

Abensberg - Regensburger Straße

9 hochwertige, moderne Wohnungen in optimaler Lage



AVENTINUS IMMOBILIEN GMBH





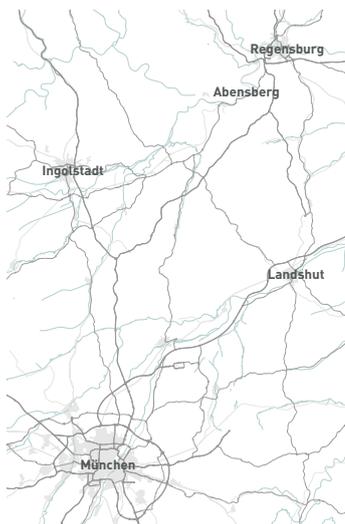
Leben in Abensberg - Bestlage in allen Maßstäben

Die äußerst beliebte Wohnstadt Abensberg mit seiner herrlichen Umgebung und langen, traditionsreichen Geschichte, ihrem lebendigen und vielfältigen Gesellschafts- und Kulturangebot ist durch die sehr zentrale Lage in der Mitte des Städte Dreiecks Regensburg - Ingolstadt - Landshut und der Lage zwischen München und Regensburg bereits jetzt das Herz einer ganzen Metropolregion.

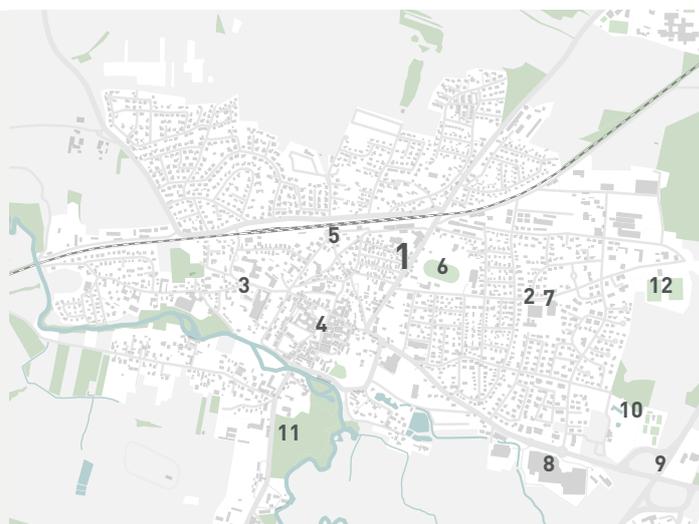
Die hervorragende überregionale Anbindung und der zentrale innerstädtische Standort dieser Immobilie bietet Ihnen beste Voraussetzungen für eine hervorragende Werthaltigkeit.

Die lichtdurchfluteten Wohnkonzepte mit maximalen Freiraumbezug durch sonnige Terrassen und Balkone auf der ruhigen Südwestseite des Objektes überzeugen mit attraktiven Grundrissen, beständigen Materialien, durchdachter Ausstattung und hervorragender ökologischer und ökonomischer Energieversorgung mittels ausgereifter Technik.

Alle Ansprüche an eine nachhaltige und wertbeständige Immobilie werden bei diesem Objekt erfüllt.



1. **AVENTINUS 1**
2. Schulen & Kinderbetr.
3. Kuchlbauerturm
4. Altstadt
5. Bahnhof
6. Altes Stadion
7. Realschule | Hallenbad
8. EKZ Abensberg
9. B16 alt u. neu
10. Freibad
11. Gillamoos-Wiese
12. Neues Stadion





Merkmale und Ausstattung

- hervorragender Energiestandard mit ausgereifter Technik
- Tiefgarage
- Aufzug (mit direktem Zugang aus der TG)
- große Terrassen & Balkone zur ruhigen Südwestseite
- durchgängig hochwertige Ausstattung & Baumaterialien
- durchdachte Grundrisse
- optimale Grundstückslage
- hervorragendes Gesamtkonzept
- Fertigstellung Sommer/Herbst 2019
- elektrische Rollos standardmäßig
- Wasserenthärtung und vieles mehr





ARCHITEKTUR

Das kompakte Gebäude reiht sich traufseitig in die bestehende Bebauung an der Regensburg Straße ein.

Das Carport ist offen und vermittelt in den Südwestgärten eine lockere Durchlässigkeit.

Über die Tiefgarage mit direktem Zugang zum Treppenhaus und dem Personenaufzug können Sie trockenen Fußes und sehr bequem Ihre Eigentumswohnung erreichen.

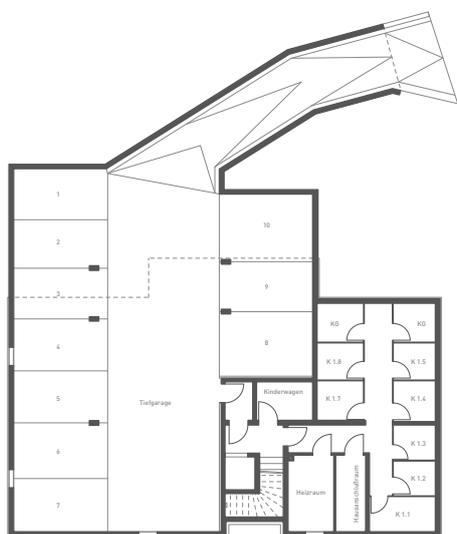
Nach Süd-Westen öffnet sich das Gebäude zur ruhigen Siedlungsseite hin, großzügige Terrassen mit Gartenanteilen und Balkone laden zum Verweilen ein.

SCHNITT M1.200

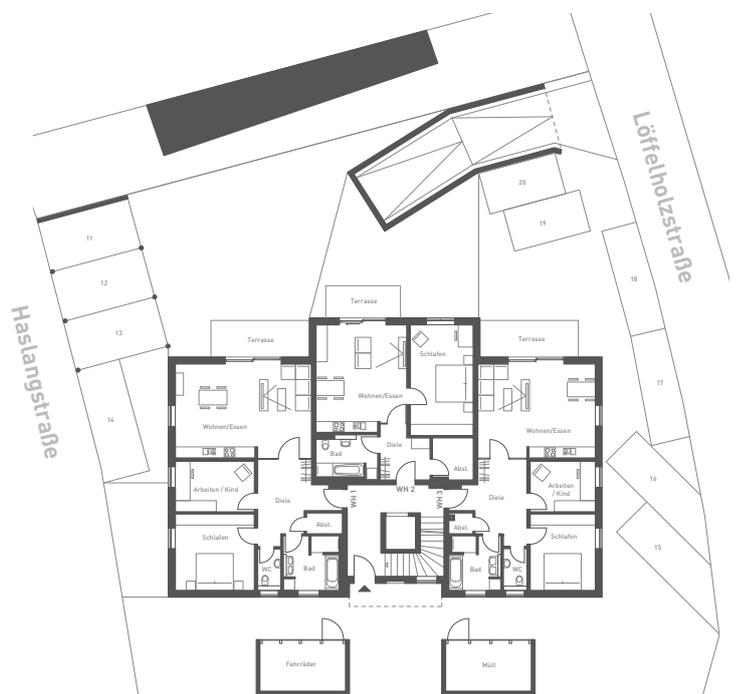




TG M1.200



EG M1.400





DIE WOHNEINHEITEN

Das Objekt verfügt insgesamt über 9 Einheiten.

Am Beispiel des Erdgeschossgrundrisses seien im folgenden die Zuschnitte der einzelnen Einheiten dargestellt. Die Wohnungen 1, 4 und 7, bzw. 2, 5 und 8 sowie 3, 6 und 9 entsprechen sich im Wesentlichen.

Jede der Erdgeschosswohnungen hat einen separaten Gartenanteil und eine Terrasse, die Wohnungen 4, 5, 6 im Obergeschoss und die Wohnung 8 im DG verfügen über einen Balkon.

Die Grundrisse sind funktional geschnitten und erlauben eine Nutzung sowohl durch Singles, Paare oder junge Familien.

Grundrissdarstellung massstabslos



Wohnung 1

Diele	15,08m ²
Abstellen	1,91m ²
Bad	8,24m ²
WC	2,77m ²
Schlafen	17,57m ²
Arbeiten	11,48m ²
Wohnen/Kochen/Essen	37,42m ²
Terrasse 1/2	5,75m ²
	100,22m²

Wohnung 3

Diele	13,05m ²
Abstellen	1,19m ²
Bad	7,58m ²
WC	2,78m ²
Schlafen	14,48m ²
Arbeiten	9,45m ²
Wohnen/Kochen/Essen	33,60m ²
Terrasse 1/2	5,54m ²
	87,67m²

Wohnung 2

Diele	7,15m ²
Abstellen	4,71m ²
Bad	7,12m ²
Schlafen	20,35m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,80m ²
Terrasse 1/2	3,80m ²
	70,93m²

Jeweils

- + Kellerabteil
- + Stellplatz (mind. 1 je Wohnung ist separat zu erwerben)
- + Tiefgaragenstellplatz (mind. 1 je Wohnung ist separat zu erwerben)
- + Gartenanteil (Whg. 1, 2 und 3)
- + Balkon (Whg. 4, 5, 6 und 8)

Wohnung 4

Diele	14,90m ²
Abstellen	1,91m ²
Bad	8,27m ²
WC	2,77m ²
Schlafen	17,57m ²
Arbeiten / Kind	11,48m ²
Wohnen/Kochen/Essen	37,61m ²
Balkon 1/2	4,97m ²
	99,48m²

Wohnung 5

Diele	7,39m ²
Abstellen	4,71m ²
Bad	7,71m ²
Schlafen	20,34m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,79m ²
Balkon 1/2	3,05m ²
	71,17m²

Wohnung 6

Diele	13,05m ²
Abstellen	1,19m ²
Bad	7,58m ²
WC	2,78m ²
Schlafen	14,49m ²
Arbeiten / Kind	9,45m ²
Wohnen/Kochen/Essen	33,61m ²
Balkon 1/2	4,97m ²
	87,12m²

Wohnung 7

Diele	14,90m ²
Abstellen	1,91m ²
Bad	6,24m ²
WC	1,60m ²
Schlafen	14,25m ²
Arbeiten /Kind	11,48m ²
Wohnen/Kochen/Essen	31,42m ²
	81,80m²

Wohnung 8

Diele	7,39m ²
Abstellen	4,71m ²
Bad	7,28m ²
Schlafen	20,34m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,95m ²
Balkon 1/2	3,02m ²
	70,69m²

Wohnung 9

Diele	13,03m ²
Abstellen	1,19m ²
Bad	5,51m ²
WC	1,61m ²
Schlafen	11,77m ²
Arbeiten / Kind	9,45m ²
Wohnen/Kochen/Essen	28,18m ²
	70,74m²


AVENTINUS IMMOBILIEN GMBH
 BAUTRÄGER | BERATUNG | VERTRIEB

 Ulrich Glamsch
 Geschäftsführer / Dipl. Kaufmann (FH)

 Aventinus Immobilien GmbH
 Adlerstraße 108
 93326 Abensberg

Tel.: 0151 12.10.45.34

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (9/2018). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und spiegeln die Gestaltung des Illustrators wider. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrags. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.