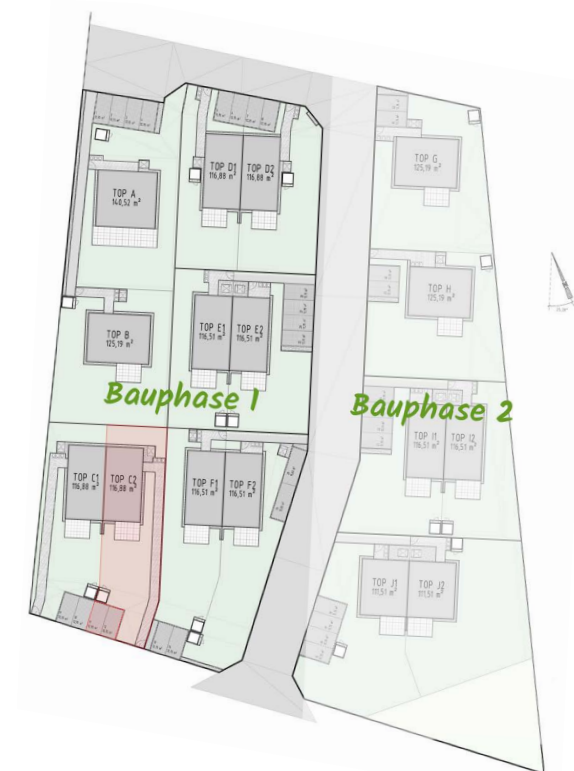
2 WCs



1 Technik-/
Abstellraum



2
Stellplätze



Doppelhaushälfte C2

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**

Weitere Informationen

Eckdaten

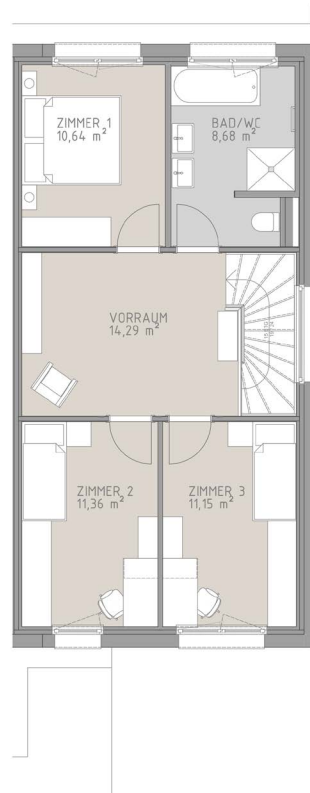
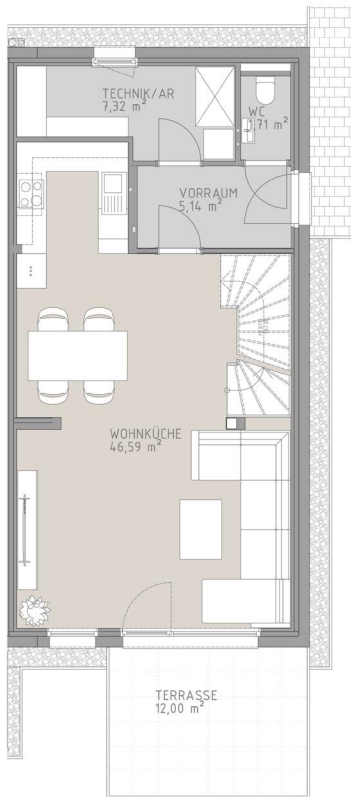
Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,88 m ²
Grundstück	319,77 m ²
Garten inkl. Weg	234,02 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut



Doppelhaushälfte D1

Haustyp 117s b

116,88 m² Wohnnutzfläche



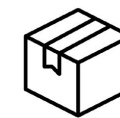
4 Zimmer



1 Bad



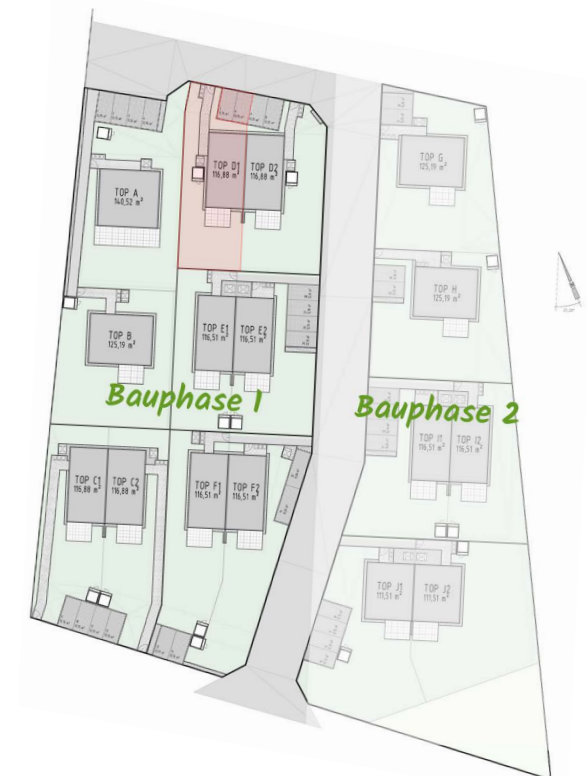
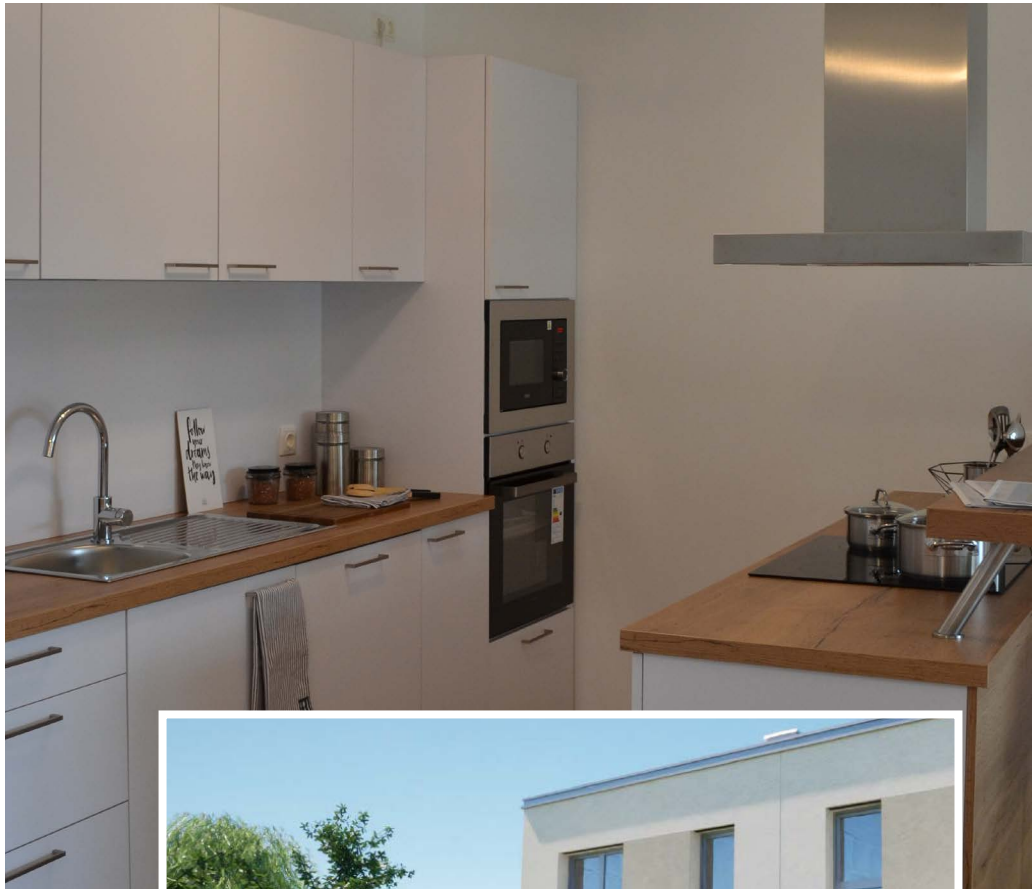
2 WCs



1 Technik-/
Abstellraum



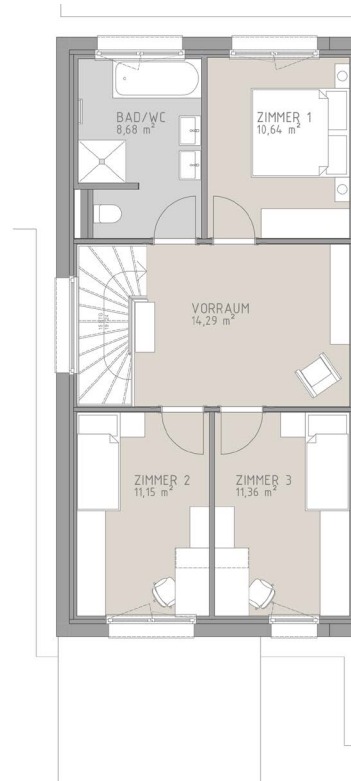
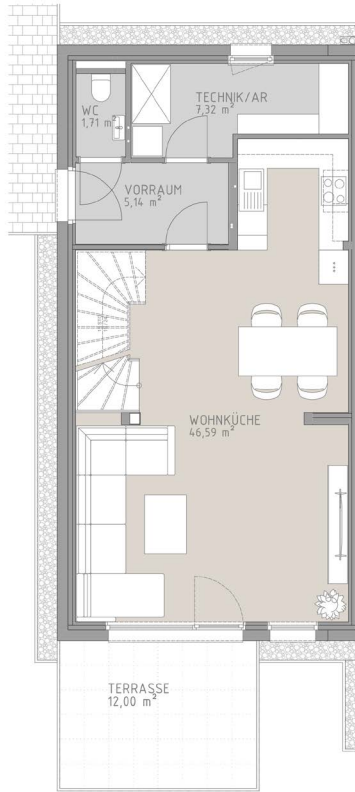
2
Stellplätze



Doppelhaushälfte D1

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**



Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,88 m ²
Grundstück	272,04 m ²
Garten inkl. Weg	186,29 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte D2

Haustyp 117s b

116,88 m² Wohnnutzfläche



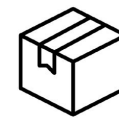
4 Zimmer



1 Bad



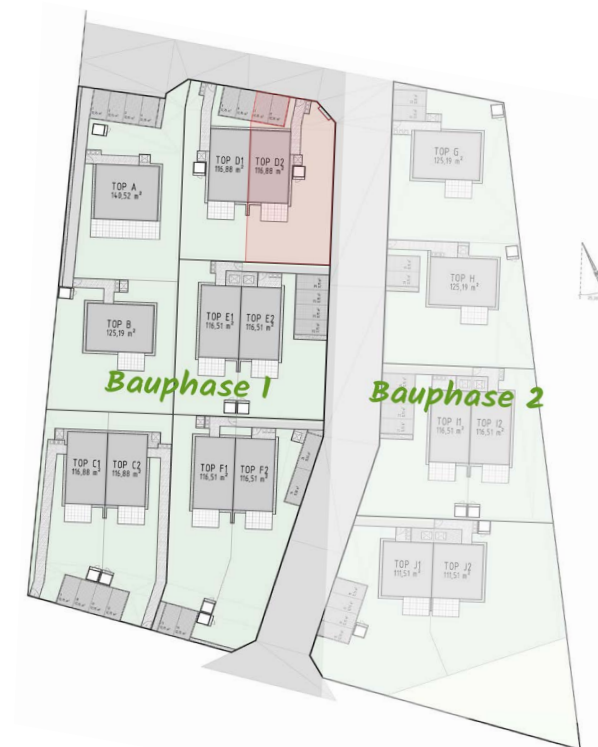
2 WCs



1 Technik-/
Abstellraum



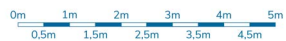
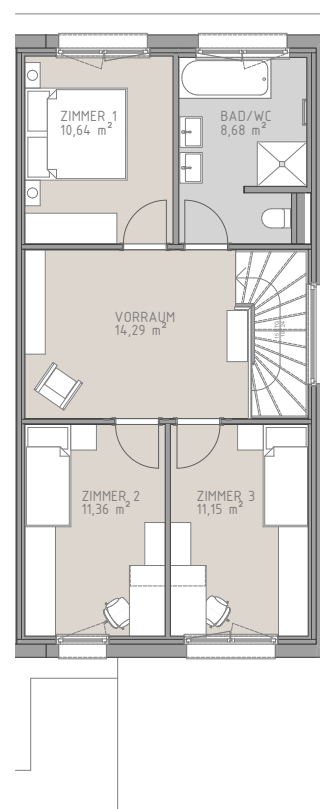
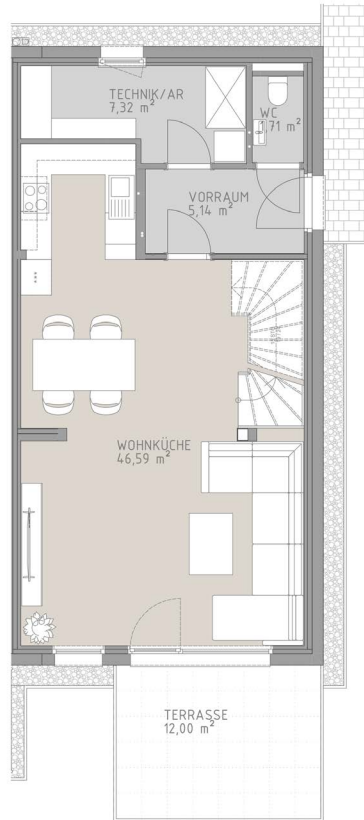
2
Stellplätze



Doppelhaushälfte D2

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40



Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,88 m ²
Grundstück	323,15 m ²
Garten inkl. Weg	237,40 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte E1

Haustyp 117 d

116,51 m² Wohnnutzfläche



4 Zimmer



1 Bad



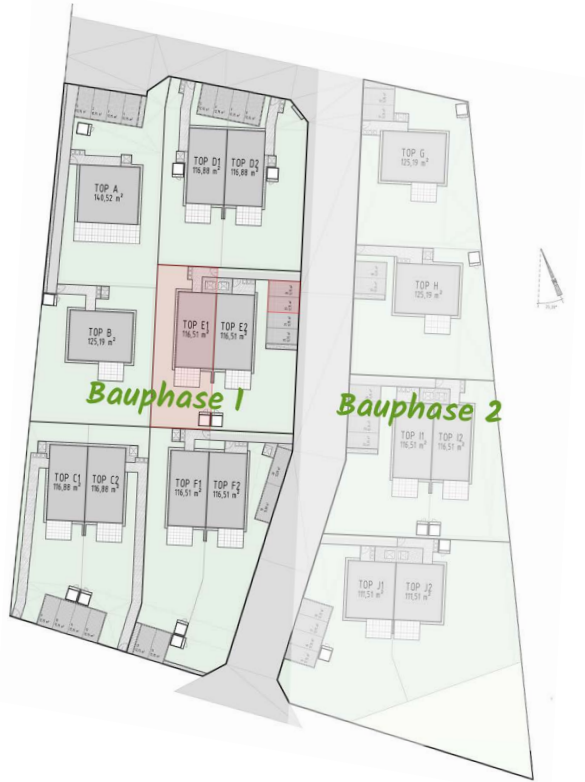
2 WCs



1
Abstellraum



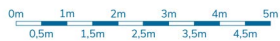
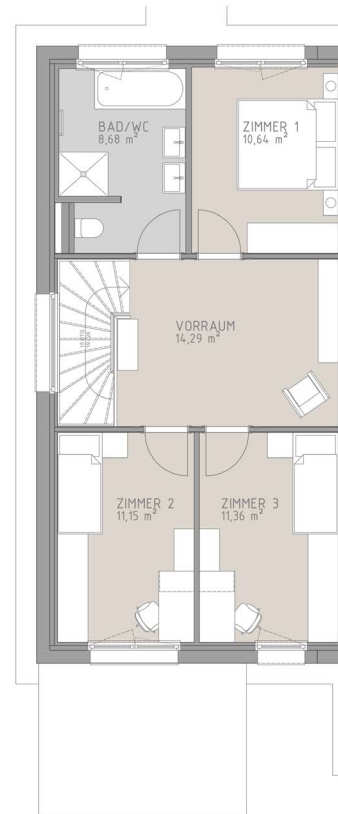
2
Stellplätze





NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**



Doppelhaushälfte E1

Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,51 m ²
Grundstück	249,14 m ²
Garten inkl. Weg	163,39 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte E2

Haustyp 117 d

116,51 m² Wohnnutzfläche



4 Zimmer



1 Bad



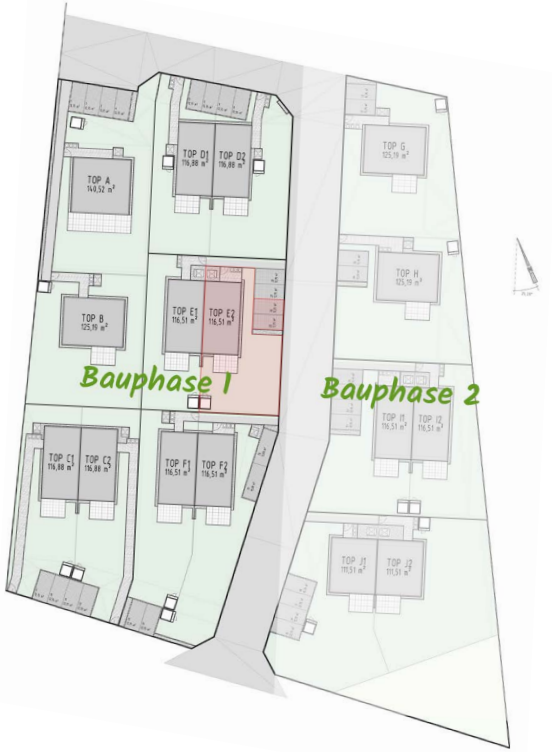
2 WCs

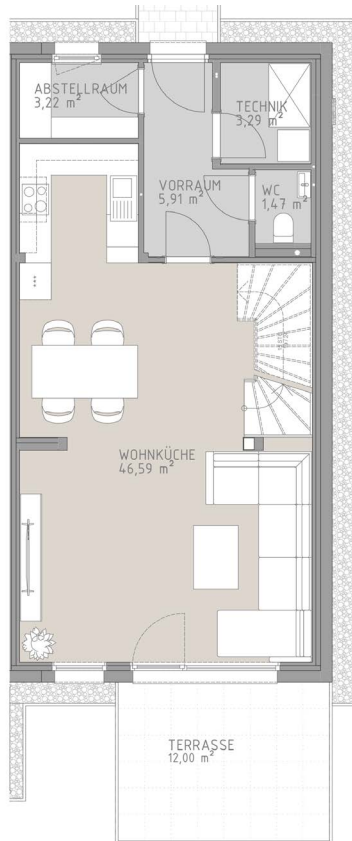


1 Abstellraum



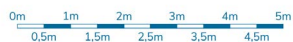
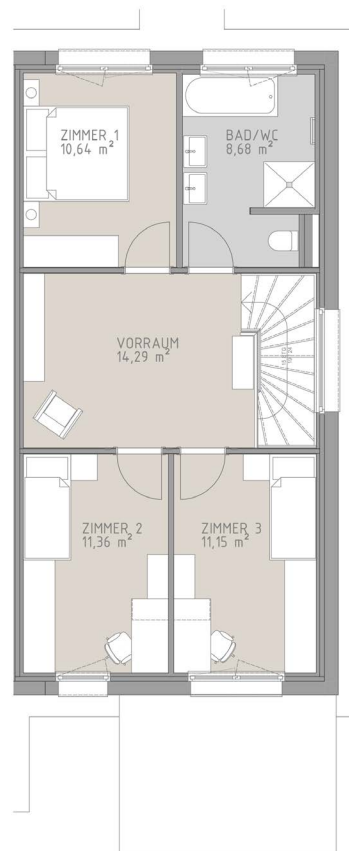
2 Stellplätze





NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**



Doppelhaushälfte E2

Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,51 m ²
Grundstück	268,92 m ²
Garten inkl. Weg	183,17 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte F1

Haustyp 117d

116,51 m² Wohnnutzfläche



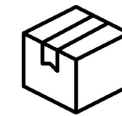
4 Zimmer



1 Bad



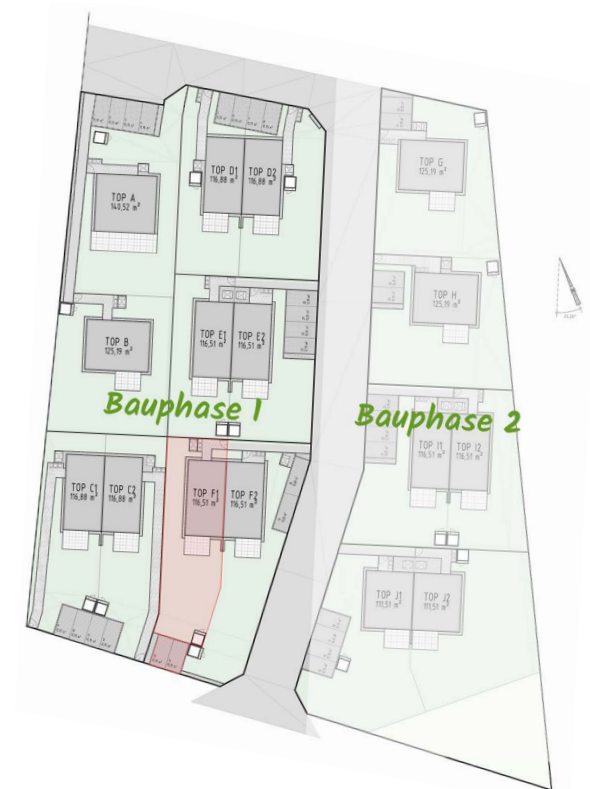
2 WCs



1
Abstellraum



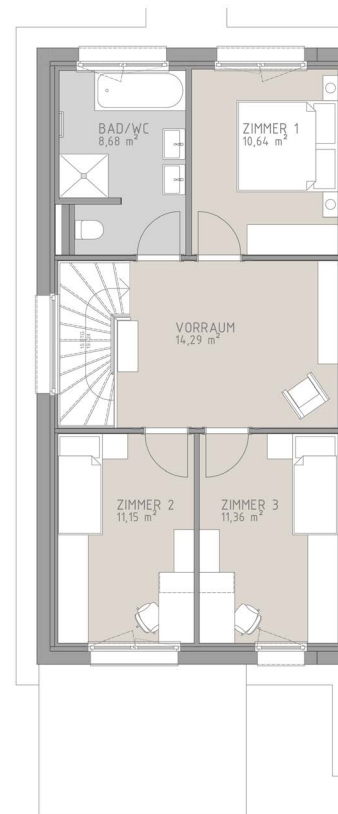
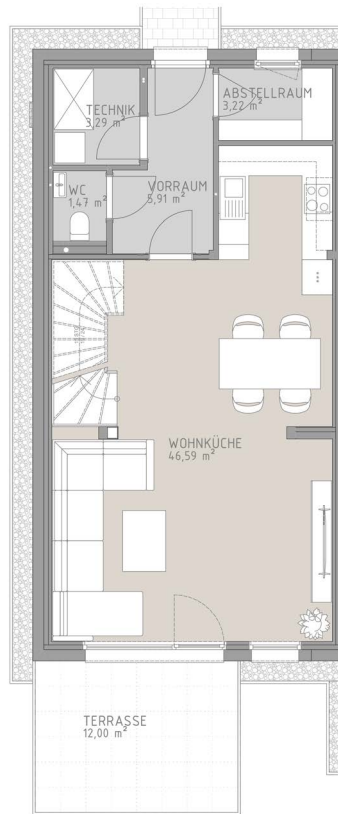
2
Stellplätze



Doppelhaushälfte F1

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**



Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,51 m ²
Grundstück	301,86 m ²
Garten inkl. Weg	216,11 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	12,75 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

Doppelhaushälfte F2

Haustyp 117 d

116,51 m² Wohnnutzfläche



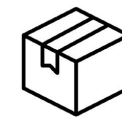
4 Zimmer



1 Bad



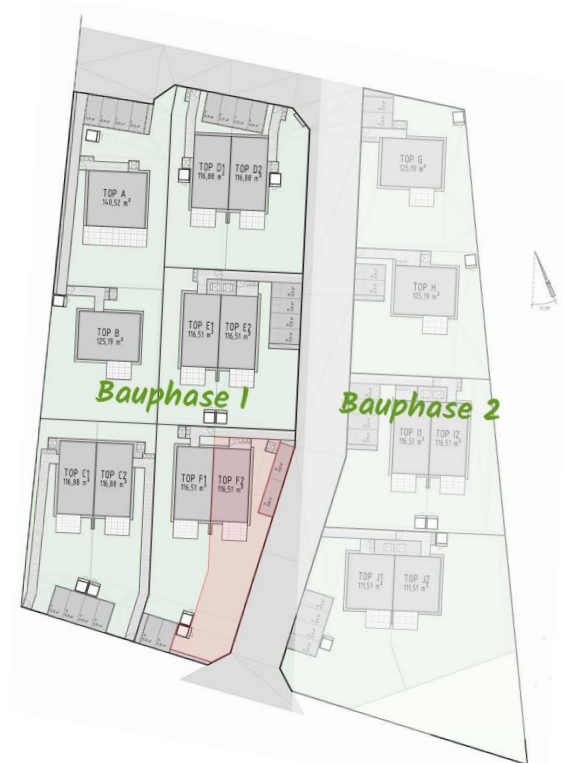
2 WCs

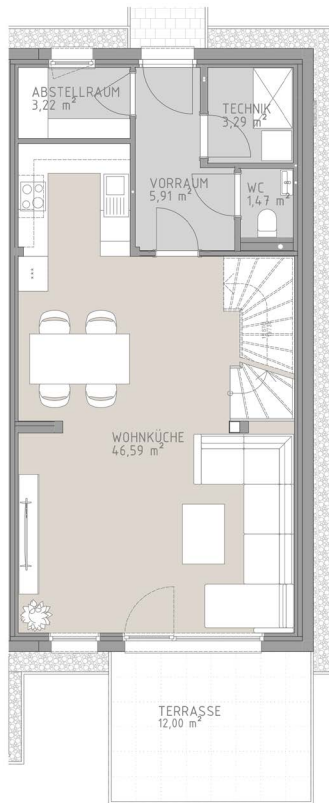


1
Abstellraum



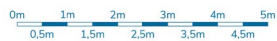
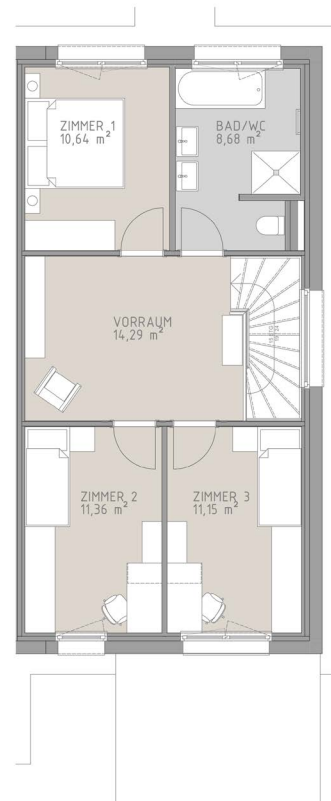
2
Stellplätze





NIEDRIGSTENERGIEHAUS

**HWB Ref, SK 30 kWh/m²a
fGEE A++ 0,40**



Doppelhaushälfte F2

Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhe	Wohnraum min. 2,50 m Nebenraum min. 2,40 m
Wohnnutzfläche	116,51 m ²
Grundstück	328,98 m ²
Garten inkl. Weg	243,23 m ²
Terrasse	12,00 m ²
2 Stellplätze à	15,00 m ²

Ausstattung

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

Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut