



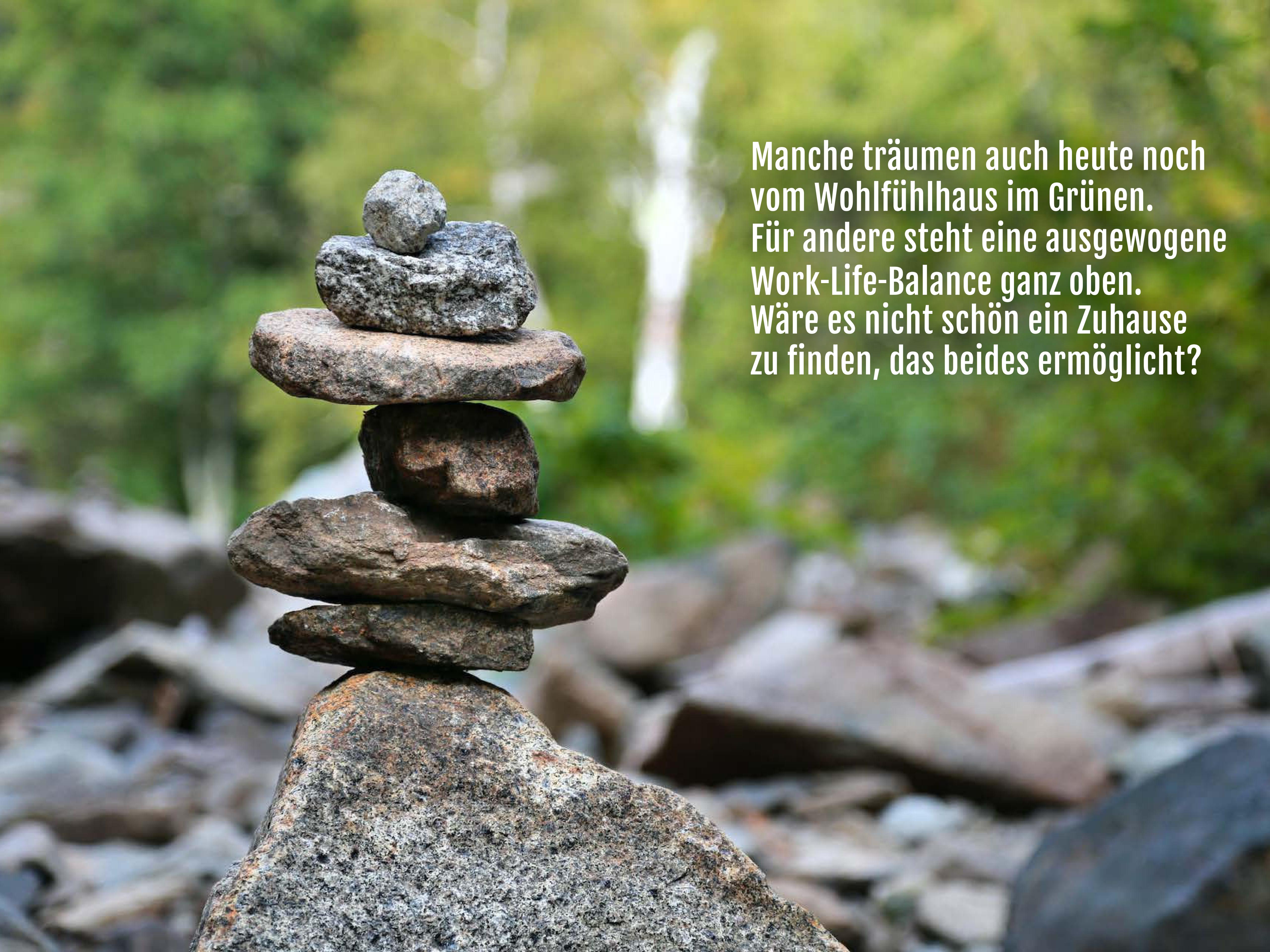
Energiesparsiedlung

# ÖTSCHERBLICK

Neue Perspektiven in Neumarkt an der Ybbs

20 DOPPELHAUSHÄLFTEN  
1 EINFAMILIENHAUS  
WNFL 103m<sup>2</sup>, 112m<sup>2</sup>, 118m<sup>2</sup>

BEZUGSFERTIG  
[WWW.OETSCHERBLICK.INFO](http://WWW.OETSCHERBLICK.INFO)

A close-up photograph of a stack of five smooth, rounded stones balanced on top of each other. The stones are dark grey and light brown. They are set against a blurred background of green foliage and a white birch tree trunk. The lighting suggests a bright, possibly sunny day.

Manche träumen auch heute noch  
vom Wohlfühlhaus im Grünen.  
Für andere steht eine ausgewogene  
Work-Life-Balance ganz oben.  
Wäre es nicht schön ein Zuhause  
zu finden, das beides ermöglicht?

# Neue Perspektiven zwischen Donau, Ybbs & Ötscher.

Ständiger Wandel ist das neue Normal. Umso besser, wenn das Wohlfühlhaus bereits nach den Maßstäben von morgen gebaut wurde. Kompakte Grundrisse, Niedrigstenergie-standard, maximaler Wohnkomfort, minimale Heizkosten – die klimaaktiv-zertifizierte Wohnanlage in Neumarkt an der Ybbs zeigt vor, wie ein zukunftssicheres Zuhause aussehen kann.

Wenige hundert Meter vom Ortszentrum – mit Nahversorgern, Kindergarten und Volksschule – und nur einen Steinwurf vom idyllischen Ybbser Mühlbach entfernt, entstehen 20 Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus. Drei Hausgrößen (103 m<sup>2</sup>, 112 m<sup>2</sup> und 118 m<sup>2</sup>) zielen darauf ab, die Ansprüche von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen bestmöglich zu erfüllen. Großzügige, südseitig angelegte Gärten machen zu jeder Jahreszeit Lust, das Leben auch außerhalb der eigenen vier Wände zu genießen.

Regionale Baustoffe, smarte Grundrisse, perfekte Dämmung und moderne Heiztechnik schaffen auf nachhaltige Art und Weise eine rundum heimelige Atmosphäre – und gleichzeitig gewaltiges Einsparungspotenzial bei den laufenden Energiekosten. Beste Voraussetzungen also, um auch in Zeiten großer Veränderungen den Traum von einem guten Leben zu verwirklichen.



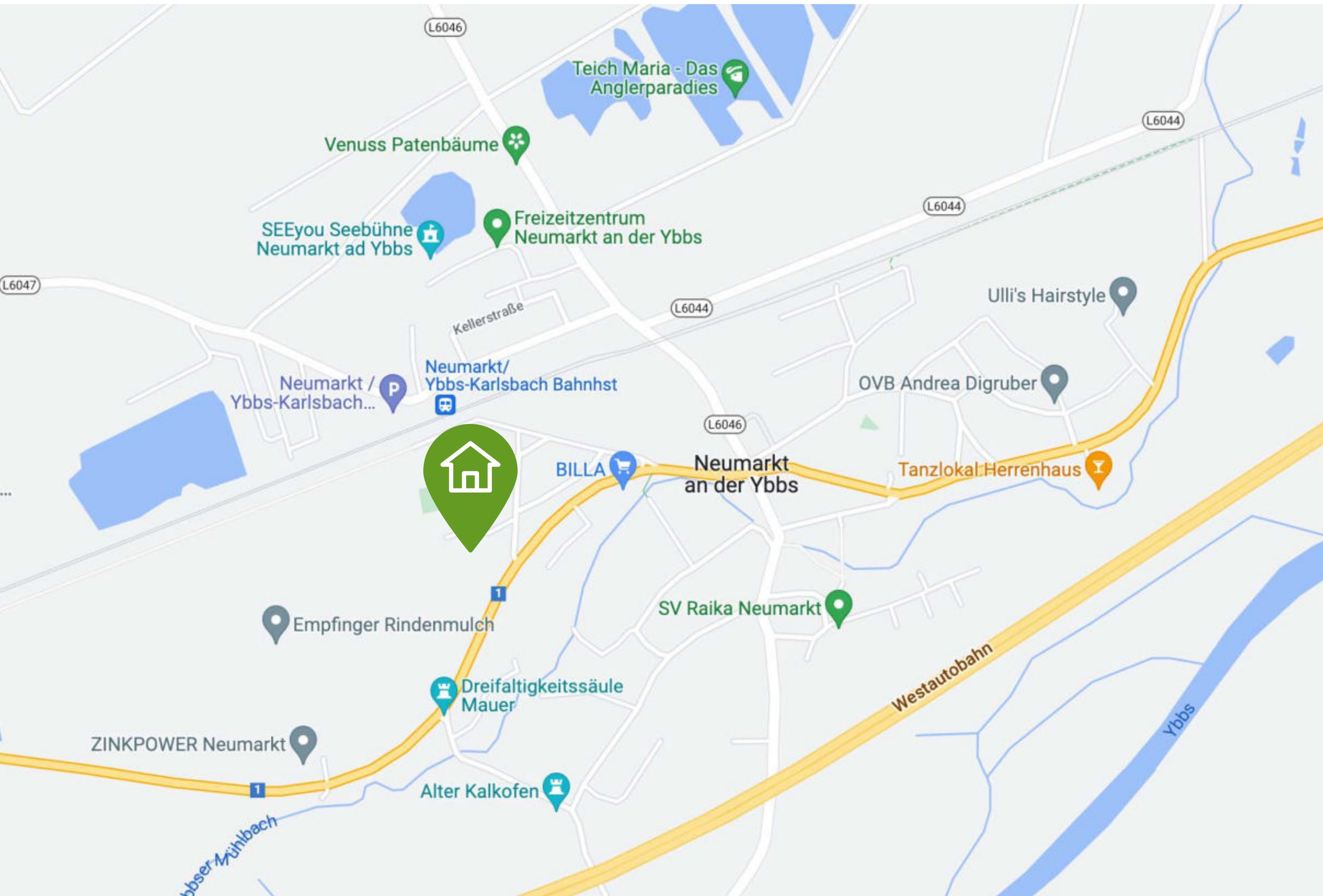
# Eine Umgebung zum Wohlfühlen.

Zwischen Amstetten und Ybbs an der Donau gelegen, präsentiert sich Neumarkt an der Ybbs als liebens- und lebenswerter Wohnort mit Qualitäten, die sich offensichtlich sogar schon in der Bronzezeit herumgesprochen haben. Heute bietet die traditionsreiche Marktgemeinde ihren BewohnerInnen neben



weitläufigen Äckern und Auen eine vielfältige Infrastruktur an Nahversorgern, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Vom Anglerparadies, über den Sportplatz bis hin zur neu errichteten Freizeitanlage inklusive Seebühne. Perfekt, um einen Homeoffice-Tag vor einer malerischen Kulisse zu beschließen.

Wo Arbeit, Schule oder Studium noch etwas mehr Mobilität verlangen, bieten sich vom naheliegenden Bahnhof im 30-Minuten-Takt komfortable Verbindungen Richtung Amstetten/Linz und in Richtung St. Pölten/Wien. Wer lieber ins eigene Auto steigt, erreicht die Anschlussstelle zur A1 in 5 Minuten.



## Nahversorgung

	Supermarkt	450 m
	Bäckerei	750 m
	Bank	700 m

## Gesundheit

	Arzt	200 m
	Physiotherapie	400 m
	Zahnarzt	1100 m

## Verkehr

	Stadtbus 2	700 m
	Bahnhof	1300 m
	E-Tankstelle	1000 m
	Autobahnanschluss	4200 m

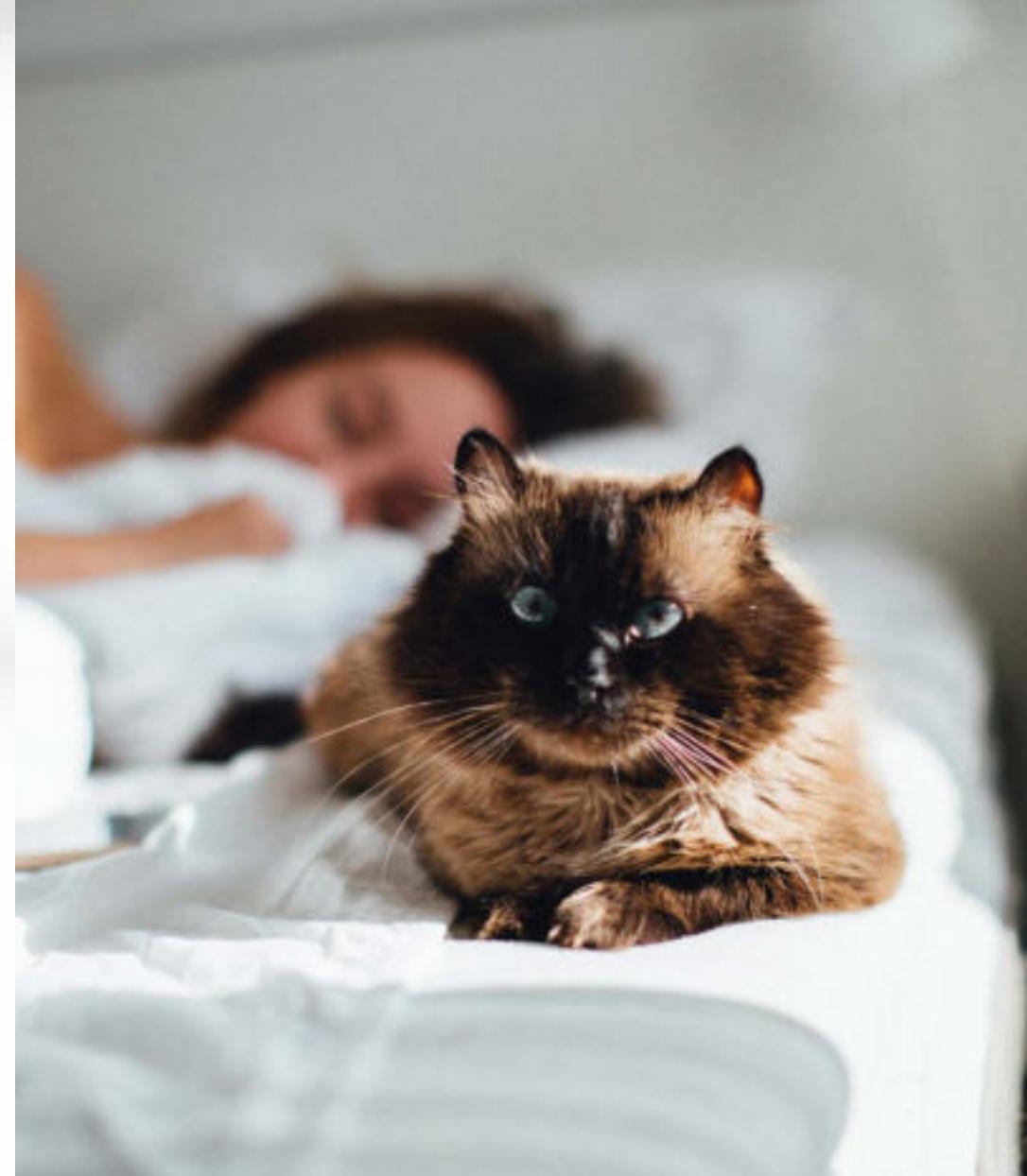
## Kinder

	Kindergarten	550 m
	Volksschule	900 m
	Sportschule Ybbs	3 Min. ab Bhf.
	BRG Amstetten	10 min. ab Bhf.

## Freizeit

	Freizeitzentrum	1300 m
	SEE YOU Seebühne	2000 m
	Sportplatz	1800 m
	Anglerparadies	2200 m

# Willkommen daheim!



## Niedrigstenergie- standard

Dieses Gebäudekonzept baut auf bestmögliche Dämmung und das Wärmetauschprinzip. Eine Luftpumpe ersetzt die herkömmliche Gebäudeheizung. Modernste Haustechnik vereint mit einer Holzmassivbauweise schafft das ganze Jahr ein heimeliges Wohnklima – bei kleinstmöglichen Betriebskosten.



## 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, zwei Waschbecken, Gäste - WC mit Handwaschbecken und Heizkörper sind bereits enthalten.

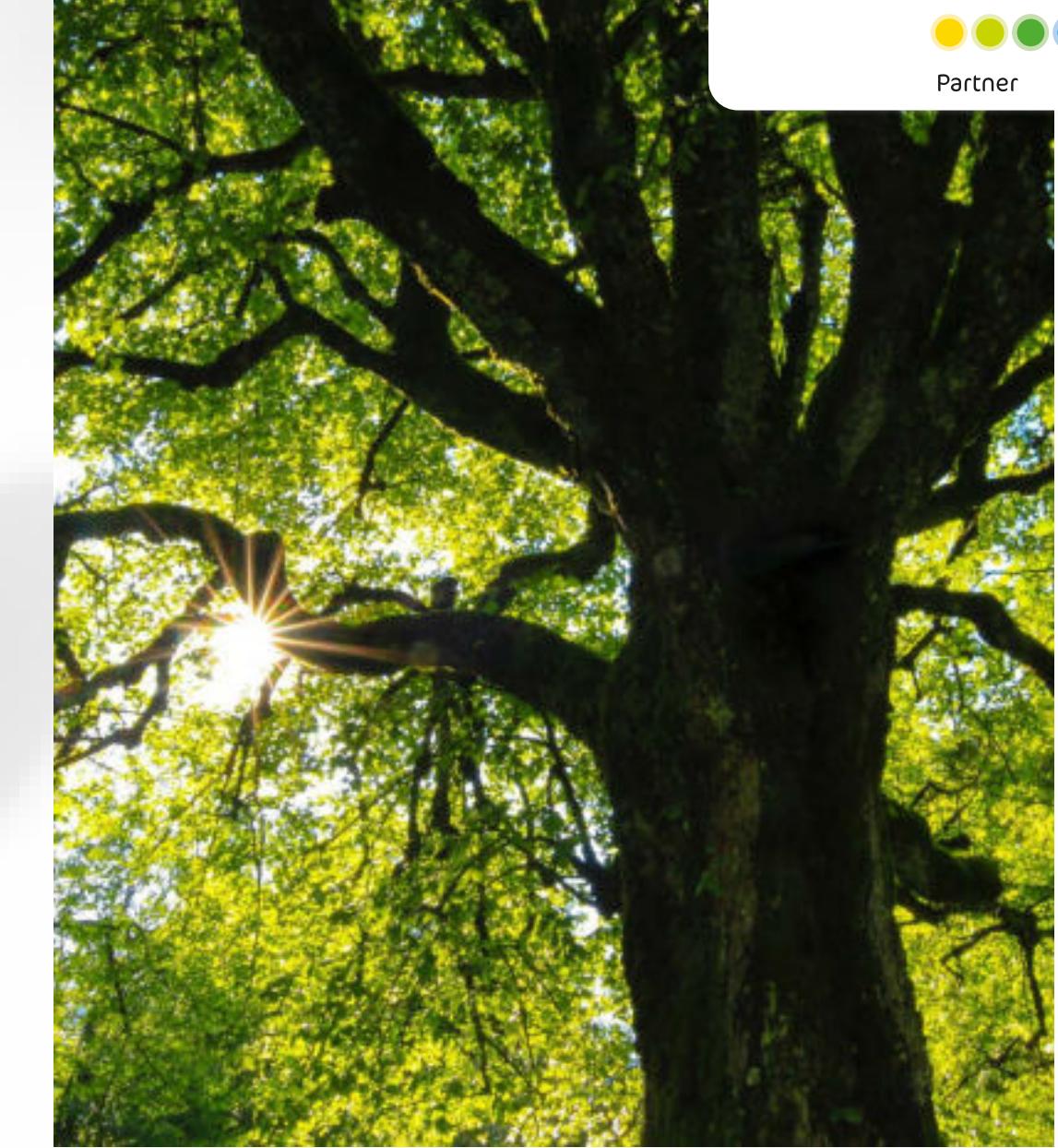
Zwischen zuhause sein oder sich wirklich zuhause fühlen liegen oft Welten. Ein Wohlfühlhaus von GED macht diesen Unterschied spürbar. Mit durchdachten Raumkonzepten, effizienter Haus- und Heiztechnik und vielen kleinen Details, die garantieren, dass sich alle Bewohnerinnen und Bewohner rundum wohlfühlen.



## Schlüsselfertig

„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, das Gütesiegel für nachhaltiges Bauen und Sanieren.

**klimaaktiv**  
Partner

# Die Anlage.

## Entdecken Sie Ihr energieeffizientes Wohlfühlhaus in Neumarkt/ Ybbs!

Die Wohnanlage ÖTSCHERBLICK am südlichen Ortsende umfasst drei Hauszeilen mit je vier bzw. drei kompakten Baukörpern an der Stirnseite. Alle Objekte (10 Doppelhäuser/1 Einfamilienhaus) sind südseitig ausgerichtet, genauso wie die vorgelagerten Eigengärten. Jeder Garten ist bei Schlüsselübergabe mit einem hochwertigen Gerätehaus der Marke BIOHORT ausgestattet.

Die Hauseingänge sind jeweils an der Nordseite positioniert. Entlang einer kurzen Zufahrtsstraße zwischen den ersten beiden Hauszeilen finden sich für jede Wohneinheit zwei Stellplätze - ökologisch gepflastert mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen.





# Doppelhaus A2

WNFL 102,50 m<sup>2</sup>  
Bezugsfertig

€ 1.251,30 brutto Miete  
inkl. Stellplatz



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



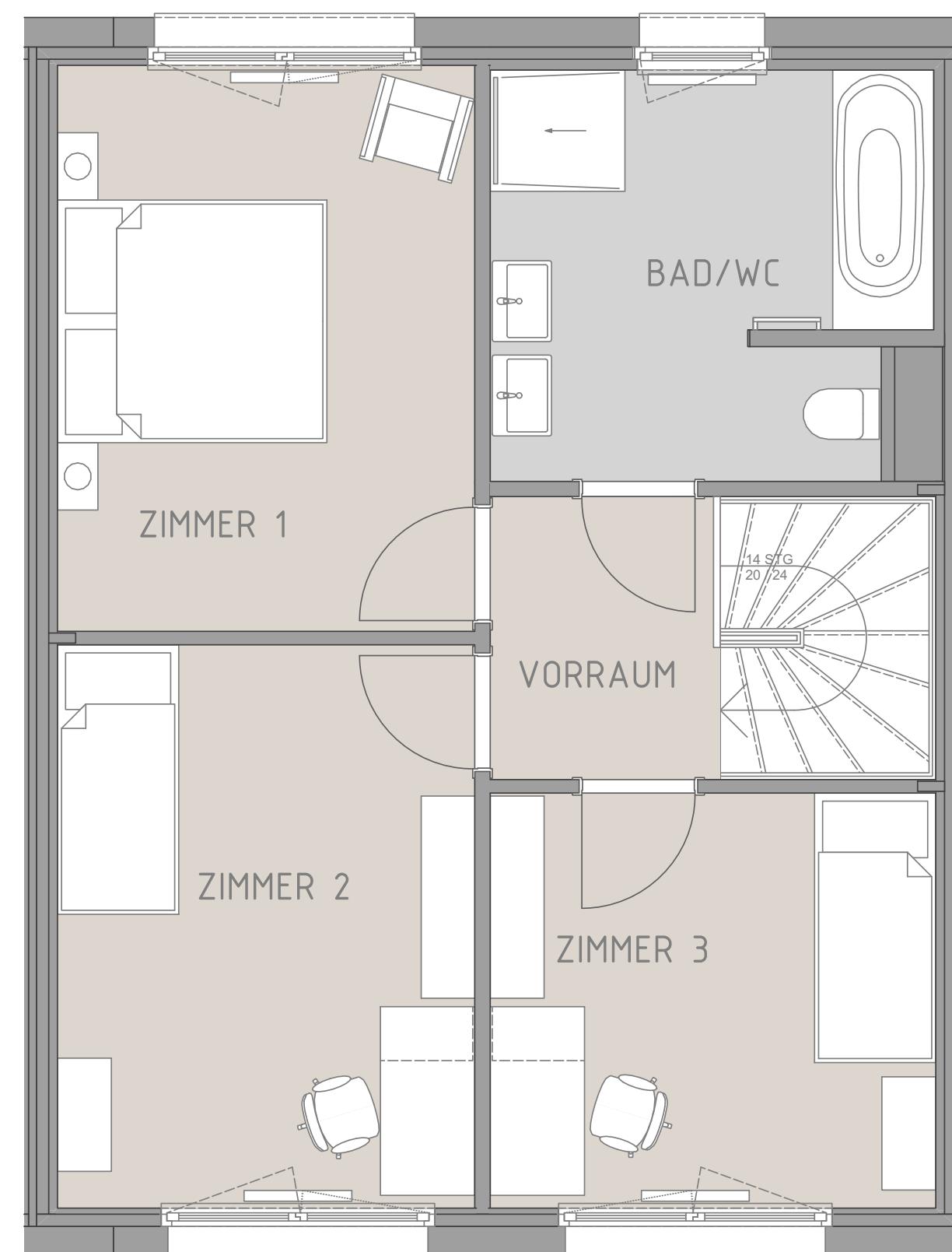
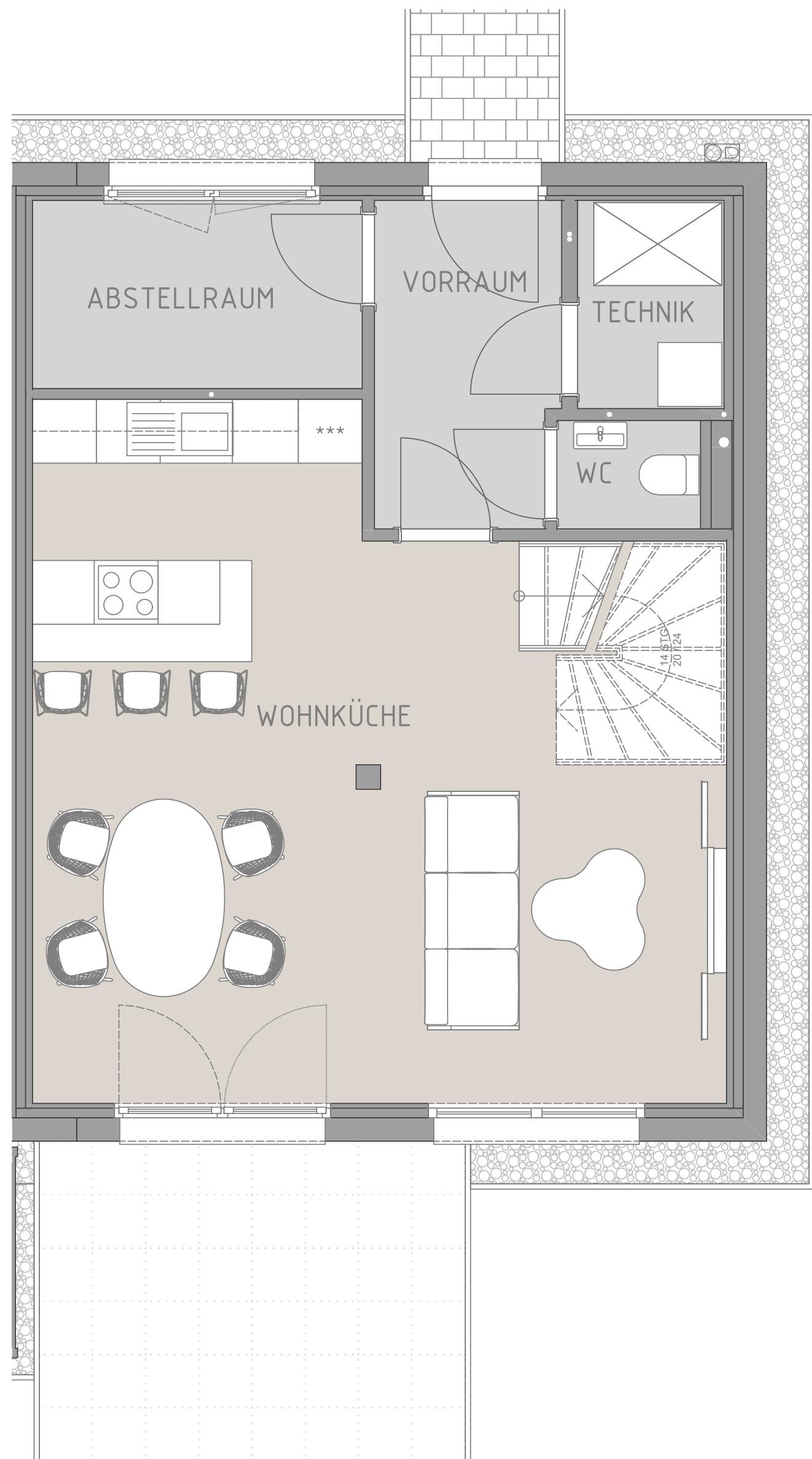
2 Stellplätze



## 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 begehbarer Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet das Gerätehaus im Garten.

# Doppelhaus A2

WNFL 102,50 m<sup>2</sup>€ 1.251,30 brutto Miete  
inkl. Stellplatz

0m 1m 2m 3m 4m 5m  
0,5m 1,5m 2,5m 3,5m 4,5m

Maßstab 1:75

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnnutzfläche	102,50 m <sup>2</sup>
Garten	120,20 m <sup>2</sup>
Grundstück	197,27 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,75 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

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

### Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

fGEE A++ 0,45



# Doppelhaus C1

WNFL 112,06 m<sup>2</sup>  
Bezugsfertig

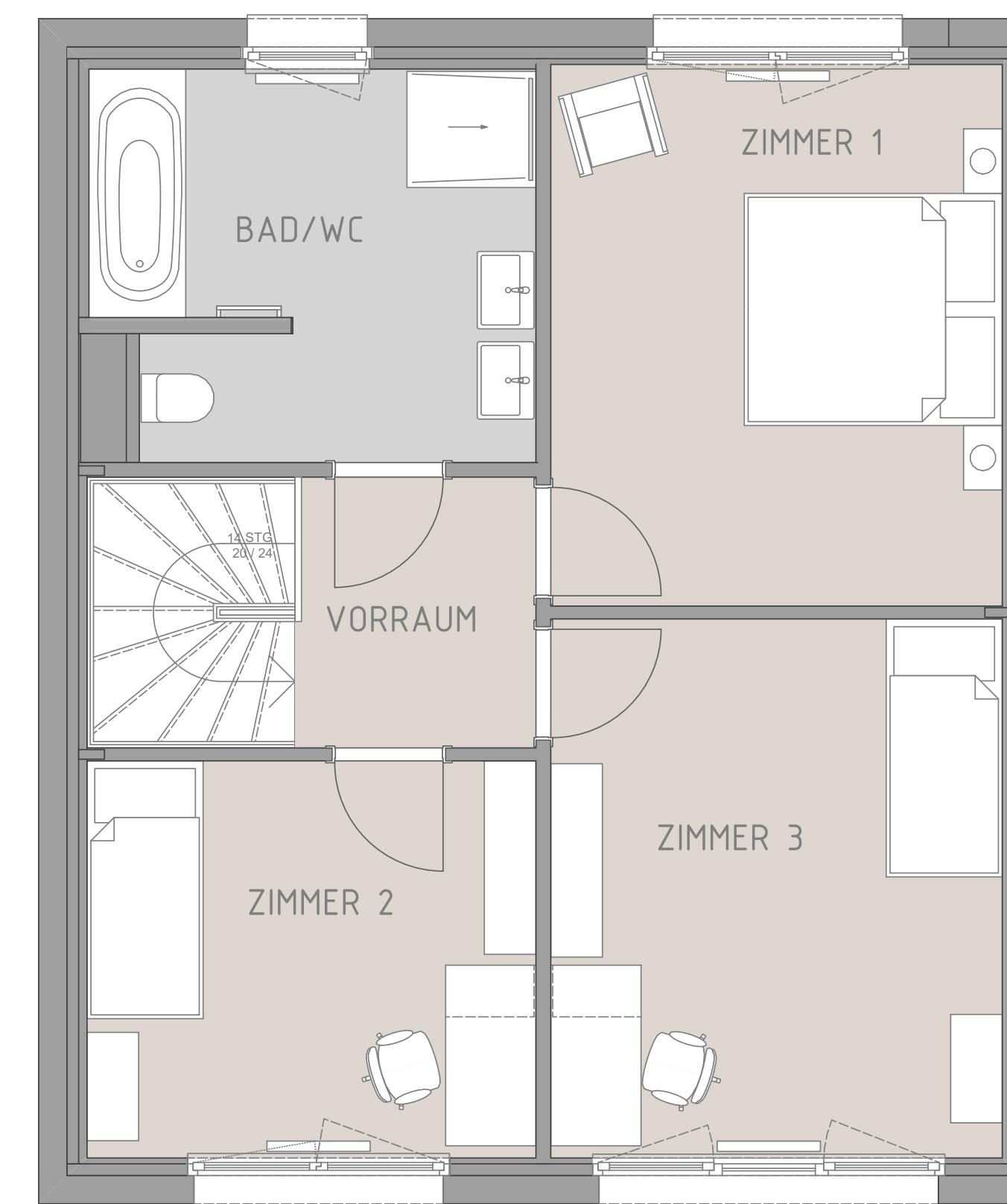
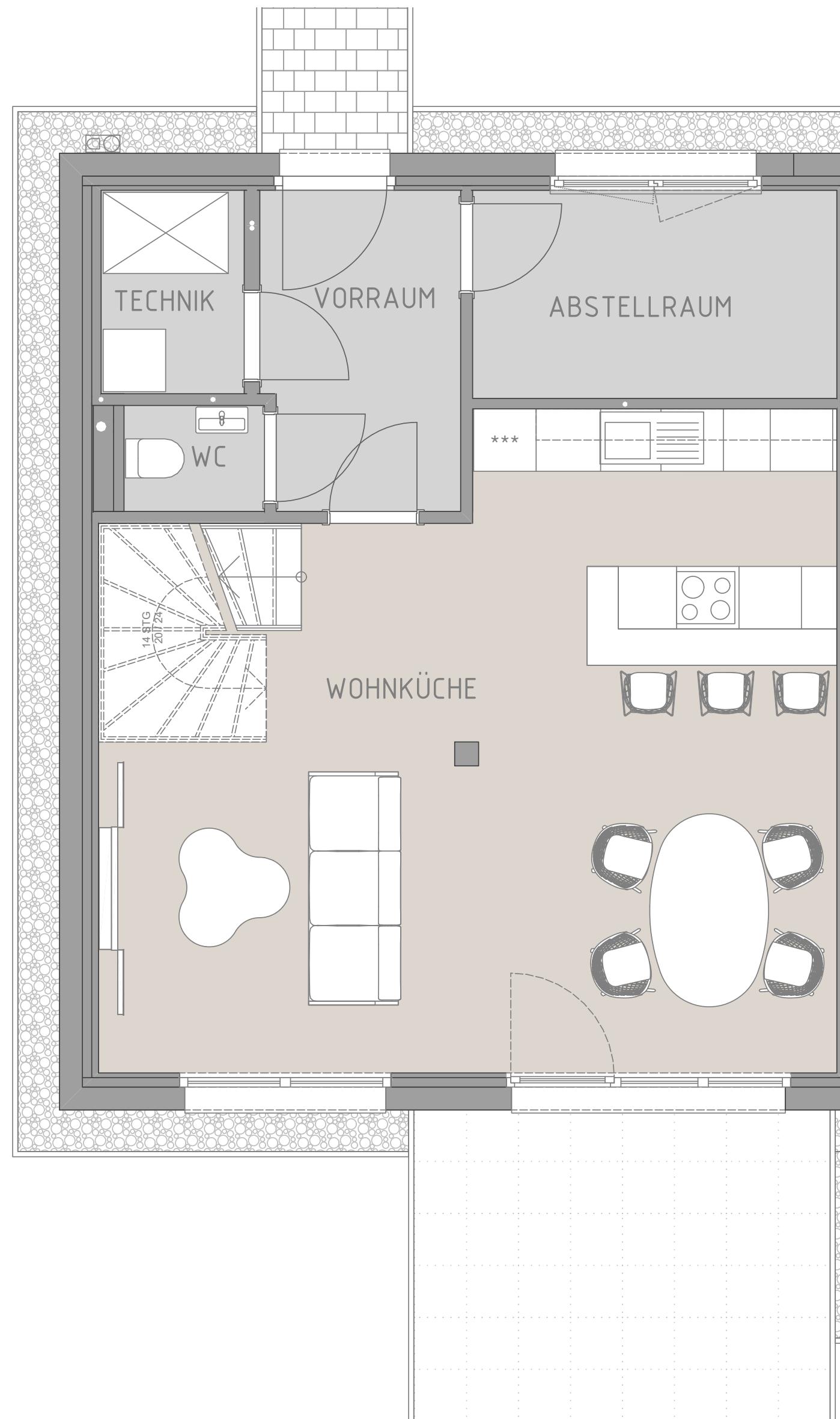
€ 1.308,50 brutto Miete  
inkl. Stellplatz



## 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 begehbar Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet das Gerätehaus im Garten.

# Doppelhaus C1

WNFL 112,06 m<sup>2</sup>€ 1.308,50 brutto Miete  
inkl. Stellplatz

0m 1m 2m 3m 4m 5m  
0,5m 1,5m 2,5m 3,5m 4,5m

Maßstab 1:75

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnnutzfläche	112,06 m <sup>2</sup>
Garten	164,90 m <sup>2</sup>
Grundstück	247,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,50 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

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

### Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

fGEE A++ 0,44



# Doppelhaus D1

WNFL 102,50 m<sup>2</sup>  
Bezugsfertig

€ 1.251,30 brutto Miete  
inkl. Stellplatz



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



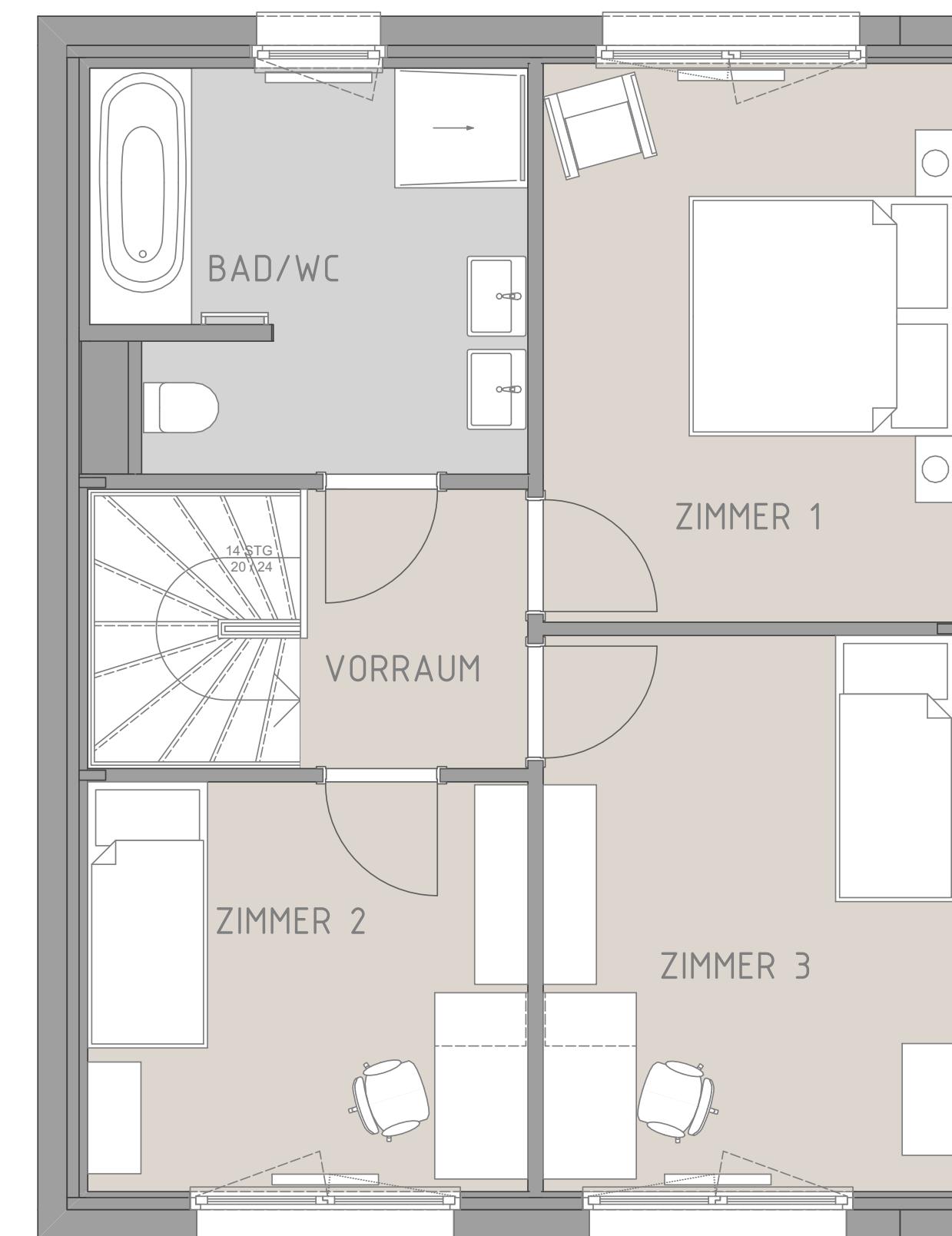
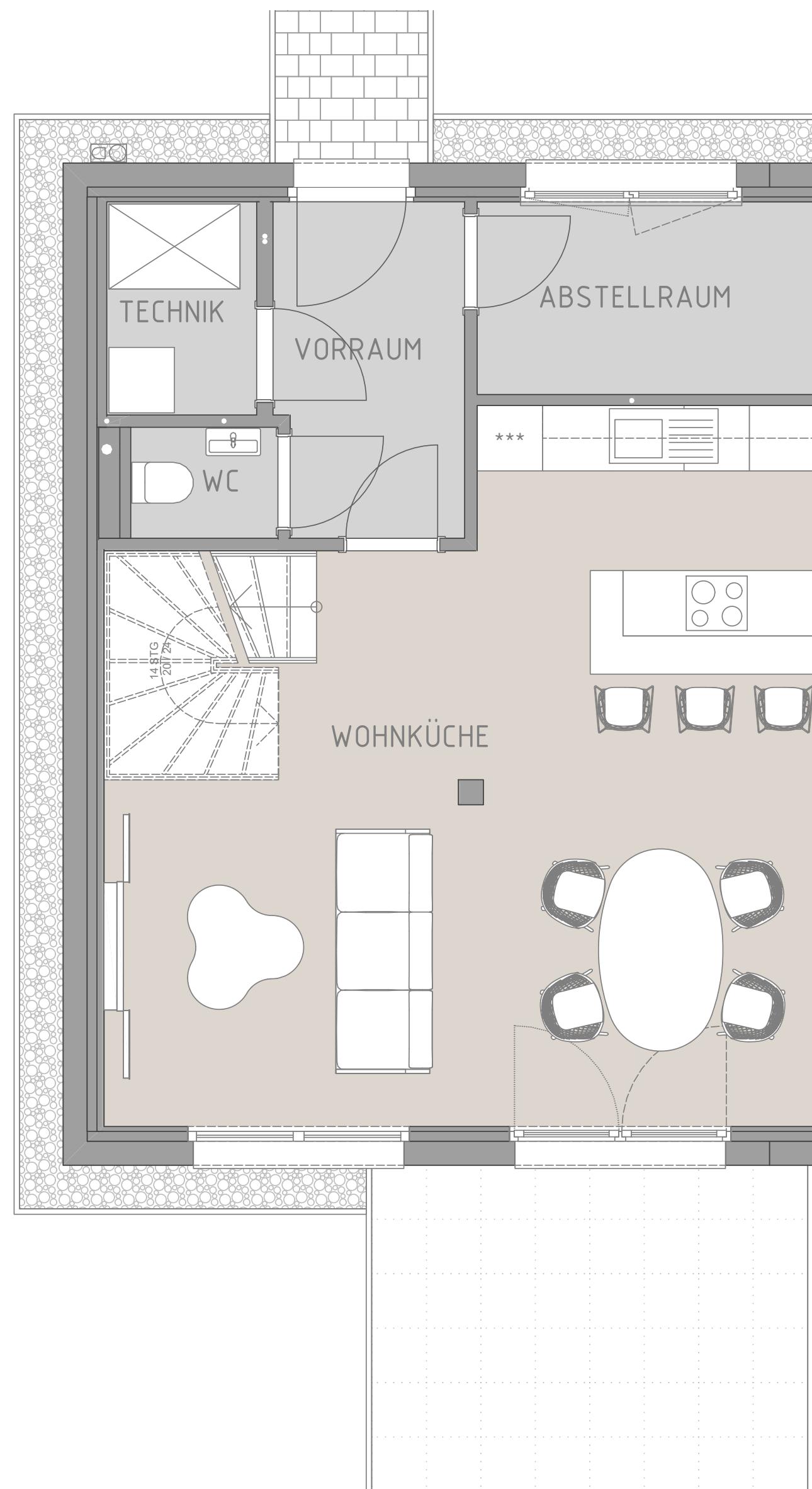
2 Stellplätze



## 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 begehbarer Schlafzimmern mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet das Gerätehaus im Garten.

# Doppelhaus D1

WNFL 102,50 m<sup>2</sup>€ 1.251,30 brutto Miete  
inkl. Stellplatz

0m 1m 2m 3m 4m 5m  
0,5m 1,5m 2,5m 3,5m 4,5m

Maßstab 1:75

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnnutzfläche	102,50 m <sup>2</sup>
Garten	118,79 m <sup>2</sup>
Grundstück	195,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,75 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

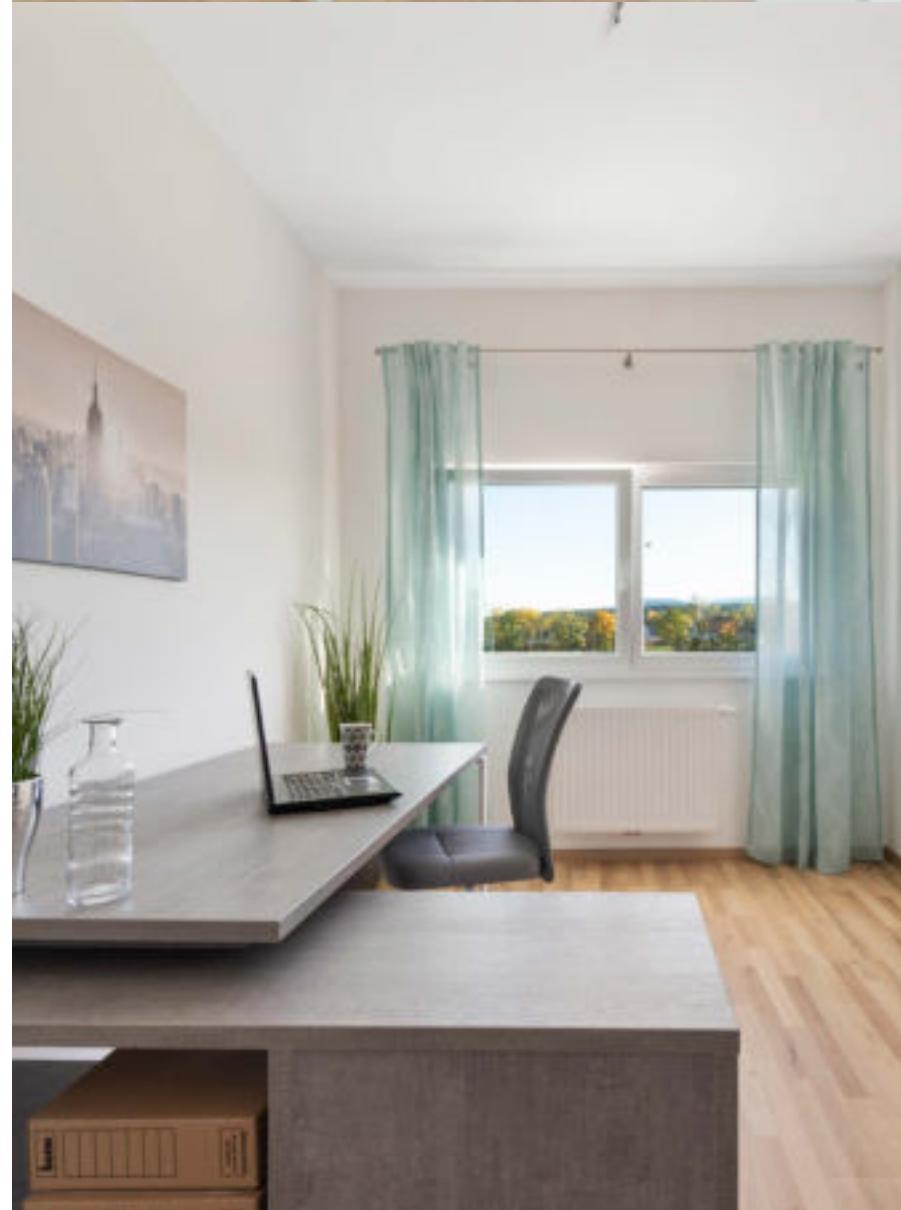
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbautufe	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

fGEE A++ 0,45



# Doppelhaus F2

WNFL 117,12 m<sup>2</sup>  
Bezugsfertig

€ 1.344,80 brutto Miete  
inkl. Stellplatz



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 Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss. Rund um die zentrale Galerie, die optional als Schrankraum genutzt werden kann, sind drei getrennt begehbarer 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®.

# Doppelhaus F2

WNFL 117,12 m<sup>2</sup>€ 1.344,80 brutto Miete  
inkl. Stellplatz

## Weitere Informationen

### Eckdaten

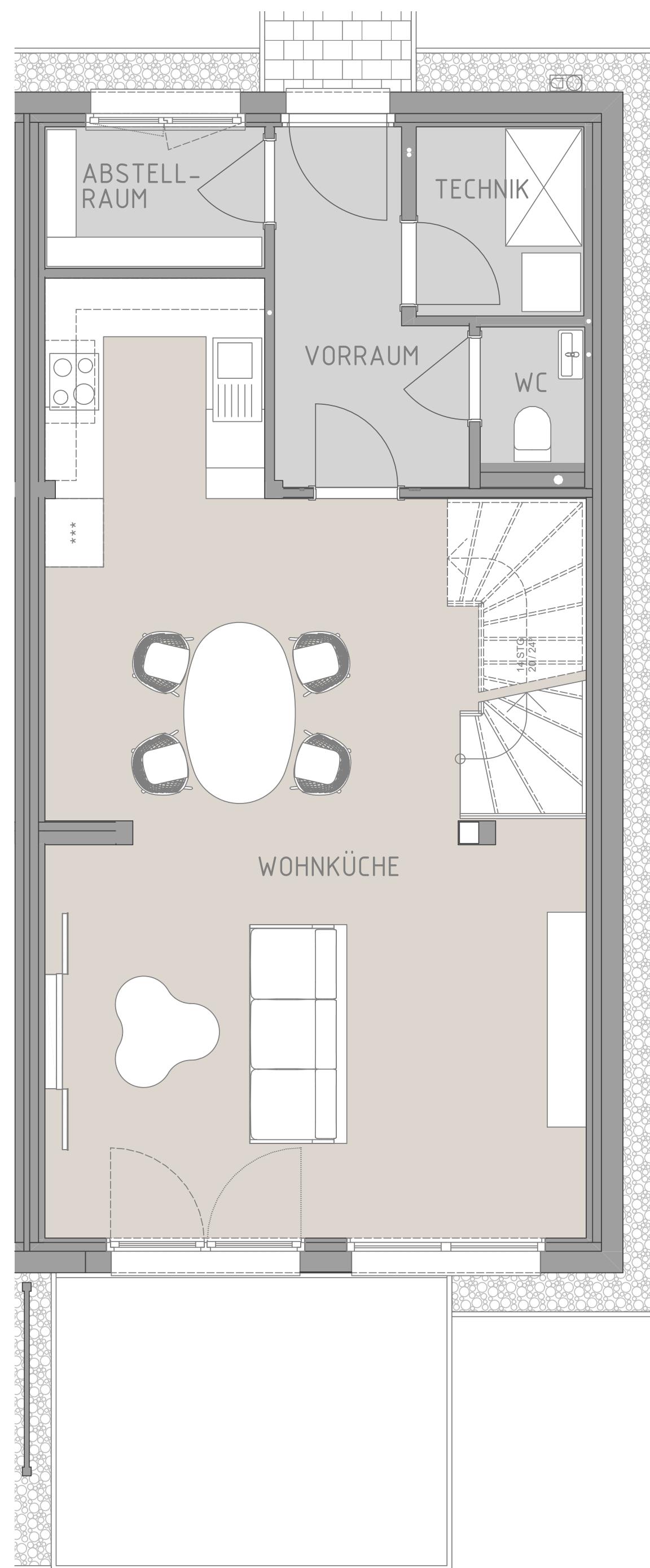
Wohnnutzfläche	117,12 m <sup>2</sup>
Garten	136,05 m <sup>2</sup>
Grundstück	221,80 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,75 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

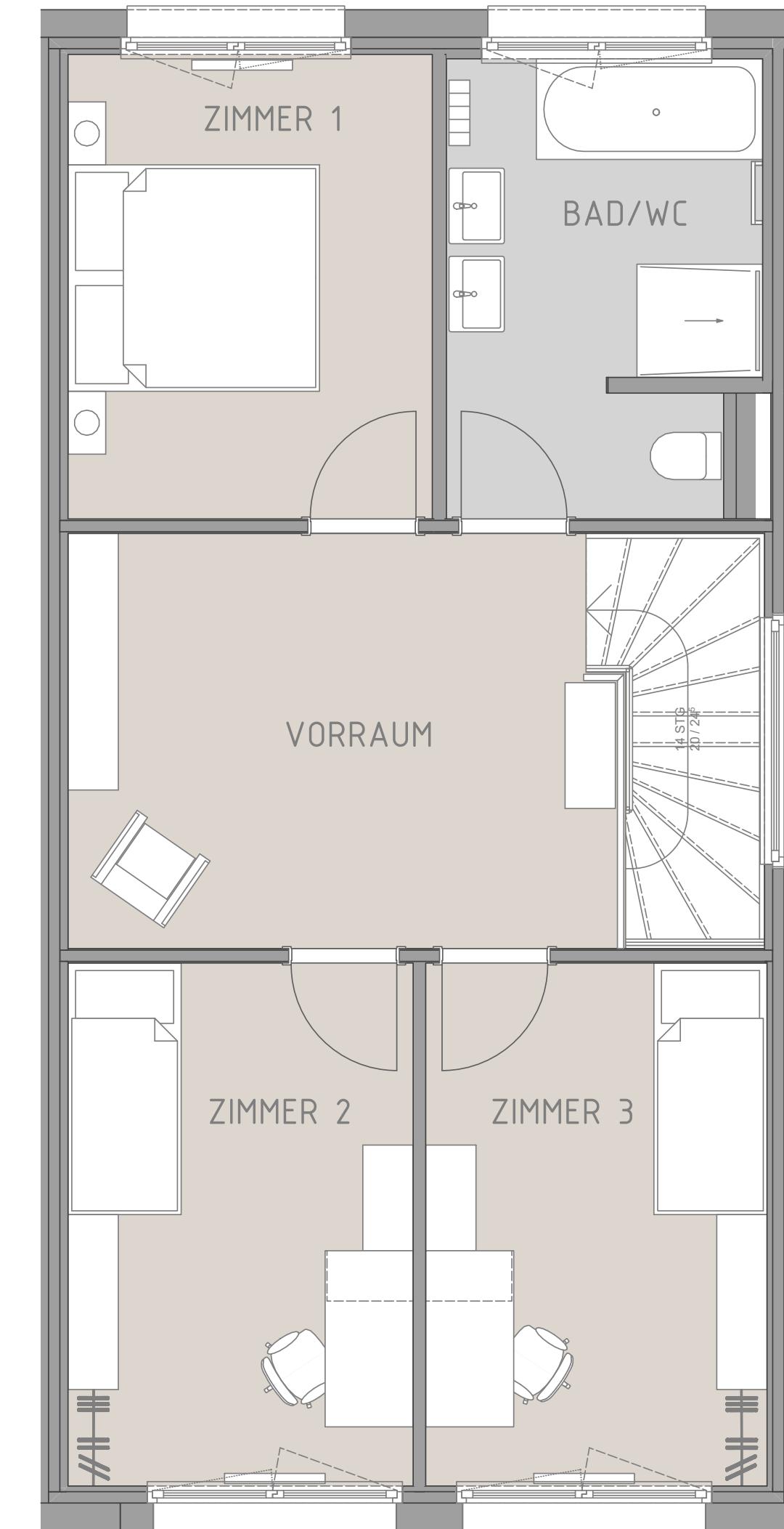
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbauweise	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststoff-Alu-Fenster

### Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut



Maßstab 1:75



NIEDRIGSTENERGIEHAUS

fGEE A++ 0,45



# Doppelhaus G1

WNFL 117,12 m<sup>2</sup>  
Bezugsfertig

€ 1.344,80 brutto Miete  
inkl. Stellplatz



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 Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss. Rund um die zentrale Galerie, die optional als Schrankraum genutzt werden kann, sind drei getrennt begehbarer 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®.

# Doppelhaus G1

WNFL 117,12 m<sup>2</sup>€ 1.344,80 brutto Miete  
inkl. Stellplatz

## Weitere Informationen

### Eckdaten

Wohnnutzfläche	117,12 m <sup>2</sup>
Garten	135,60 m <sup>2</sup>
Grundstück	221,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	ca. 12,75 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

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

### Lage

Ausblick	Grünblick
Lagebewertung	Sehr gut



0m 1m 2m 3m 4m 5m  
0,5m 1,5m 2,5m 3,5m 4,5m

Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

fGEE A++ 0,45

# 3 Gründe, jetzt den Traum vom GED - Wohlfühlhaus im Grünen zu verwirklichen.

## 1 Flexibilität und Qualität

GED Wohnbau setzt mit dem Mietangebot neue Maßstäbe und bietet flexible Mietbedingungen, die sich den Lebensentwürfen der Menschen von heute anpassen. Ob für junge Berufseinsteiger, Familien oder Paare im Ruhestand – die Mietobjekte bieten eine komfortable, sichere und attraktive Wohnlösung für jede Lebensphase.

## 2 Zukunftssichere Niedrigstenergie-Bauweise

Die Krisen der letzten Monate haben gezeigt, wie fatal sich die Abhängigkeit von Öl und Gas auswirken kann. Deshalb bauen wir seit 15 Jahren Häuser, die mit niedrigstem Energieaufwand größtmöglichen Wohnkomfort ermöglichen. So ist sichergestellt, dass wertvolles Kapital nicht in Energiekosten verpufft, sondern weiterhin ermöglicht, nachhaltige Werte zu schaffen.

## 3 Baumeister-Qualität mit Sorglos-Garantie

In einem bezugsfertigen GED Wohlfühlhaus ist alles so ausgeführt, dass Sie sich vom ersten Moment an darin wohlfühlen können. Planung, bauliche Umsetzung, technische Ausstattung und Ausführung bewähren sich täglich in über 500 errichteten Häusern. Unser Kundenservice ermöglicht den Kunden nach dem Einziehen sich sorglos zurückzulehnen.



# GEDWOHNBAU



Höchste Energieeffizienz  
Niedrigstenergiestandard



Holzmassiv-Bauweise  
Ökologischer Werkstoff



Leistbare Konditionen  
kein Finanzierungsbeitrag



Rechts-Sicherheit  
keine Provision, kein Risiko



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

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)