



# INNOVATIVES & NACHHALTIGES LEBEN

ZWÖLF TRAUMHAFTE WOHNUNGEN IN RUHIGER LAGE

AUNKOFENER STRASSE 27 IN ABENSBERG

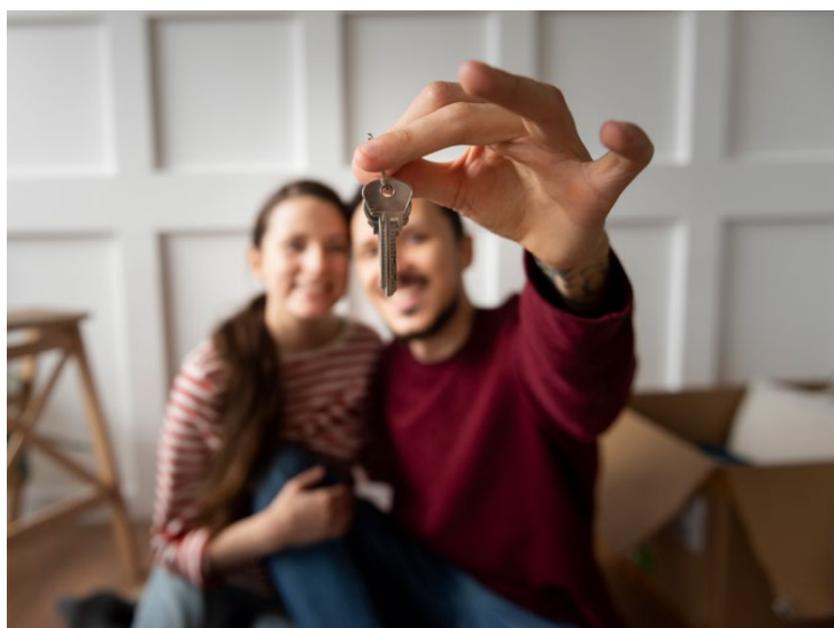
# WILLKOMMEN ZU HAUSE



Im wunderschön gewachsenen Stadtteil Aunkofen zeigt sich die Hochschulstadt Abensberg von ihrer besten Seite. Verkehrsberuhigt und nur einen Katzensprung von Grund- und Hauptschule, Kindergarten & Kita entfernt, haben wir mit viel Liebe zwölf elegante und wohnliche Wohnungen für Sie geplant.

Die Wohnungen in der wunderschönen Stadt Abensberg verkörpern eine innovative, nachhaltige und energieoptimierte Wohnkultur. Die großen Fenster im Wohnbereich schaffen eine intensive Verbindung zwischen drinnen und draußen.

**Ankommen. Daheim sein.  
Sich wohlfühlen.**



„Du kannst den allerschönsten Ort der Welt planen, erstellen und bauen – aber man benötigt Menschen, um den Traum wahr werden zu lassen.“

Walt Disney

Nach einem ereignisreichen Tag entspannen, abschalten und Zeit mit Familie und Freunden verbringen. Im eigenen Garten oder auf dem eigenen Balkon ein Barbecue genießen, oder den

Kindern beim Spielen zuschauen. Die Ruhe und den Geruch der Natur genießen. Einen ausgedehnten Spaziergang in den nahen Abensauen unternehmen. Das ist für uns das Gefühl von Heimat – **Ihrer neuen Heimat.**

## GEBORGEN

## FÜHLEN



Schon beim Eintlangfahren Ihrer neuen Straße freuen Sie sich auf Ihr Zuhause. Sie denken an Ihre hellen und freundlichen Wohnräume und das kühle Feierabendgetränk im Garten oder auf dem Balkon.

Sie atmen Gelassenheit und Ruhe ein. Sie fühlen sich wohl hier – und das ist unser Ziel. Einen Ort zu schaffen, den man wertschätzt, an dem man die Seele baumeln lassen und einfach genießen kann.

An architectural rendering of a modern, three-story apartment building with a red-tiled roof and light-colored facade. The building features large balconies with dark railings and a ground-floor terrace area where several people are gathered. In the foreground, there is a well-maintained garden with a white wall and a wooden playground structure. The scene is set during the golden hour, with warm lighting and long shadows. The sky is a mix of blue and orange, and there are trees in the background and foreground.

IHR GANZ  
PERSÖNLICHES  
STÜCK  
ABENSBERG

Mit einer modernen  
Architektursprache,  
viel Liebe zum Detail  
und einer hohen Qua-  
lität schaffen wir Ihre  
Heimat mit Herz.



# INNOVATIVES & NACHHALTIGES BAUEN

Wir als immobilia sehen uns in der Verantwortung, die CO<sub>2</sub>-Emission zu reduzieren, aber möchten gleichzeitig keine Kompromisse in Sachen Wohnqualität eingehen. Die Antwort liegt in der Hybridbauweise: eine Bauweise, die Holz und andere Baustoffe praktisch kombiniert.

Das Gebäude entsteht in **Holzhybrid-Bauweise** – für smarteres, flexibleres und nachhaltigeres Bauen. Die Außenwände bestehen aus Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern, die Decken werden als Betondecken ausgeführt. Wir bauen in einer dualen Bauweise und vereinen damit optimal die Vorteile von Holz und Beton.

Unsere Mission ist es, umweltschonende Bauweisen zu entwickeln und dadurch CO<sub>2</sub> nachhaltig zu binden. Die Verwendung von Holz als wesentliches Baumaterial schafft in den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre, ein gesundes Raumklima und eine optimale Luftfeuchtigkeit.

Das Wohngebäude hat die Effizienzhaus-Stufe 40 und erhält das Qualitätssiegel (QNG Plus), das von der KfW-Bank attraktiv gefördert wird.

# WOHNANLAGE VOLL MIT ENERGIE

Auch beim energetischen Konzept nehmen wir eine Pionierrolle in der Region ein und folgen den Aspekten der Nachhaltigkeit. Eine große Photovoltaik-Anlage mit **Mieterstrommodell** versorgt alle Einheiten mit kostengünstiger, preisstabiler, vor Ort erzeugter Sonnenenergie. Dadurch wird das Stromnetz entlastet und es wird weniger fossil erzeugter Strom benötigt, sodass CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden. Über smart meter können die Bewohner des Hauses in Echtzeit die eigenen Verbräuche einsehen und so die Gewohnheiten anpassen.

Der Klimawandel hat längst begonnen und wir wollen mit lokaler, echter nachhaltiger Energie, Teil einer globalen Lösung sein.

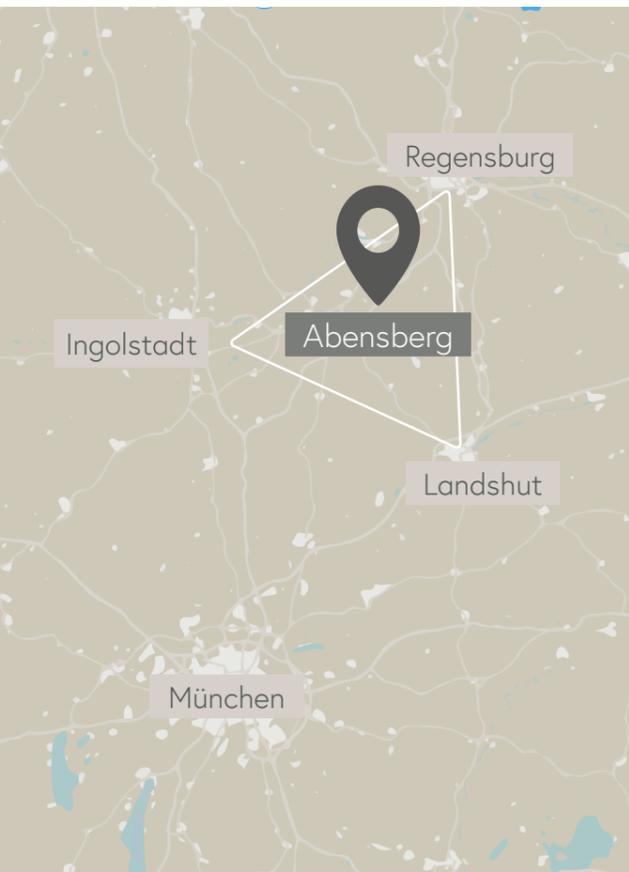
Für warme Räume sorgt eine Wärmepumpe, welche ebenso den direkt vor Ort erzeugten Sonnenstrom nutzt und effizient in Wärme umwandelt.

Im Bereich der Mobilität versorgen zwei oberirdische E-Ladestationen Elektroautos mit Energie. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind allesamt vorbereitet für eine Installation von E-Ladestationen.

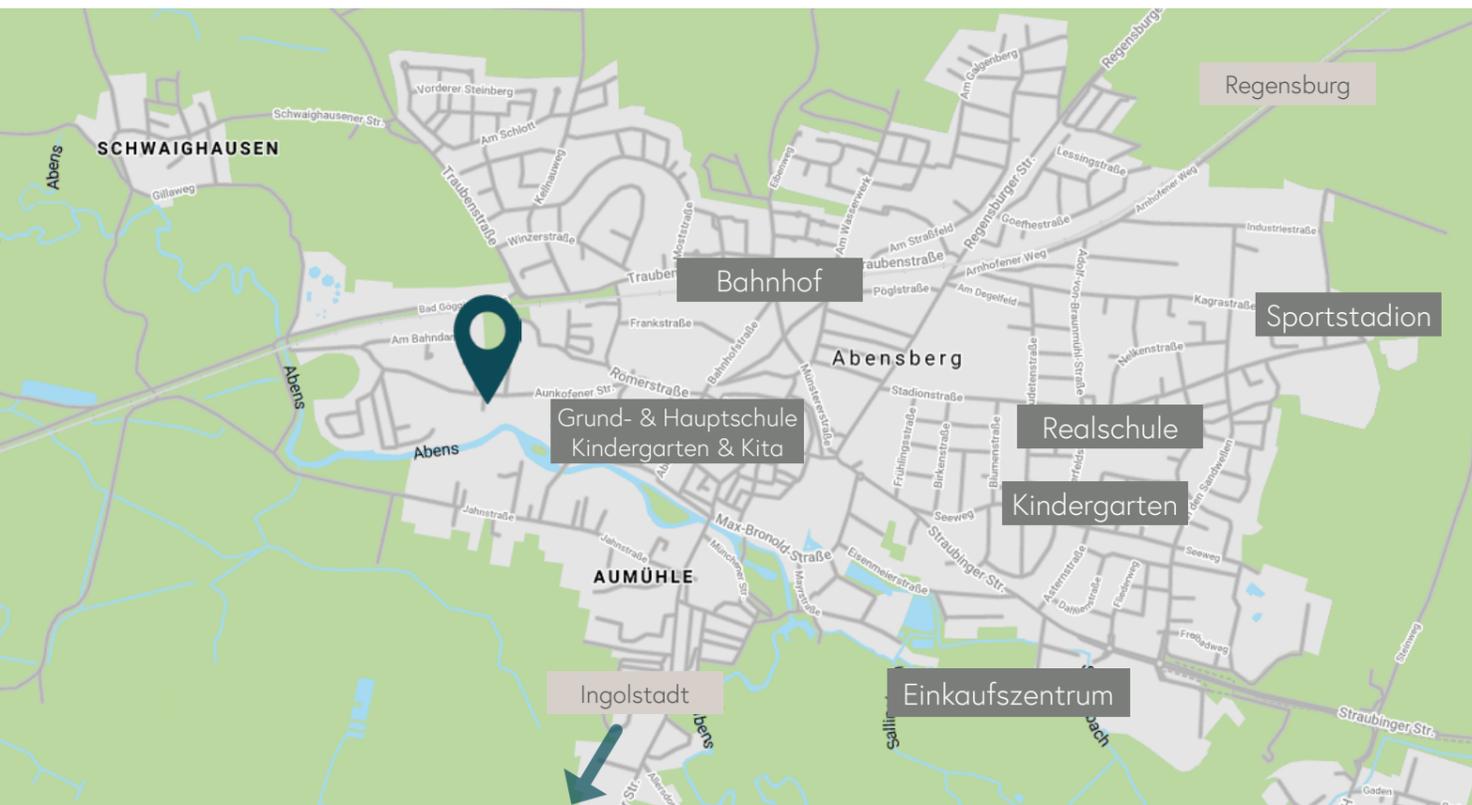


Das Wohngebäude erfüllt alle Kriterien des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“, sodass Sie einen zinsgünstigen Förderkredit bis zu 150.000€ erhalten.

# WUNSCHHEIMAT ABENSBERG



Abensberg überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen den drei Städten Regensburg, Ingolstadt und Landshut. Sowohl die UNESCO-Stadt Regensburg als auch die Automobilstadt Ingolstadt sind in weniger als 30 min mit dem Zug oder Auto erreichbar. In Ihrer zukünftigen Heimat herrscht Vollbeschäftigung und ein großes Jobangebot. Autobahnanschluss und Bahnhof sorgen für Mobilität, wodurch die Landeshauptstadt München in weniger als einer Stunde erreichbar ist. Gelebte Traditionen wie der Gillamoos, das Maibaumaufstellen und die Christkindlmärkte machen die Stadt lebens- und liebenswert. Ihr erster Besuch auf dem romantischen Niklasmarkt in Ihrer Heimat ist zum Greifen nah!



# HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



Ob Architektur gelungen ist, kann man nicht nur sehen - man spürt es auch. Vor allem in unserer Wohnanlage in ruhiger Lage in Abensberg

Unsere Planung sieht eine hohe Flexibilität und Individualität vor. Sie haben die Möglichkeit, Grundrisse und Ausstattung mitzugestalten und Ihre Wünsche & Ideen einfließen zu lassen. Die nachhaltige Bauweise in Verbindung mit der hochwertigen Ausführung versprechen eine zukunftssichere Wertanlage.

Die exklusiven Bäder mit einer Sanitärausstattung von hansgrohe und Villeroy & Boch sowie Parkettböden nach Ihrer Wahl in allen Wohnräumen sorgen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Bodentiefe Fenster und große Dachgauben in Kombination mit der Süd-Ausrichtung der Häuser sorgen für perfekte Lichtverhältnisse.

„Der Zauber steckt immer im Detail.“

Theodor Fontane

# WOHNUNG 0.1 (EG)

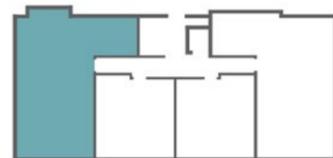
# WOHNUNG 0.2 (EG)



WOHNUNG 0.1 (EG)	WFL (m²)
Diele	6,22
Schlafen	16,6
Kind	15,15
Bad	7,18
Abstellraum	1,84
Kochen / Essen / Wohnen	33,89
Terrasse (50%)	5,53
Wohnfläche	86,41
Garten	170,94

- reserviert -

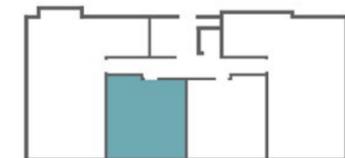
WOHNUNG 0.1



WOHNUNG 0.2 (EG)	WFL (m²)
Diele	2,96
Bad	6,01
Kochen / Essen / Wohnen	30,26
Terrasse (50%)	5,53
Wohnfläche	44,76
Garten	38,94

- verkauft -

WOHNUNG 0.2



# WOHNUNG 0.3 (EG)



WOHNUNG 0.3 (EG)	WFL (m²)
Diele	2,96
Bad	6
Kochen / Essen / Wohnen	30,26
Terrasse (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>44,75</b>
Garten	30,94

- verkauft -

WOHNUNG 0.3



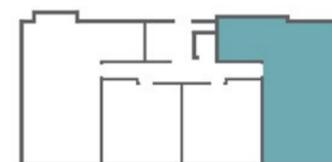
# WOHNUNG 0.4 (EG)



WOHNUNG 0.4 (EG)	WFL (m²)
Diele	6,22
Schlafen	17,72
Kind	13,8
Bad	7,18
Abstellraum	1,97
Kochen / Essen / Wohnen	33,89
Terrasse (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>86,31</b>
Garten	96,94

- verkauft -

WOHNUNG 0.4



# WOHNUNG 1.1 (1.OG)



WOHNUNG 1.1 (1.OG) WFL (m²)

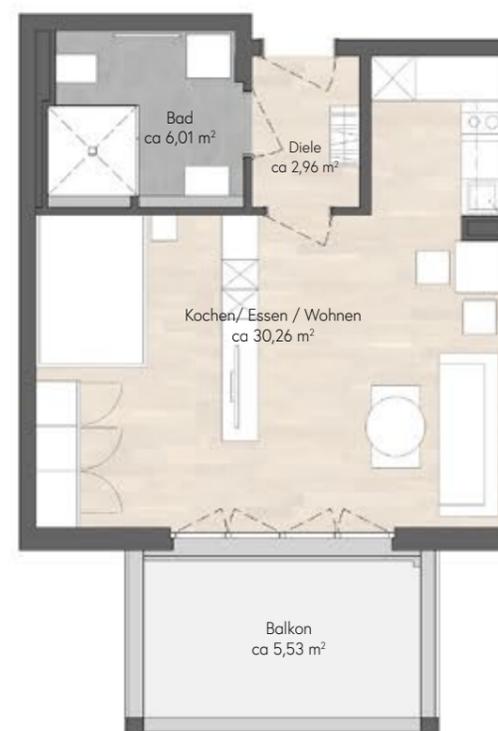
Diele	6,22
Schlafen	16,6
Kind	15,15
Bad	7,19
Abstellraum	1,84
Kochen / Essen / Wohnen	33,89
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>86,42</b>

- verkauft -

WOHNUNG 1.1



# WOHNUNG 1.2 (1.OG)

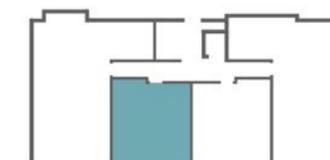


WOHNUNG 1.2 (1.OG) WFL (m²)

Diele	2,96
Bad	6,01
Kochen / Essen / Wohnen	30,26
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>44,76</b>

- verkauft -

WOHNUNG 1.2



# WOHNUNG 1.3 (1.OG)



WOHNUNG 1.3 (1.OG) WFL (m <sup>2</sup> )	
Diele	2,96
Bad	6
Kochen / Essen / Wohnen	30,26
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>44,75</b>

- verkauft -

WOHNUNG 1.3



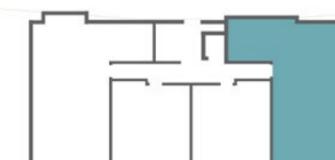
# WOHNUNG 1.4 (1.OG)



WOHNUNG 1.4 (1.OG) WFL (m <sup>2</sup> )	
Diele	6,22
Schlafen	17,72
Kind	13,80
Bad	7,18
Abstellraum	1,97
Kochen / Essen / Wohnen	33,89
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>90,68</b>

- verkauft -

WOHNUNG 1.4



# WOHNUNG 2.1 (2.OG)



WOHNUNG 2.1 (2.OG) WFL (m²)

Diele	6,22
Schlafen	15,21
Kind	14,83
Bad	7,19
Abstellraum	1,84
Kochen / Essen / Wohnen	32,84
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>87,49</b>

- reserviert -

WOHNUNG 2.1



# WOHNUNG 2.2 (2.OG)



WOHNUNG 2.2 (2.OG) WFL (m²)

Diele	2,96
Bad	6,01
Kochen / Essen / Wohnen	30,26
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>43,68</b>

- verkauft -

WOHNUNG 2.2



# WOHNUNG 2.3 (2.OG)



WOHNUNG 2.3 (2.OG) WFL (m<sup>2</sup>)

Diele	2,96
Bad	6
Kochen / Essen / Wohnen	29,18
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>43,67</b>

- verkauft -

WOHNUNG 2.3



# WOHNUNG 2.4 (2.OG)

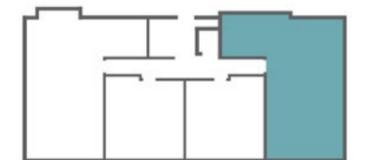


WOHNUNG 2.4 (2.OG) WFL (m<sup>2</sup>)

Diele	10,06
Schlafen	17,72
Kind	12,72
Bad	7,18
Abstellraum	1,97
Kochen / Essen / Wohnen	32,84
Balkon (50%)	5,53
<b>Wohnfläche</b>	<b>88,01</b>

- reserviert -

WOHNUNG 2.4



# WOHNEN IN DER AUNKOFENER STRASSE

Ihre zukünftige Heimat stellt eine Kombination aus Klassik und Moderne dar - sowohl innen als auch von außen. Von der Straßenseite fügt sich das Gebäude perfekt in die klassische Umgebung ein - auf der Südseite wird man durch große, helle Fenster und großzügige, traumhafte Balkone und Terrassen überrascht.

Hinsichtlich Technik und Bauweise nehmen wir die Vorreiterrolle in der Region ein und setzen neue Standards: Holzhybridbauweise für angenehmes Wohnklima, Mieterstrom für kostengünstigen Strom und Wärme. **Wir bauen nachhaltig, CO2-einsparend und hochwertig - wir bauen für Sie so, wie wir auch für uns selbst bauen.**

## AUF EINEN BLICK

- ✓ Innovative Hybridbauweise für ein angenehmes Wohnklima
- ✓ Klimafreundlicher, nachhaltiger Neubau für einen zinsgünstigen Förderkredit bis 150.000€
- ✓ Mieterstrommodell für langfristig kostengünstigen Strom & CO<sup>2</sup> Ersparnis
- ✓ Attraktive und elegante Wohnungen mit großen Südfenstern
- ✓ Wohnfläche ab 40 m<sup>2</sup> mit Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil
- ✓ Großzügige, kommunikative Wohnbereiche mit offenen Küchen
- ✓ Ideale Belichtung durch große Süd-Glasfronten
- ✓ Sonnige Gartenterrassen mit Privatgärten und Südbalkonen
- ✓ Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Eichendielen, ebenerdigen Duschen, Dreifachverglasung, elektrischen Rollläden, Wohnraumlüftung usw.

immobilia abensberg GmbH  
An den Sandwellen 114 | 93326 Abensberg | T +49 9443 999 3 999 10 | M +49 172 83 91 205  
info@immobilia-abensberg.de | www.immobilia-abensberg.de  
Geschäftsführer: Manuel Weingartner, Michael Gammel



Immobilia Abensberg – dahinter stehen die beiden Gründer Manuel Weingartner und Michael Gammel. Die beiden verbindet nicht nur eine jahrelange Freundschaft, sondern auch die gemeinsame Liebe und Begeisterung für Immobilien und der unbändige Drang, großartige Dinge entstehen zu lassen. Der Bauingenieur Manuel Weingartner als Experte für alles rund ums Bauen und der Maschinenbauer Michael Gammel mit seiner Expertise für technische Belange bilden hierbei die perfekte Symbiose, um jedes Projekt und jede Aufgabe erfolgreich zu meistern.

## IMMOBILIA ABENSBERG WHO?



Es ist unser Ziel, mit einer modernen Architektursprache neue Lebensräume zu erschaffen und so Lebensträume zu ermöglichen. Da wir der Meinung sind, dass unser kostbarer Grund verdient hat, wollen wir uns von den standardisierten und derzeit überall aus dem Boden schießenden Bauformen abwenden. Unser Anspruch ist es, einzigartige Wohnobjekte zu erschaffen, die sich von der Masse abheben. In unseren Augen ist jedes Projekt einmalig und erfordert daher auch individuelle Maßnahmen und Aufmerksamkeit. Wir sind davon überzeugt, dass nur die Liebe zum Detail ein Gebäude zum Zuhause machen kann. Wir lieben Ausgefallenes und Innovatives, haben unzählige Ideen und Visionen und brennen darauf, diese umzusetzen.

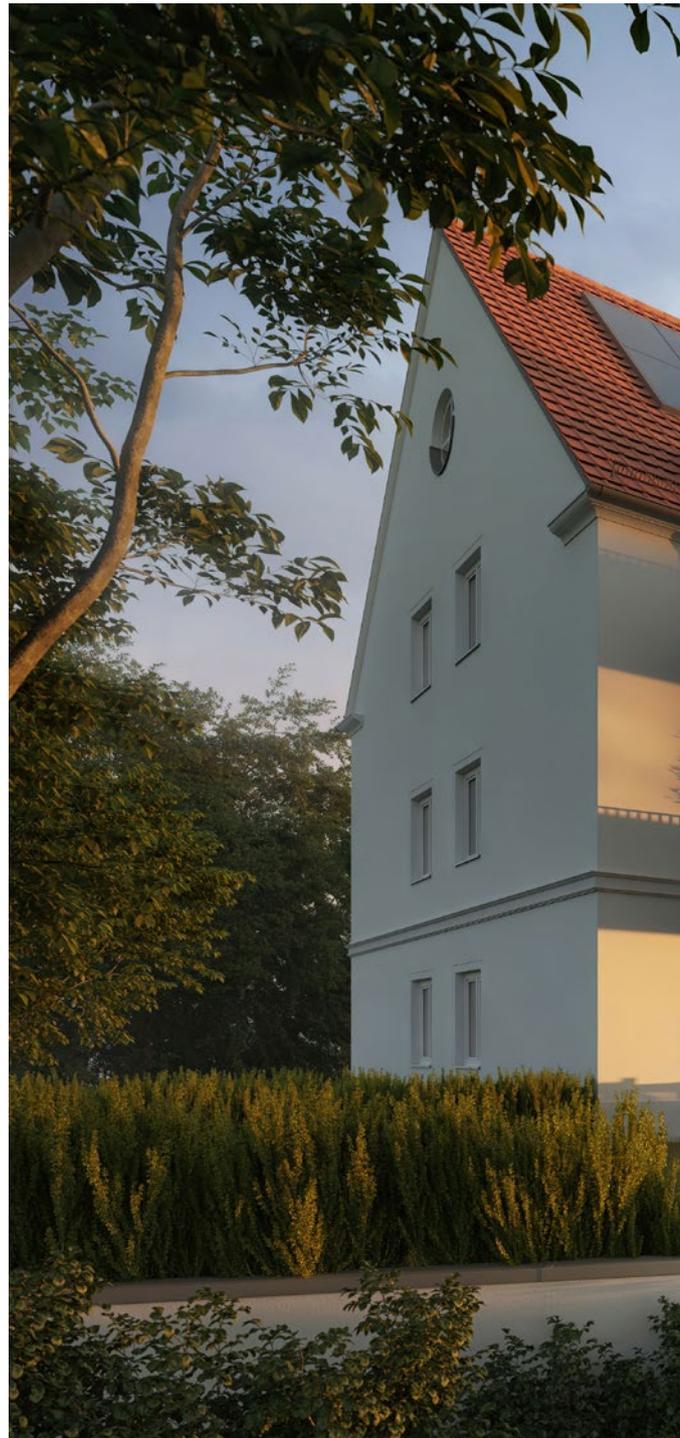
**IMMOBILIA. WIR SCHAFFEN HEIMAT.**

## ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen.

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen- und Außengestaltung sowie für Ausstattung und Einrichtungsgegenstände.

Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kaufvertrag. Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.



immobilia abensberg gmbh  
An den Sandwellen 114  
93326 Abensberg  
+49 (0) 9443 999 3 999 10  
info@immobilia-abensberg.de  
www.immobilia-abensberg.de