





VIVET   
WOHNPALAIS IN STADTBERGEN



# NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 9 WOHNHEITEN

Die Wohnanlage liegt im Zentrum von Stadtbergen – in ruhiger Lage unweit vom Augsburger Stadtwald. Es stehen insgesamt 9 Wohneinheiten zwischen 69-113m<sup>2</sup> zum Verkauf.

## ÜBERSICHT DER 9 WOHNHEITEN

- ▶ 2 Wohneinheiten ca. 113 m<sup>2</sup> – 4 ZKB mit Terrasse/Balkon & seperatem WC
- ▶ 1 Wohneinheit ca. 99 m<sup>2</sup> – 3 ZKB mit Balkon & separatem WC
- ▶ 1 Wohneinheit ca. 89 m<sup>2</sup> – 3 ZKB mit Balkon
- ▶ 1 Wohneinheit ca. 86 m<sup>2</sup> – 3 ZKB mit Balkon
- ▶ 2 Wohneinheiten ca. 83 m<sup>2</sup> – 3 ZKB mit Terrasse/Balkon
- ▶ 2 Wohneinheiten ca. 69 m<sup>2</sup> – 2 ZKB mit Terrasse/Balkon

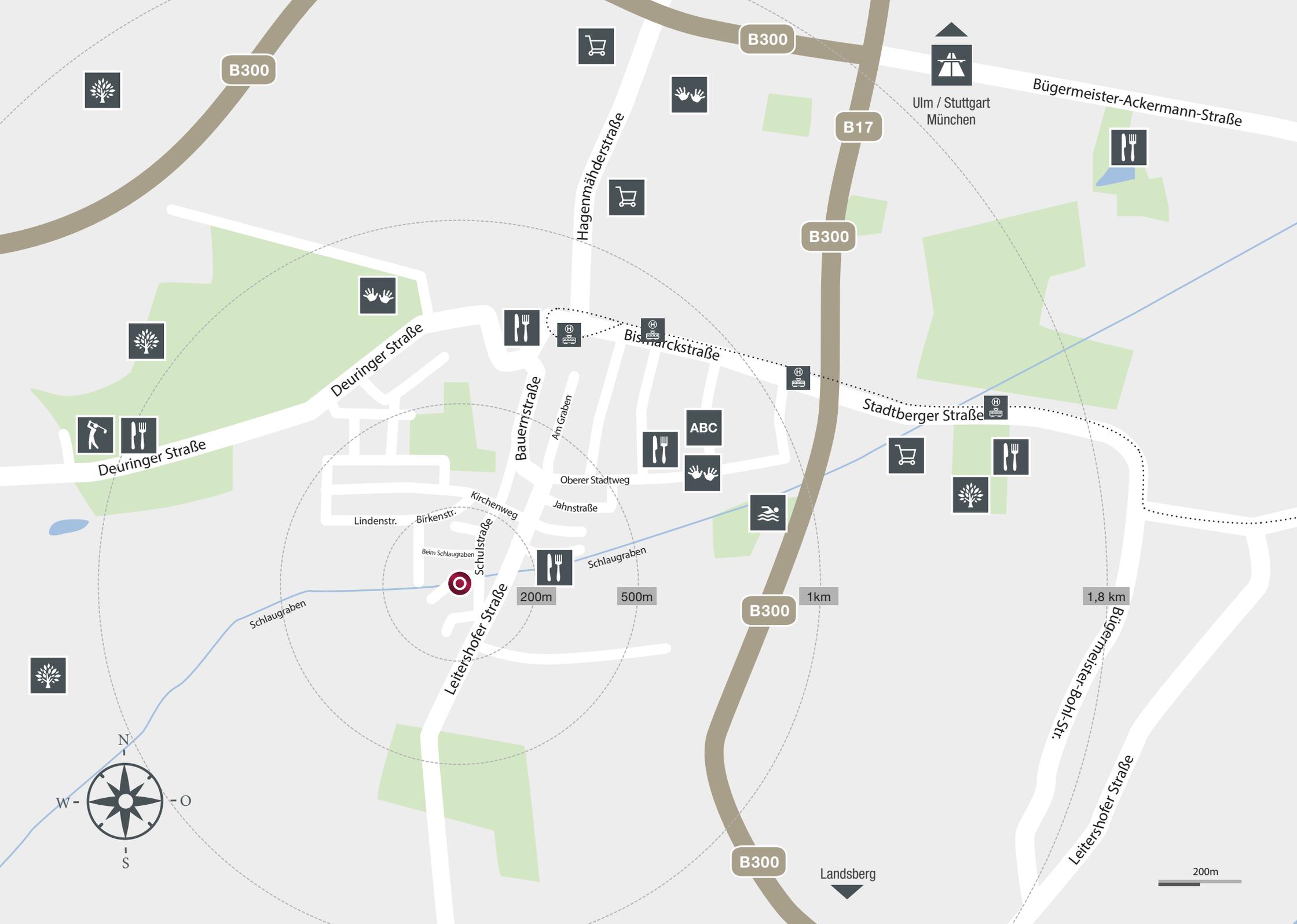
## HIGHLIGHTS

- ▶ Herrschaftliche 2-4 Zimmer-Wohnungen in fantastischer Südausrichtung
- ▶ EG-Wohnungen mit eigenem Garten, OG-Wohnungen mit großen Balkonen
- ▶ Schwellenfreie Zugänge sowie Liftanlage in jede Etage
- ▶ Geräumige und große TG-Plätze für jede Wohnung
- ▶ Viele bodentiefe Fenster mit französischen Gittern
- ▶ Moderne Beschattungssysteme an Süd- und Westseite
- ▶ Elektrische Rolläden an Ost- und Nordseite
- ▶ Exklusive hochwertige Ausstattung im Bereich Türen, Bodenbeläge und Badgestaltung – z. B. große Duschbereiche mit Rainshower und Ablaufrinne
- ▶ Modernste Haustechnik mit Fußbodenheizung (jeder Raum separat steuerbar) sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Brauchwasserthermie
- ▶ Große Bereiche für Fahrräder sowie privater, großer Kelleranteil

Kostenfreie Hotline:

**0800 8615014 / WWW.AVANZA-GRUPPE.DE**





B300

B300

B17

B300

B300

1km

B300

1,8 km

Bürgermeister-Ackermann-Straße

Ulm / Stuttgart  
München

Stadtberger Straße

Bürgermeister-Bohl-Str.

Leiershofer Straße

Hagenmähderstraße

Bismarckstraße

Deuringer Straße

Bauernstraße

Am Graben

Oberer Stadtweg

Jahnstraße

Schlaugraben

Kirchenweg

Birkenstr.

Beim Schlaugraben

Schulstraße

Leiershofer Straße

Lindenstr.

Deuringer Straße

Landsberg

200m



# STADTBERGEN

## LEGENDE:

-  Essen / Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Kinderbetreuung
-  Straßenbahn .....
-  Naherholung
-  Autobahn
-  Schwimmen
-  Golfclub

Das Objekt befindet sich nahe des Zentrums von Stadtbergen. Die Augsburger Innenstadt ist mit dem Pkw oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Alle wichtige Einkaufsmöglichkeiten erreichen sie zu Fuß ebenfalls in nur wenigen Minuten. Ein paar hundert Meter weiter laden Augsburgs Westliche Wälder zum Joggen, Wandern oder Fahrradfahren ein. Hier leben Sie fernab vom Citytrubel und doch so zentral, dass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens gestillt werden. Kitas und Schulen sind ebenso wie Ärzte, Bäcker, Discounter und Gastronomie zu Fuß erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Auch für Pendler ist der Standort des Objektes besonders attraktiv: Nur 1,5 km entfernt liegt die B17, welche Sie mit Donauwörth, der Autobahn A8 oder Landsberg verbindet.



Hauptbahnhof

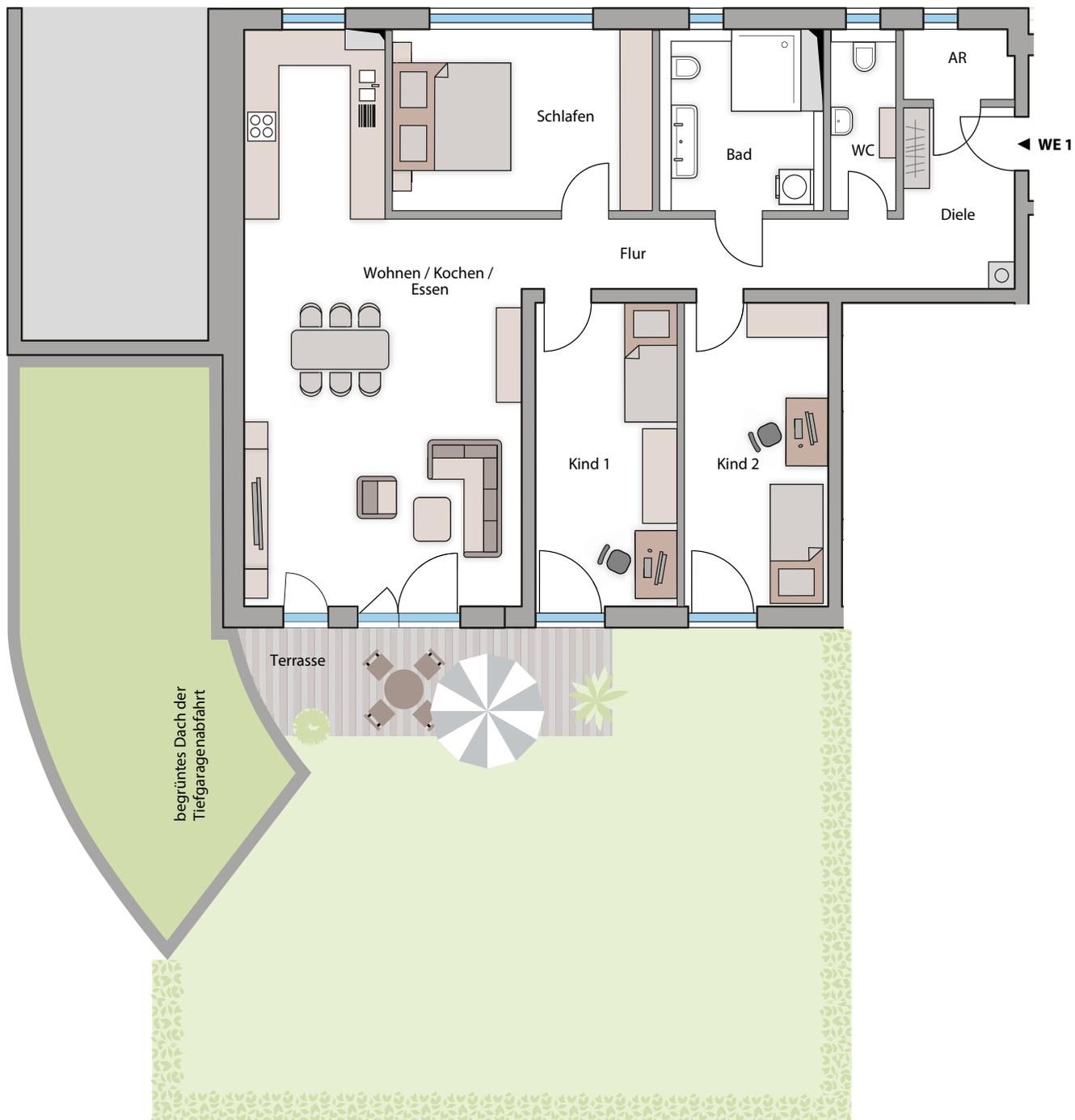


Wertach



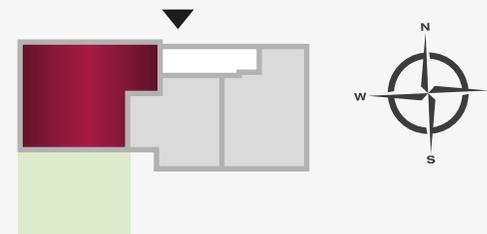
## ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B17, B300)**  
ca. 1,5 km, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)**  
ca. 9 km, 10 min
- **AUGSBURG**   
ca. 6 km, 15 min
- **MÜNCHEN**   
ca. 85 km, 65 min
- **LANDSBERG A.L.**   
ca. 45 km, 35 min



## WE 1 / EG

Gesamtwohnfläche ca. 113,07 m<sup>2</sup>

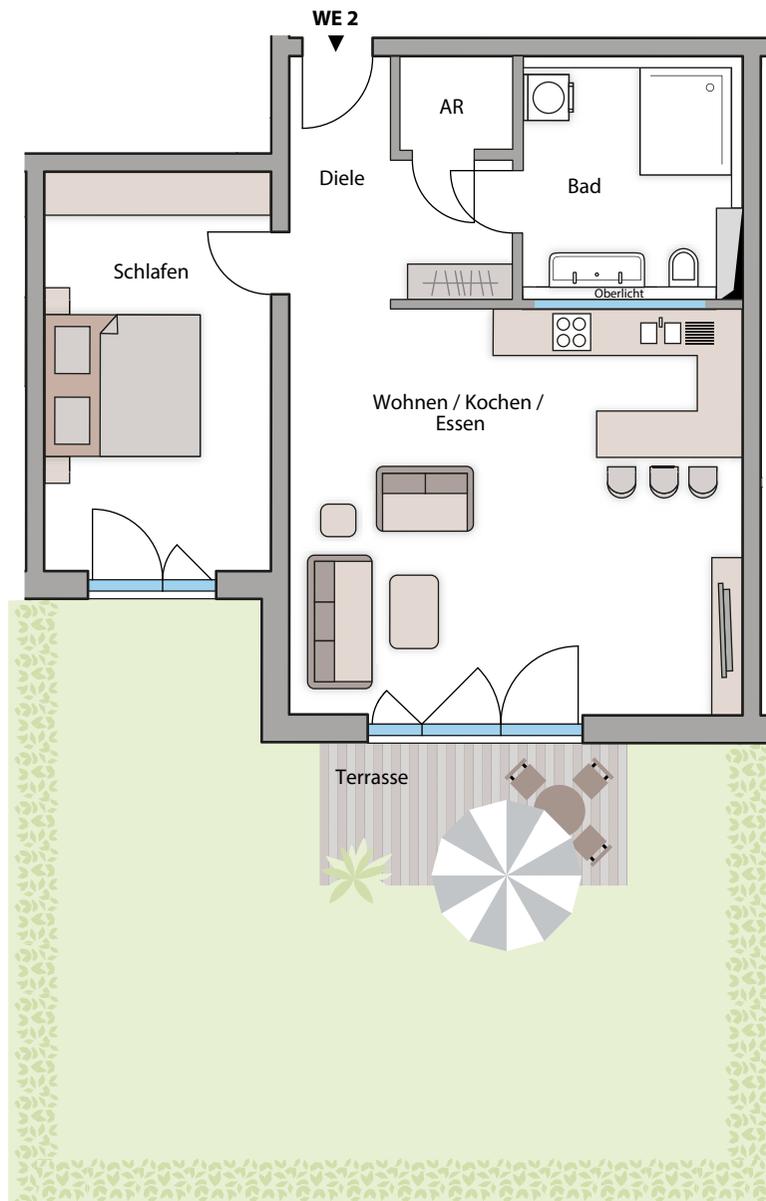


### 4 Zimmer, Terrasse, Garten

Wohnen / Kochen / Essen	40,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,16 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,06 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,24 m <sup>2</sup>
Bad	8,14 m <sup>2</sup>
Diele	5,84 m <sup>2</sup>
Flur	8,05 m <sup>2</sup>
WC	3,58 m <sup>2</sup>
AR	2,26 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	4,26 m <sup>2</sup>

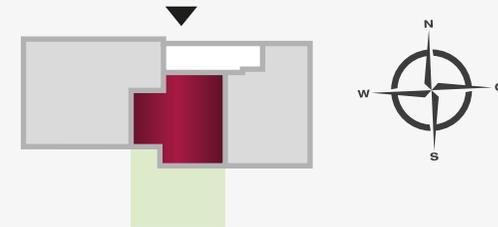
**Gesamtfläche ca. 113,07 m<sup>2</sup>**

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



## WE 2 / EG

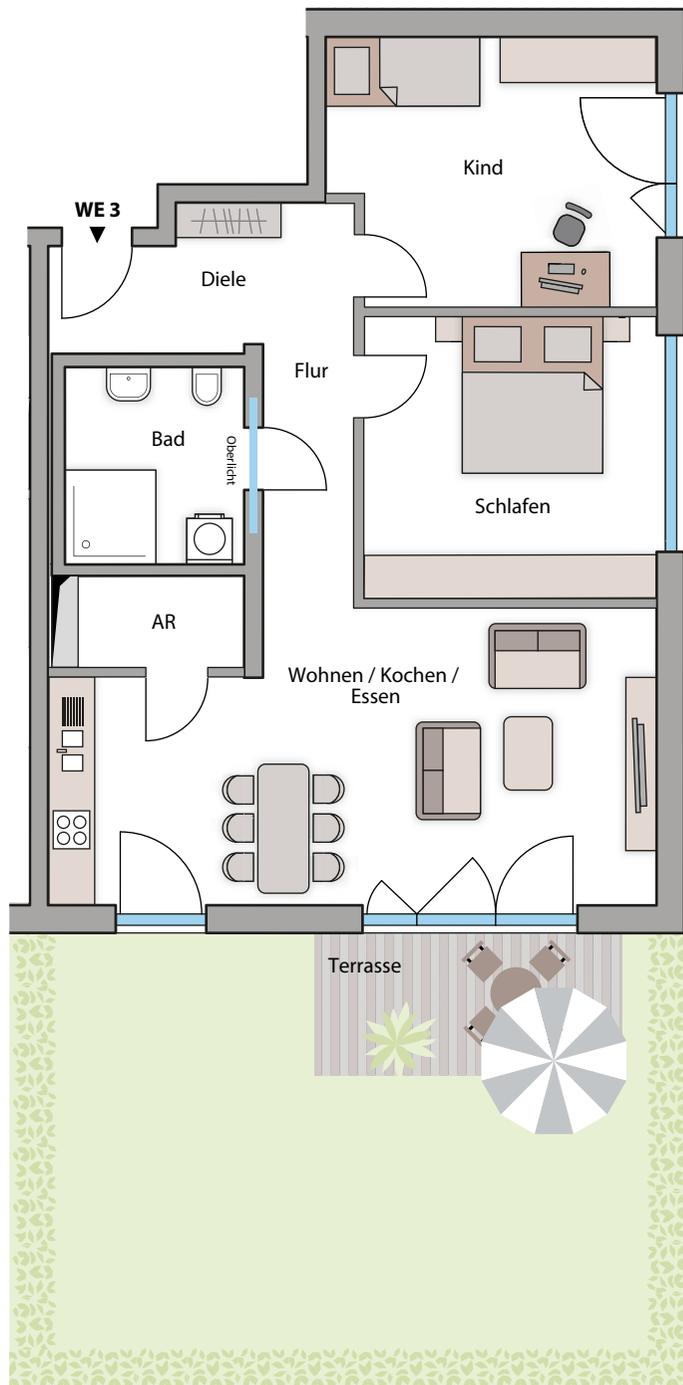
Gesamtwohnfläche ca. 69,77m<sup>2</sup>



### 2 Zimmer, Terrasse, Garten

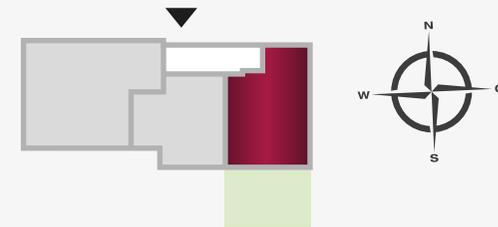
Wohnen / Kochen / Essen	32,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Bad	8,34 m <sup>2</sup>
Diele	7,25 m <sup>2</sup>
AR	1,84 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 69,77 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



## WE 3 / EG

Gesamtwohnfläche ca. 82,48 m<sup>2</sup>



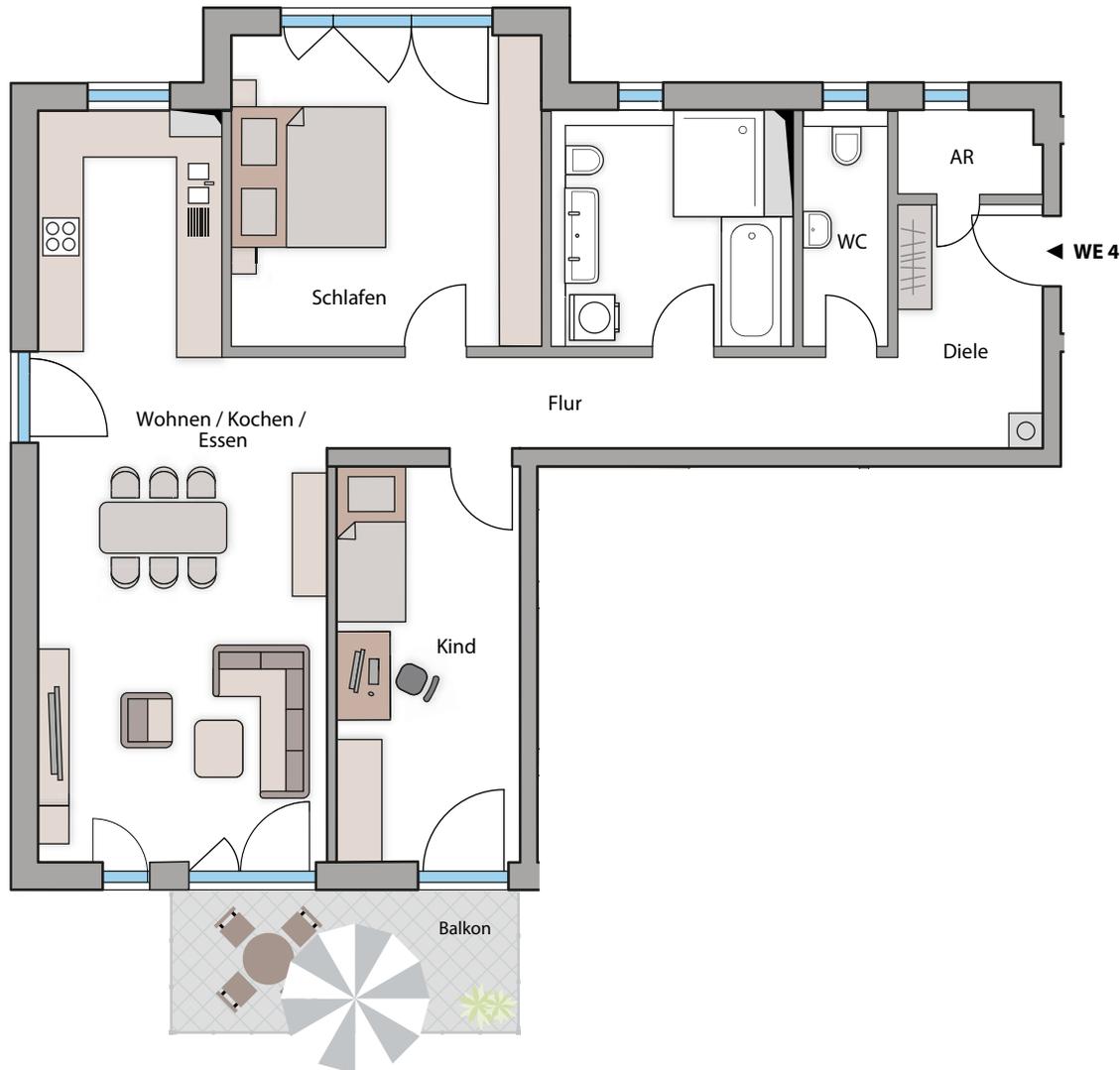
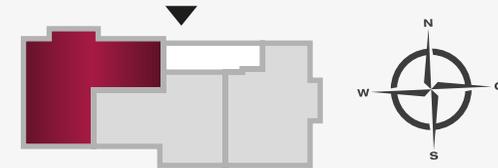
### 3 Zimmer, Terrasse, Garten

Wohnen / Kochen / Essen	29,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,39 m <sup>2</sup>
Kind	14,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Diele	6,53 m <sup>2</sup>
Flur	4,17 m <sup>2</sup>
AR	2,28 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 82,48 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# WE 4 / 1. OG

Gesamtwohnfläche ca. 98,65m<sup>2</sup>



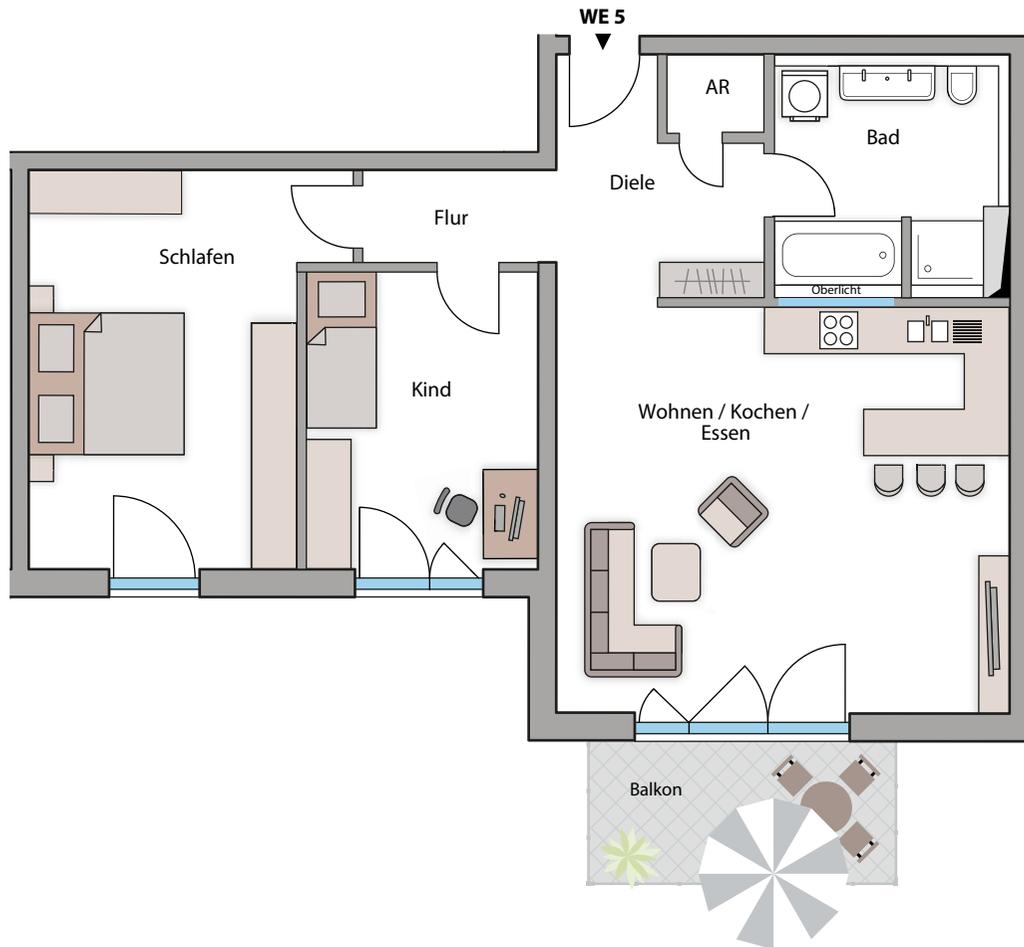
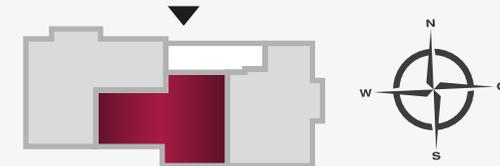
## 3 Zimmer, Balkon

Wohnen / Kochen / Essen	34,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,57 m <sup>2</sup>
Kind	12,98 m <sup>2</sup>
Bad	9,29 m <sup>2</sup>
Diele	6,03 m <sup>2</sup>
Flur	9,23 m <sup>2</sup>
WC	3,58 m <sup>2</sup>
AR	2,07 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 98,65 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# WE 5 / 1. OG

Gesamtwohnfläche ca. 89,10 m<sup>2</sup>

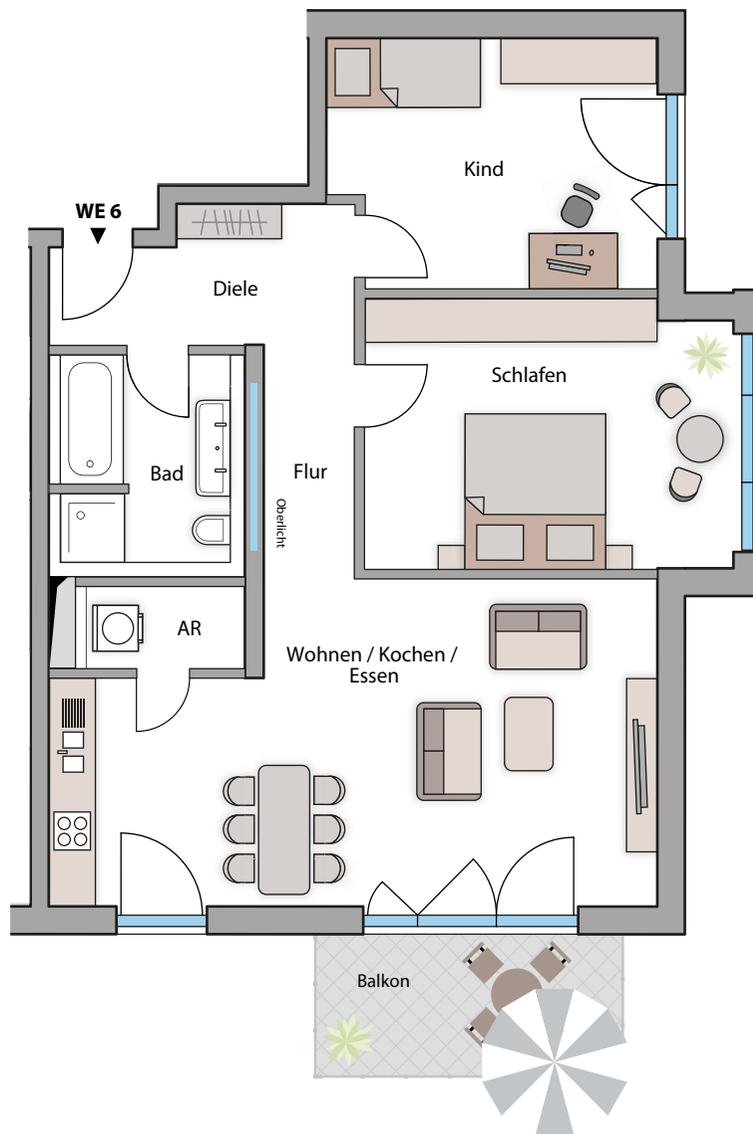


## 3 Zimmer, Balkon

Wohnen / Kochen / Essen	32,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,73 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Bad	9,14 m <sup>2</sup>
Diele	7,13 m <sup>2</sup>
Flur	3,09 m <sup>2</sup>
AR	1,32 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,80 m <sup>2</sup>

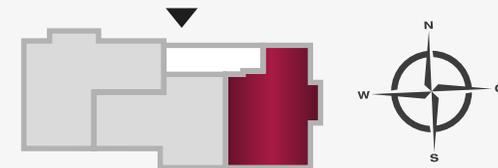
**Gesamtfläche** ca. 89,10 m<sup>2</sup>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



## WE 6 / 1. OG

Gesamtwohnfläche ca. 86,23 m<sup>2</sup>



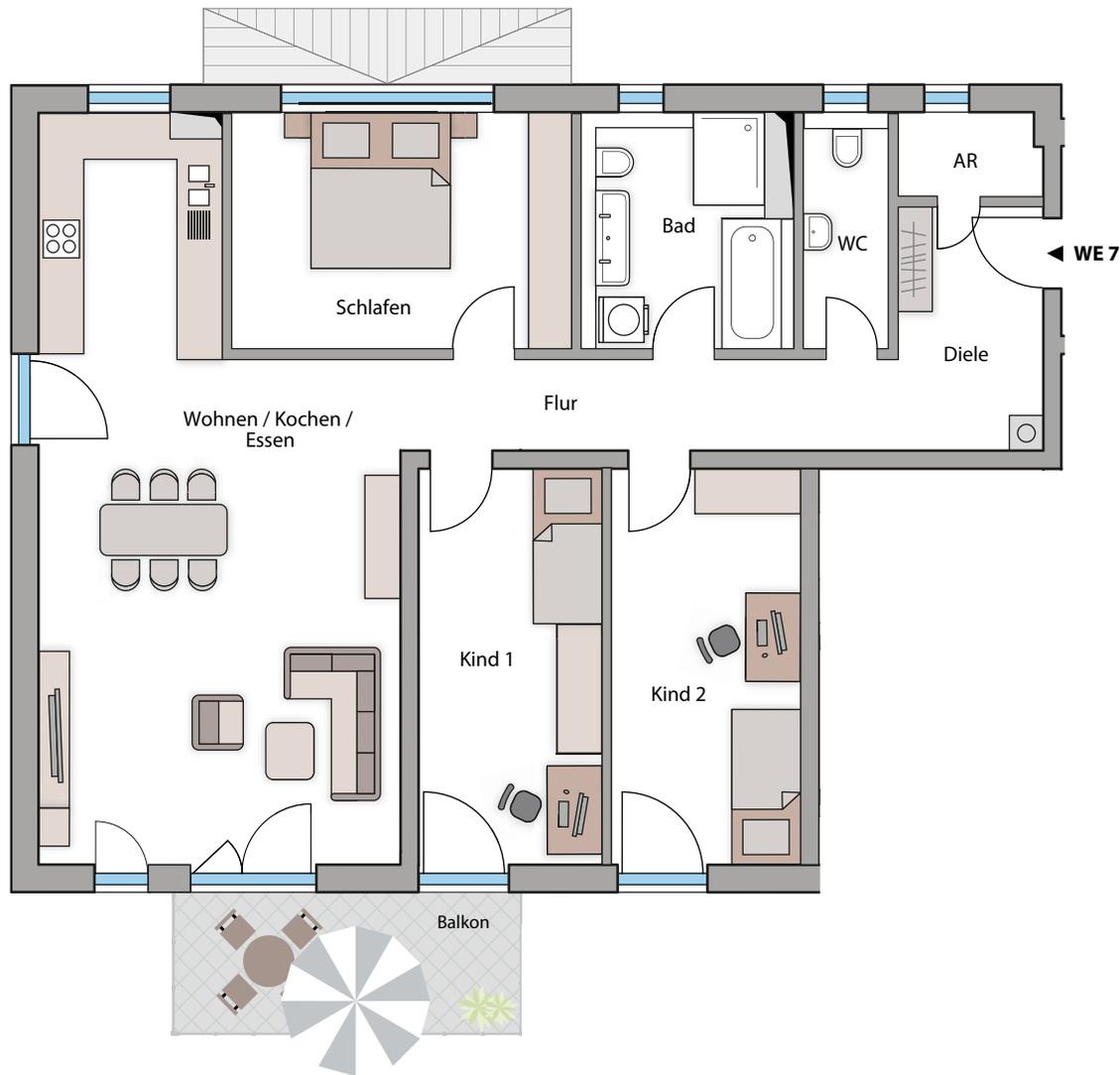
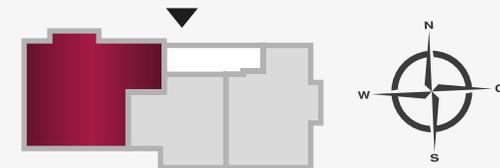
### 3 Zimmer, Balkon

Wohnen / Kochen / Essen	31,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,28 m <sup>2</sup>
Kind	13,96 m <sup>2</sup>
Bad	7,10 m <sup>2</sup>
Diele	6,53 m <sup>2</sup>
Flur	3,67 m <sup>2</sup>
AR	2,28 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 86,23 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# WE 7 / 2. OG

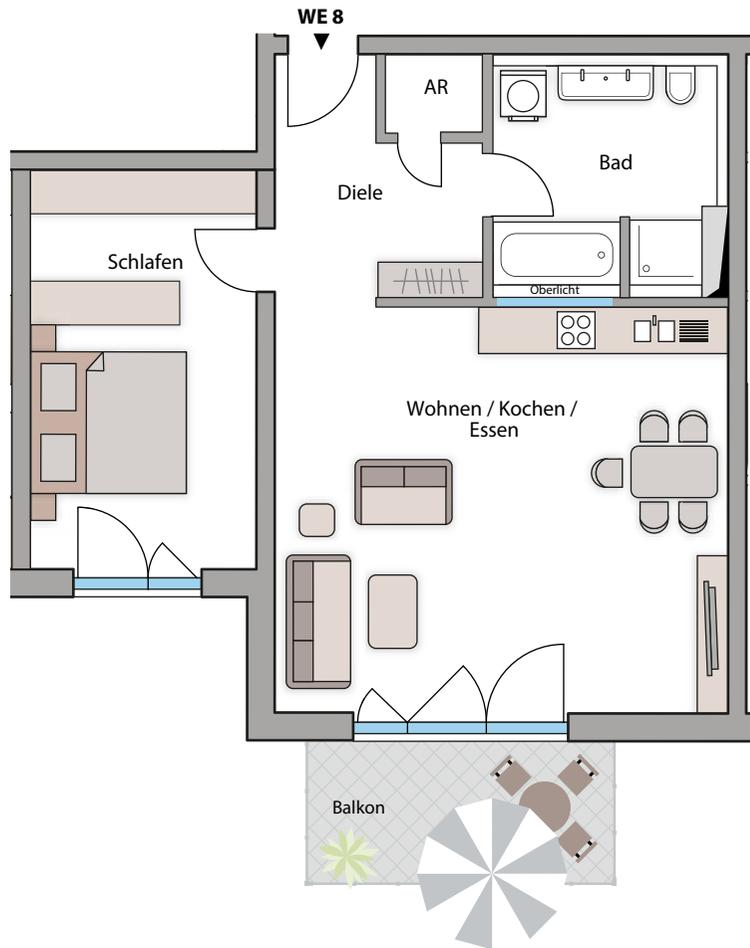
Gesamtwohnfläche ca. 112,76 m<sup>2</sup>



## 4 Zimmer, Balkon

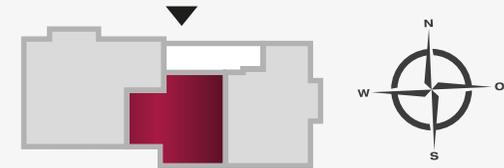
Wohnen / Kochen / Essen	40,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,16 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,06 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,24 m <sup>2</sup>
Bad	8,09 m <sup>2</sup>
Diele	6,03 m <sup>2</sup>
Flur	8,05 m <sup>2</sup>
WC	3,58 m <sup>2</sup>
AR	2,07 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 112,76 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



## WE 8 / 2. OG

Gesamtwohnfläche ca. 69,93 m<sup>2</sup>



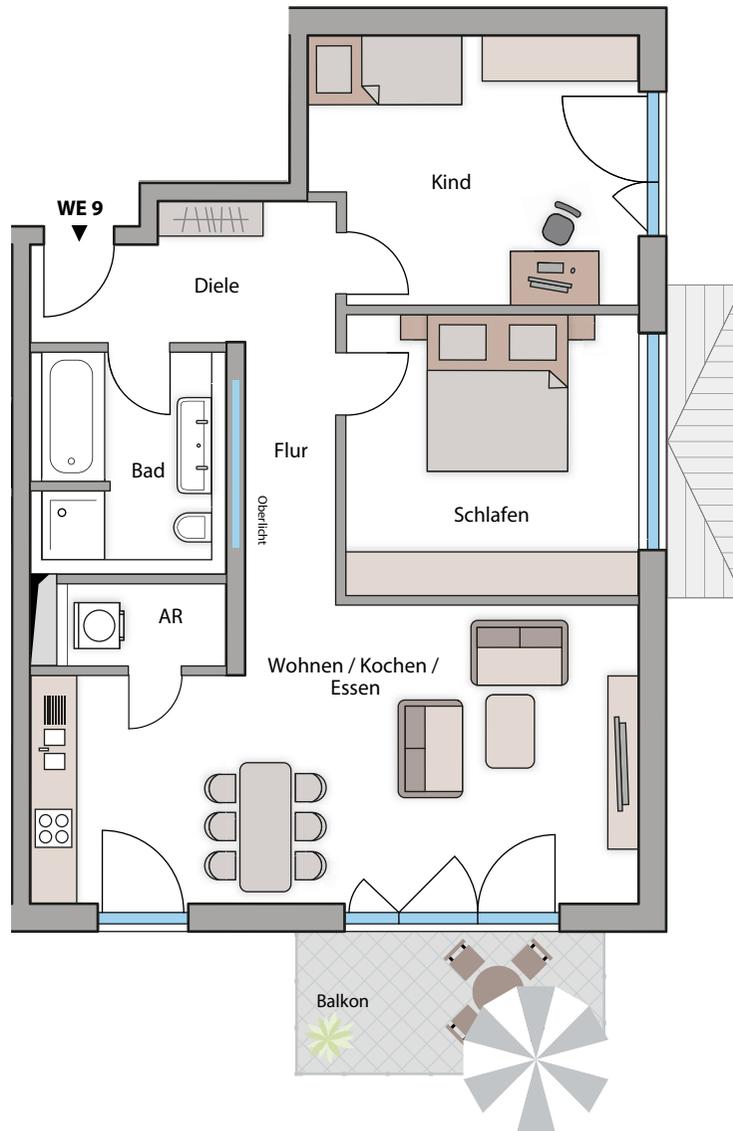
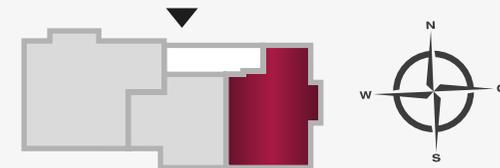
### 2 Zimmer, Balkon

Wohnen / Kochen / Essen	32,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Bad	9,14 m <sup>2</sup>
Diele	7,13 m <sup>2</sup>
WC	3,58 m <sup>2</sup>
AR	1,32 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 69,93 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# WE 9 / 2. OG

Gesamtwohnfläche ca. 82,45 m<sup>2</sup>

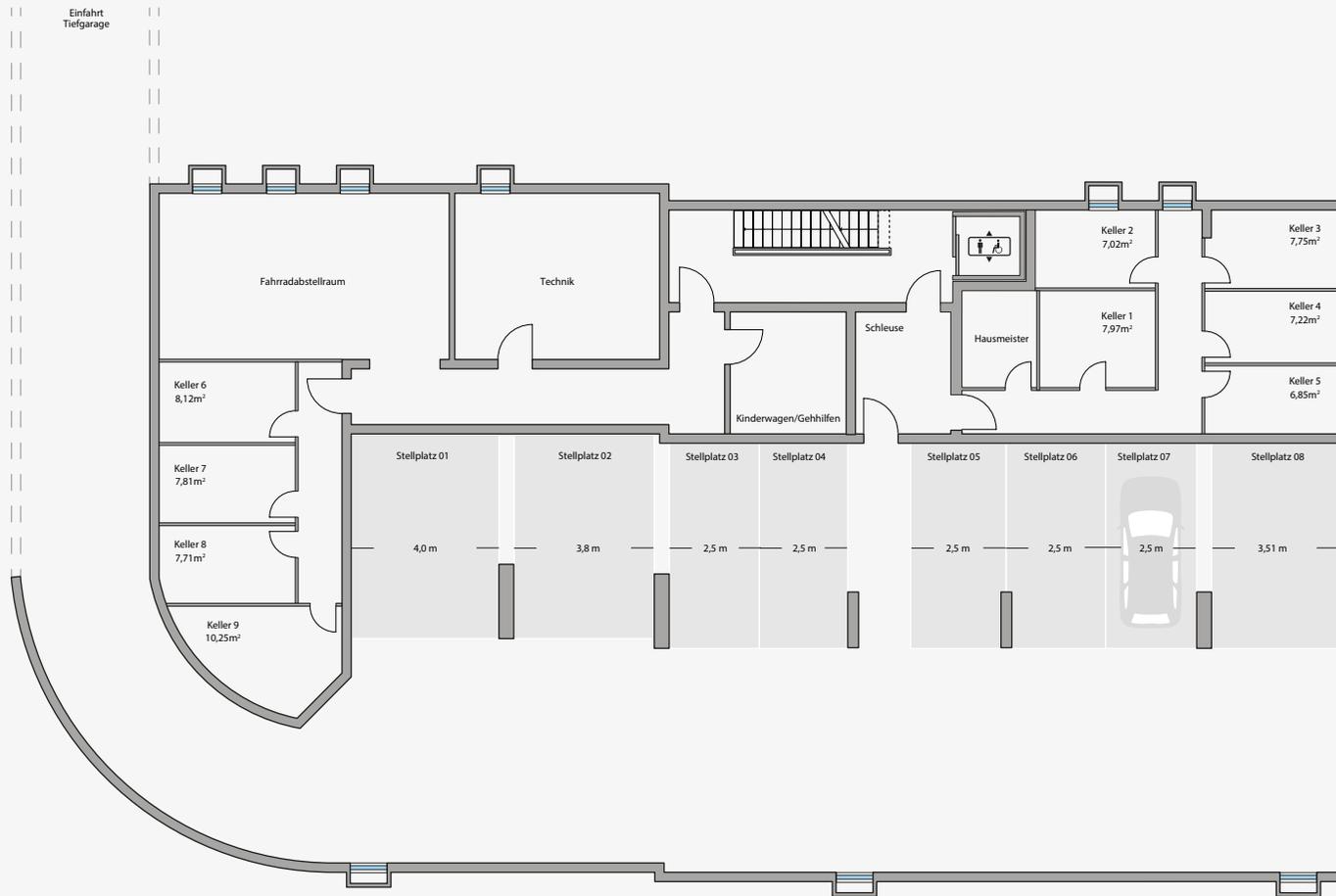


## 3 Zimmer, Balkon

Wohnen / Kochen / Essen	29,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,39 m <sup>2</sup>
Kind	14,73 m <sup>2</sup>
Bad	7,10 m <sup>2</sup>
Diele	6,53 m <sup>2</sup>
Flur	4,17 m <sup>2</sup>
AR	2,28 m <sup>2</sup>
Balkon ½	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 82,45 m<sup>2</sup></b>

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.

# KELLER / TG







# REFERENZEN

## AVANZA Gruppe – Full-Service in Sachen Immobilien

20 Jahre Erfahrung im Wohnbau und ein Expertenteam aus verschiedenen Fachbereichen sind das Fundament unserer erfolgreichen Arbeit: Die AVANZA-Gruppe realisiert moderne und anspruchsvolle Neubauprojekte und saniert Altbauten nach neuesten technischen und energiewirtschaftlichen Standards. Dabei steht Ihnen unser Kompetenzteam aus Bauträgern, Finanzierungsexperten, Fachanwälten, Immobilienkaufleuten und Anlageberatern bayernweit zur Verfügung. Wir begleiten Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Wohneigentums und verstehen uns dabei als Ihr beratender und helfender Partner.

Setzen Sie auf Kompetenz und Qualität und finden auch Sie mit uns Ihre Wunschimmobilie. Zufriedene Kunden und ausgezeichnete Referenzen stehen für den Erfolg unserer Arbeit.

Mehr Informationen über unser Full-Service-Leistungsspektrum erhalten Sie auf unserer Webseite **[www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)**



*In Bobingen realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Schloß Straßberg“. Es entstanden 19 Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*



*In Augsburg realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Klinkertor Nr. 1“. Es entstanden Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*

**Alleinvertrieb durch**

AVANZA GmbH & Co. KG  
Schießgrabenstraße 14  
86150 Augsburg  
T 0821 455447-0  
F 0821 455447-22  
E [info@avanza-gruppe.de](mailto:info@avanza-gruppe.de)  
W [www.avanza-gruppe.de](http://www.avanza-gruppe.de)

**Ansprechpartner**

Herr Thomas Schädel  
Frau Monika Kornacki

**Angebotsvorbehalt**

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Änderungen an der Farbgestaltung von Bauteilen, die von Amtswegen vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich durch die Mitwirkung der Behörden noch ändern. Die abgebildete Baubeschreibung dient lediglich der Information und kann sich noch ändern. Daher zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung.

**Gestaltung & Satz**

[www.iam-design.de](http://www.iam-design.de)

**Mehr Informationen zum Projekt**

erhalten Sie über unsere kostenlose Hotline

**0800 8615014**

*Wie Menschen denken und leben,  
so bauen und wohnen sie.*

*Johann Gottfried von Herder*

