GED WOHNBAU
Mein Wohlfühlhaus

Gartenglück KÖNIGSTETTEN

Ing.-Dietrich-Heindl-Straße 1-2
3433 Königstetten

Visualisierung mit Sonderausstattung © Real Agency

Gesamtes Projekt
6 Einfamilienhäuser
4 Reihenhäuser (in Planung)
12 Doppelhaushälften

davon Bauphase 1
4 Einfamilienhäuser
4 Reihenhäuser (in Planung)
4 Doppelhaushälften

– Wohnnutzflächen rd. 102-142 m²
(in Bauphase 1: rd. 102-126 m²)
– Vollholzbauweise

WWW.GRÜNERWOHNEN.JETZT

GED Wohnbau GmbH
Wir bauen für Generationen – und das seit 2007.

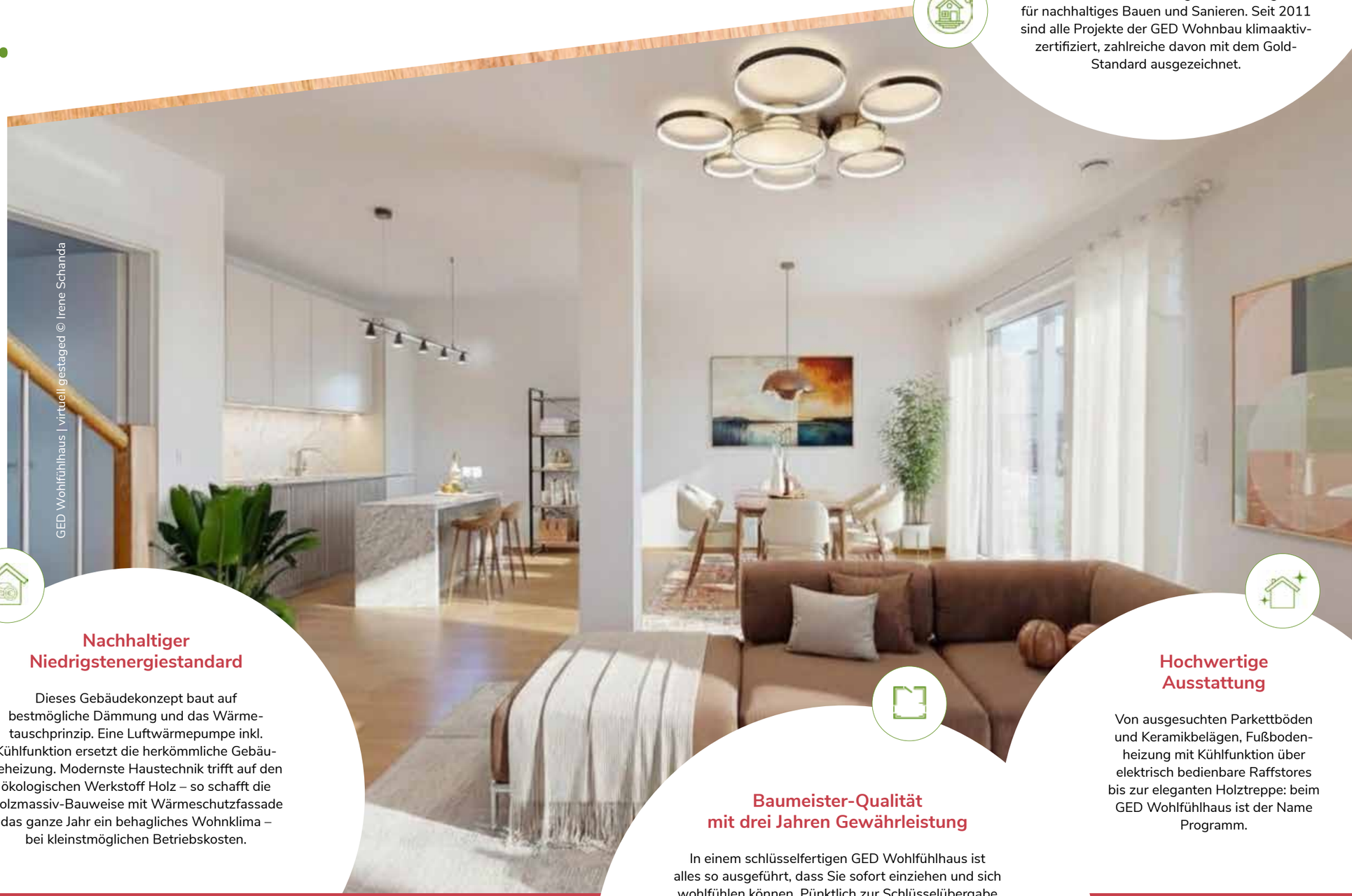
In Kooperation mit langjährigen Partner:innen errichten wir vorrangig Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in Niederösterreich. Zwischen zuhause sein und sich wirklich zuhause fühlen liegen manchmal Welten. GED Wohlfühlhäuser machen diesen Unterschied spürbar: mit durchdachten Raumkonzepten, effizienter Haus- & Heiztechnik und vielen kleinen Details.
Besonders stolz sind wir darauf, dass viele unserer Projekte seit 2011 mit dem klimaaktiv Gold Standard ausgezeichnet werden. Unser Track Record liegt bei bisher rd. 60 errichteten Wohnungen und ca. 500 Passiv- bzw. Niedrigstenergiehäusern. Als Full-Service-Bauträger begleiten wir unsere Kund:innen vom ersten Kontakt bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus (3 Jahre Gewährleistung).

Eigennutzer:innen können aktuell GED Wohlfühlhäuser in Königstetten bei Tulln – Details dazu in dieser Broschüre – oder in Großebersdorf kaufen.

Anleger:innen haben die Möglichkeit, ein Haus als Kapitalanlage zu erwerben. Oder aber in sorgfältig ausgewählte, befristet vermietete Häuser beziehungsweise komplette Siedlungen mit attraktiver Rendite zu investieren – optimal für »grüne« Portfolios.

Wir denken über den Tellerrand hinaus – und bringen unsere Expertise ebenso im Bereich Kommunalbauten ein. Von Bildungsbauten über soziale Einrichtungen bis zu Wohnbau für Genossenschaften.

Zeit- und Kosteneffizienz, heimische Baustoffe, regionale Partner:innen, perfekte Dämmung und modernste Bautechnik sind dabei stets Grundlage unserer erfolgreichen Realisierungen.



GED Wohlfühlhaus | virtuell gestaged © Irene Schanda

Nachhaltiger Niedrigstenergiestandard

Dieses Gebäudekonzept baut auf bestmögliche Dämmung und das Wärmetauschprinzip. Eine Luftwärmepumpe inkl. Kühlfunktion ersetzt die herkömmliche Gebäudeheizung. Modernste Haustechnik trifft auf den ökologischen Werkstoff Holz – so schafft die Holzmassiv-Bauweise mit Wärmeschutzfassade das ganze Jahr ein behagliches Wohnklima – bei kleinstmöglichen Betriebskosten.

Zukunftssicheres Zuhause

Die GED Wohnbau strebt stets danach, das technisch Machbare mit dem ökonomisch und ökologisch Sinnvollen zu vereinen. Ziel ist es, Energiebedarf und Schadstoffemissionen bei Planung und Betrieb von Gebäuden deutlich zu reduzieren. Den Nachweis dafür liefert die klimaaktiv-Zertifizierung, das Gütesiegel für nachhaltiges Bauen und Sanieren. Seit 2011 sind alle Projekte der GED Wohnbau klimaaktiv-zertifiziert, zahlreiche davon mit dem Gold-Standard ausgezeichnet.

Baumeister-Qualität mit drei Jahren Gewährleistung

In einem schlüsselfertigen GED Wohlfühlhaus ist alles so ausgeführt, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Pünktlich zur Schlüsselübergabe sind folgende Ausstattungs- und Installationsarbeiten erledigt: Innentüren | Sanitärausstattung | Parkett-/ Laminatböden und Fliesen | Anstrich Wand- und Deckenflächen | Fassade

Hochwertige Ausstattung

Von ausgesuchten Parkettböden und Keramikbelägen, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion über elektrisch bedienbare Raffstores bis zur eleganten Holztreppe: beim GED Wohlfühlhaus ist der Name Programm.

Gartenglück KÖNIGSTETTEN
Grüner Wohnen zwischen ...

Bauphase 1

4 Einfamilienhäuser | 4 Reihenhäuser (in Planung) **| 4 Doppelhaushälften**

WNFL rd. 102 bis 126 m²

Kaufpreise* ab € 598.000,–
(*Eigennutzer – inkl. USt, exkl. Kaufnebenkosten)

Energieeintrag durch PV-Anlage auf den Flachdächern

2 PKW-Stellplätze je Einheit
(inkl. Vorbereitung für E-Mobilität) im Kaufpreis enthalten

Ein Gerätehaus im Garten jedes Hauses
sorgt für zusätzlichen Stauraum

Visualisierung mit Sonderausstattung © GED Wohnbau

... Wienerwald & Tullnerfeld

Mit Natur vor der Tür und den Städten Tulln und Wien in Reichweite bietet die klimaaktiv-zertifizierte Wohnanlage mit Einfamilien-, Reihen- & Doppelhäusern (Reihenhäuser in Planung) Raum für individuelle Bedürfnisse und Gestaltungsmöglichkeiten. Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Tag in Ihrem Traumhaus auf und genießen die Wohlfühl-Atmosphäre beim Frühstück im Herzstück Ihres Zuhauses – dem lichtdurchfluteten, großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich. Ihr Blick schweift über die ikonische Holztreppe raus in den persönlichen Outdoor-Bereich mit Terrasse & Garten. Leben Sie Ihren Traum – in Ihrem neuen GED Wohlfühlhaus!

Das Raumkonzept der Häuser (Bauphase 1)

Doppelhaushälften 1A, 1B (je 102,26 m² WNLF) (1)

Im Erdgeschoß befindet sich ein offener, heller Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang in den Außenbereich. Ergänzt wird die Gartenebene durch einen Vorraum, ein Gäste-WC, einen Technikraum sowie einen Abstellraum mit Fenster, welcher optional als Büro genutzt werden kann.

Über eine elegante Holztreppe gelangt man ins Obergeschoß. Um den zentralen Vorraum gruppieren sich drei getrennt begehbare Schlafräume sowie ein großes Bad mit Fenster und abgetrenntem WC.

Doppelhaushälften 2A, 2B (je 111,86 m² WNLF) (2)

Die Aufteilung der Räume entspricht den Doppelhaushälften 1A / 1B.

Einfamilienhäuser 3-6 (je 126,32 m² WNLF) (3 4 5 6)

Das Erdgeschoß besteht aus einem lichtdurchfluteten, offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse & zum Garten. Ein Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum sowie ein Abstellraum komplettieren die Gartenebene.

Auch die Einfamilienhäuser sind selbstverständlich mit unserer ikonischen, eleganten Holztreppe ausgestattet, die ins Obergeschoß führt. Rund um die zentrale Galerie sind drei getrennt begehbare Schlafzimmer (eines davon mit rd. 22 m²), ein großzügiges Bad mit Fenster und ein separates WC angeordnet.

Ausstattung gem. Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- & Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Grundrissänderungen sowie Druck- & Satzfehler sind vorbehalten.

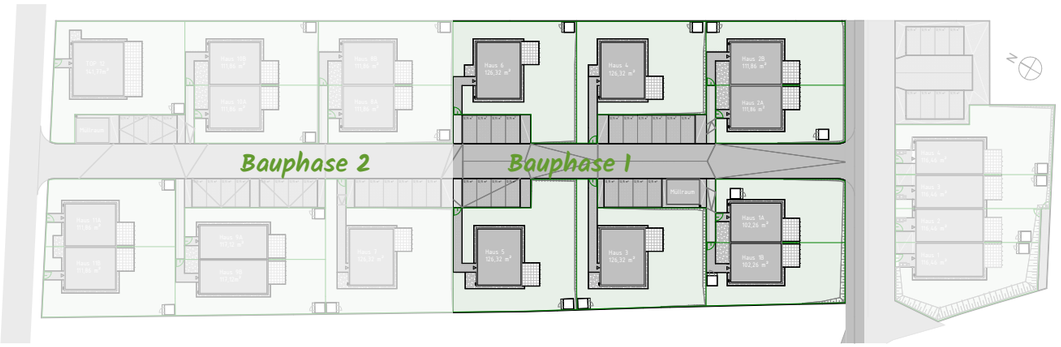
Ihr neues Zuhause – der Ort, der Ihnen Freiraum schenkt & der gleichzeitig Nähe wahrt

An der Adresse Ing.-Dietrich-Heindl-Straße 1-2 entstehen, aufgeteilt auf 2 Bauphasen, energieeffiziente Einfamilien-, Reihen- & Doppelhäuser (Reihenhäuser in Planung). Nachhaltig gebaut, hochwertig ausgeführt und mit viel Platz zum Wohlfühlen.

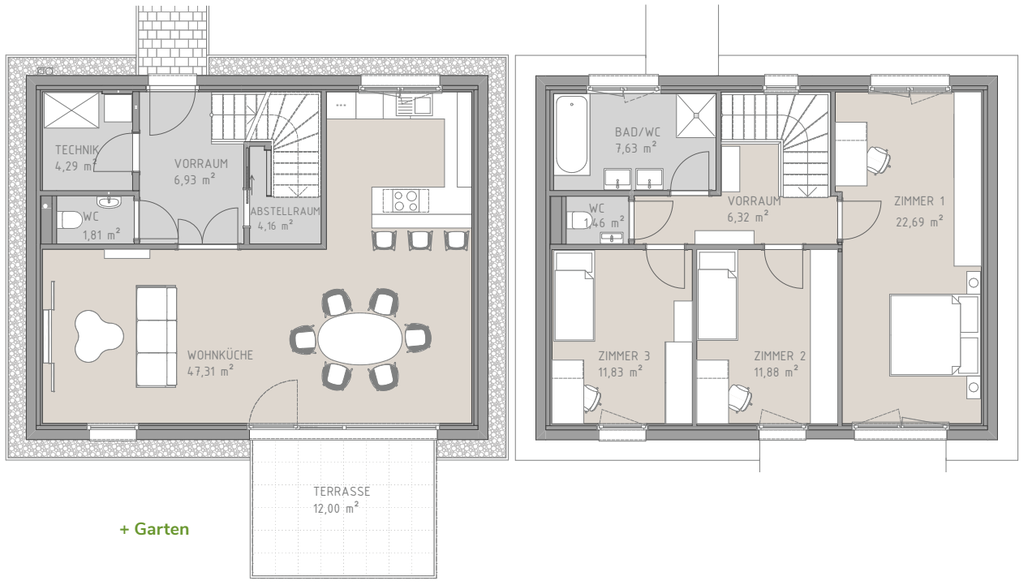
Ruhig, grün, mit attraktiver Infrastruktur & gut angebunden – so präsentiert sich Königstetten, idyllisch am Rande des Wienerwalds gelegen. Die Marktgemeinde mit rund 2.500 Einwohner:innen (Stand 01/2026) liegt im Bezirk Tulln. Die Nähe zu Tulln sowie die gute Zugverbindung zur Metropole Wien ist ideal für alle, die Natur mögen, Ruhe suchen, vielleicht pendeln oder aber einfach die kurze Distanz zu den Städten schätzen – ob Alleinlebend, als Paar oder als (Patchwork-)Familie.

Die Häuser mit höchster Energieeffizienz (Bauphase 1: HWB Ref, SK 28-32 kWh/m²a | fGEE, SK A++ 0,43-0,45) liegen in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern dominierten Nachbarschaft.

Natürlich wohnen - besser leben! Ein Haus aus Holz ist mehr als nur ein Zuhause: es ist ein Gefühl! Die Kombination aus moderner Holzmassivbauweise, energieeffizienter Ausstattung mit PV-Anlage am Flachdach und funktionalen, durchdachten Raumkonzepten sorgt dafür, dass künftige Bewohner:innen sich im Neubau-Wohlfühlhaus direkt angekommen fühlen. Alle Objekte dieses Projekts verfügen über 4 Zimmer | 1 Bad | 2 WCs | 2 PKW-Stellplätze. Und selbstverständlich können sich Hauskäufer:innen jeweils auf private Freiflächen (Terrasse & großzügiger Garten inkl. Gerätehaus der Marke Biohort®) freuen.

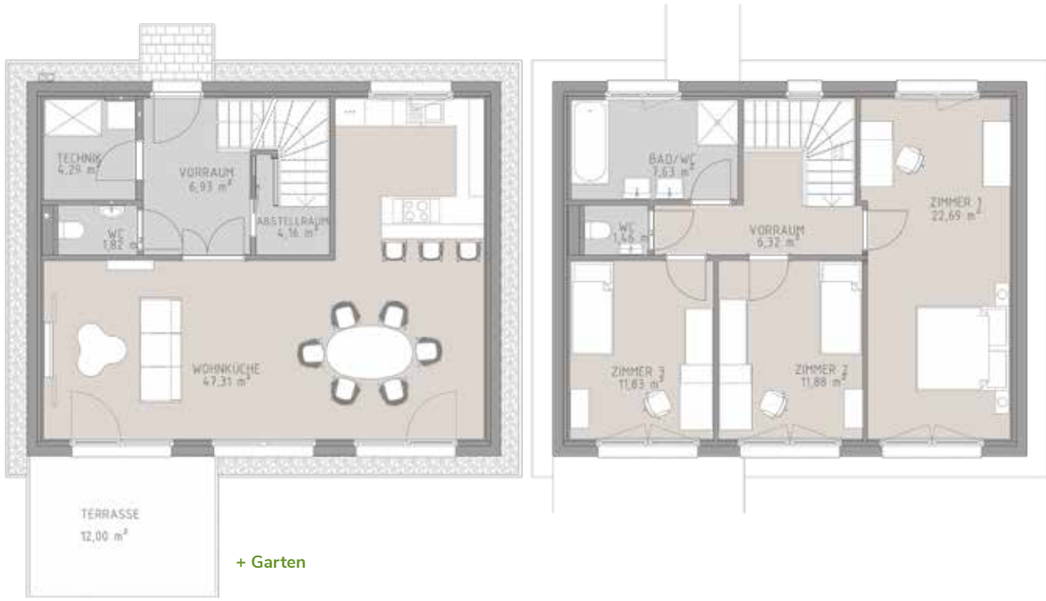


Einfamilienhäuser 3 + 6
WNFL 126,32 m² | Beispiel-Grundriss EFH 3



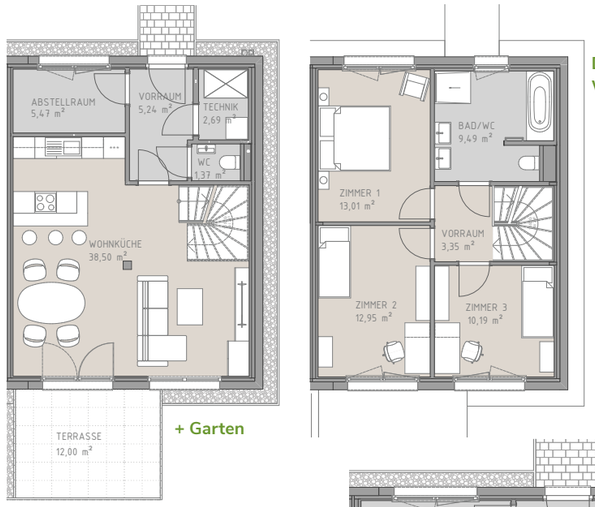
+ Garten

Einfamilienhäuser 4 + 5
WNFL 126,32 m² | Beispiel-Grundriss EFH 4



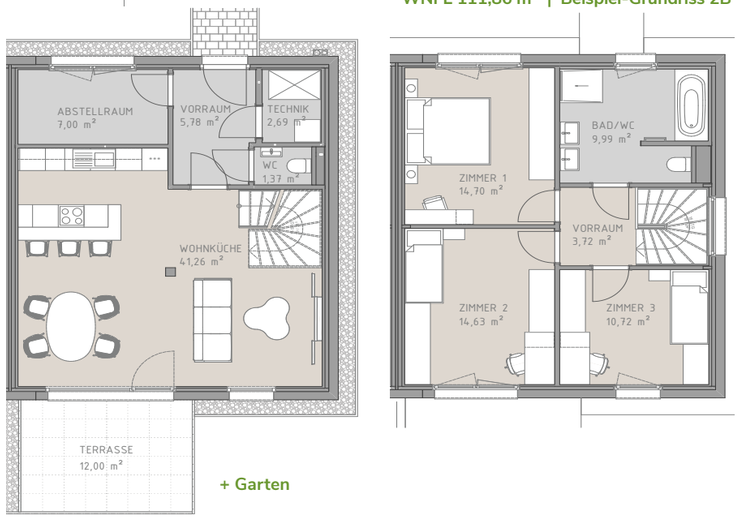
+ Garten

Doppelhaushälften 1
WNFL 102,26 m³ | Beispiel-Grundriss 1A



+ Garten

Doppelhaushälften 2
WNFL 111,86 m² | Beispiel-Grundriss 2B



+ Garten

Suchen Sie nicht länger – finden Sie Ihr neues, nachhaltiges Zuhause in Königstetten.

Infrastruktur zum Wohlfühlen

Ob Entspannen im Eigenheim oder etwas unternehmen: Königstetten bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten. Durch die Nähe zur Stockerauer Schnellstraße S5 (Auffahrt Tulln / Stockerau) sind Sie mit dem Auto perfekt angebunden. Alternativ können Sie öffentliche Verkehrsmittel (rd. 30 min Fahrzeit mit Bus/Bahn bis Wien-Heiligenstadt) oder auch das Anruf-Sammeltaxi nutzen. Ein Highlight stellt das „Mitfahr-Bankerl“ da – perfekt, um Nachbar:innen kennen und schätzen zu lernen. Vielleicht entstehen genau hier Freundschaften fürs Leben?

Das vielfältige Vereinsleben ist ebenfalls besonders hervorzuheben: Ob z.B. Theaterverein, Feuerwehr, Alpenverein, Blasmusik oder Pfadfinder – Sie finden rasch Anschluss! Vom Jugendtreff bis zum Seniorenverein – Aktivitäten für alle Generationen werden geboten. Und wer allein oder in kleiner Runde aktiv sein möchte: idyllische Weingärten, diverse Wanderwege, Radsportmöglichkeiten im Wienerwald, beschilderte Mountainbikestrecken oder ein Heurigenbesuch – Sie haben die Wahl! Zwar kein Geheimtipp mehr, aber eine Empfehlung: im Frühsommer lohnt sich ein Ausflug zum Erdbeerpflücken ins Tullnerfeld – selbst geerntete, frische Erdbeeren, die fast vor der Haustür reifen, sind ein wahrer Genuss.

	Zu Fuß	Rad	Auto
Mobilität			
Tankstelle (m. Shop)			1'
E-Ladestation			1'
div. Busse, Haltestelle Kirche (404, 411, 441, 444, 445, 449)	8'	3'	
Bhf. Muckendorf-Wipfing (S40)		9'	4'
Bhf. Zeiselmauer (S40)		11'	4'
Bhf. Tullnerfeld (S-Bahn, Nah- & Fernverkehrszüge, Regionalbusse)			14'
Einkauf, Gastro & Shopping			
Bank / Bankomat	8'	2'	1'
Postpartner	8'	2'	1'
Regionsladen	5'	1'	1'
Supermarkt		4'	2'
Gärtnerei	2'	1'	1'
Fleischhauer	5'	1'	1'
Trafik	5'	1'	1'
Rosenarcade Tulln (EKZ)			13'
Auhofcenter Wien (EKZ)			26'
Ärzte & Apotheken			
Wahlärztin (FA für Allgemein-/Familienmedizin)	4'	3'	1'
Prakt. Ärztin m. Hausapotheke	7'	3'	1'
Zahnärztin	7'	2'	1'
Physiotherapie	4'	2'	
Universitätsklinikum Tulln			9'
Apotheke Hauptbahnhof Tulln			10'
Gesundheitszentrum Tullnerfeld			13'
Tierarztpraxis			1'

Zu Fuß Rad Auto ' Minuten

	Zu Fuß	Rad	Auto
Bildungseinrichtungen			
Kindergärten	5'	1'	1'
Volksschule	7'	1'	1'
Montessorischule (Muckendorf)		9'	4'
Bundesfachschule f. Flugtechnik			6'
BRG Tulln, Sportmittelschule Tulln, HLW, HAK / HAS, div. weitere Schulen (Tulln)			10'
Freizeit, Kultur & Sehenswürdigkeiten			
Heuriger	3'		
Sportplatz	5'	1'	
Tennisclub		2'	1'
Spielplatz	6'	3'	
Ziegenwiese - Zeit mit Tieren	6'	1'	
Parkbad	8'	3'	
Erdbeeren pflücken (Zeiselmauer)		12'	6'

Impressum
Medieninhaber & Herausgeber: GED Wohnbau GmbH, Landstraßer Hauptstraße 71 / 2 / 207, 1030 Wien. Diese Broschüre sowie die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer, Satz- & Druckfehler bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Unterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden.

Grundrisse & Pläne
Ausstattung gem. Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- & Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Grundrissänderungen vorbehalten.

Fotos & Visualisierungen
Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie entsprechen dem Planungsstand des Projekts »Gartenglück KÖNIGSTETTEN« zum Zeitpunkt der Erstellung und enthalten zum Teil auch optionale Sonderausstattungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Einige der dargestellten Bilder von Wohnräumen wurden, teils mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI), virtuell eingerichtet („Virtual Staging“) oder bearbeitet.

Sämtliche Abbildungen – teils aus GED Musterhäusern – dienen der Veranschaulichung, stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keinerlei Verbindlichkeit für die tats. Ausführung/finale Ausstattung. Die Häuser werden unmöbliert übergeben.

© Visualisierungen: GED Wohnbau GmbH; Real Agency
© Fotos: GED Wohnbau GmbH; Hintergrund: iStock.com | schankz; S 2/3: Foto GED Musterhaus, virtuell gestaged | Irene Schanda; S 6: iStock.com | TeamDAF; S 10/11: iStock.com | Maksym Belchenko; MilanMarkovic; Deagreez; S 12: iStock.com | Prostock-Studio

Basis-Layout & Lageplan: Heidrun Kogler
Druck: Werbeinsel GmbH
Stand: 21.09.2026

Wohnbauförderung möglich – wir beraten Sie gerne!

GED WOHNBAU
Mein Wohlfühlhaus

Beratung & Verkauf
GED Wohnbau GmbH
Landstraßer Hauptstraße 71 / 2 / 207, 1030 Wien

T +43 664 266 80 66
beratung@ged-wohnbau.at
www.ged-wohnbau.at