







Genießen Sie naturnahes, modernes Wohnen in einer besonderen Stadt

In Stadtbergen entsteht in Top-Lage ein großzügiges 10-Parteienhaus. Vier Erdgeschosswohnungen mit eigenem Garten, vier Wohnungen im 1. Obergeschoss mit geräumigen Balkonen sowie zwei herausragende Panthäuser mit großen Dachterrassen bieten reichlich Platz zur individuellen Lebensplanung. Lichtdurchflutete Räume, große bodentiefe Glaselemente sowie eine hochwertige Innenausstattung laden zum Wohlfühlen ein.

HIGHLIGHTS

- 10 Eigentumswohnungen von 70 m² – 137 m² (3-4 Zimmer)
- Traumhafte, ruhige Lage in Stadtbergen
- Optimale Aufteilung und helle, lichtdurchflutete Räume
- EG-Wohnungen mit großem, eigenem Garten
- Etagenwohnungen mit großzügigem Balkon und
- Penthaus mit Dachterasse
- Komfortables elektrisches Beschattungssystem
- Elektrische Markisen in den Penthauswohnungen
- XXL Tiefgaragenstellplätze
- Schwellenfreie Zugänge sowie Liftanlage in jede Etage
- Separater Kellerraum für jede Wohneinheit
- Hochwertige Ausstattung im Bereich Badgestaltung, Türen und Bodenbeläge





Die besondere Natur der Westlichen Wälder lädt zu Ausflügen ein und bietet beliebte Erholungsplätze für die ganze Familie.



Stadtbergen und seine Bewohner profitieren von der direkten Nachbarschaft zur Stadt Augsburg und der damit verbundenen Angebotsvielfalt.

Stadtbergen – der Stadtteil mit dem Plus an Lebensqualität

Stadtbergen, das am 1. Mai 1978 im Zuge der Gemeindegebietsreform aus den damals selbständigen Gemeinden Deuringen, Leitershofen und Stadtbergen hervorging, liegt am Westrand von Augsburg. Am 14. Juni 1985 wurde die Gemeinde Stadtbergen zum Markt erhoben, da sie die Einwohnerzahl von 12.000 überschritten hatte. Der Bayerische Innenminister Günther Beckstein verkündete am 10. Januar 2007 mit Wirkung zum 12. Mai 2007 die Erhebung des Marktes Stadtbergen zur Stadt. Mit rund 15.000 Einwohnern ist Stadtbergen heute die fünftgrößte Stadt des Landkreises Augsburg. Es besteht aus dem Hauptort Stadtbergen und den Stadtteilen Leitershofen, Deuringen und dem Virchow-Viertel.

Das umfangreiche Angebot, das Ihnen Stadtbergen bietet, weiß zu überzeugen. Hervorzuheben sind dabei das bemerkenswerte Kulturprogramm, das ausgeprägte Vereinsleben sowie die vielfältigen Möglichkeiten Sport zu betreiben und Natur zu erleben. Stadtbergen ist eine Familienstadt, die Kindertagesstätten von der Krippe bis zum Hort, 19 Spiel- und Bolzplätze, ein Ferienprogramm, den Jugendclub Inside und ein Familienbüro bietet.

Egal, in welchem Stadtteil Sie sich befinden – Sie sind immer nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie im Naturpark Westliche Wälder, der Deuringer Heide oder spazieren Sie entlang des August-Abenstein-Wegs. Die gute Erreichbarkeit über Fern- und Bundesstraßen und durch öffentlichen Personennahverkehr zeichnet den hohen Wohnwert aus.





Den Ausgleich zum städtischen Leben und viel Natur findet man in den vielfältigen Naherholungsgebieten von Stadtbergen.



Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich in nächster Umgebung.



Die Lage macht den Unterschied

Mit rund 15.000 Einwohnern ist Stadtbergen die fünftgrößte Stadt des Landkreises Augsburg. Es besteht aus dem Hauptort Stadtbergen und den Stadtteilen Leitershofen, Deuringen und dem Virchow-Viertel. Egal, in welchem Stadtteil Sie sich befinden – Sie sind immer nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie im Naturpark Westliche Wälder, der Deuringer Heide oder spazieren Sie entlang des August-Abenstein Wegs. Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell erreichbar.

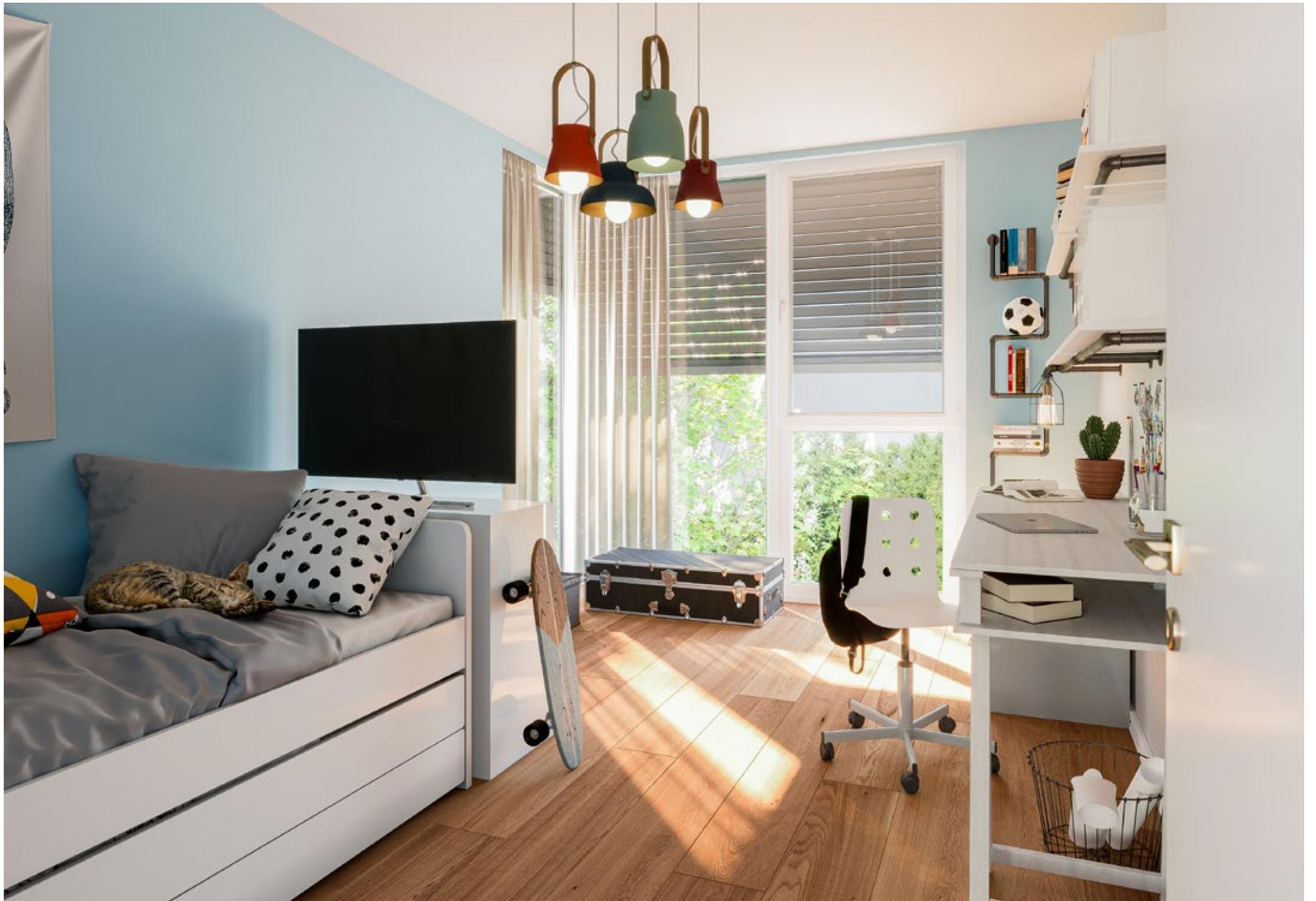
Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, an Autobahn und Bundesstraße ist optimal. Die Straßenbahnlinie 3 liegt nur 300 Meter entfernt, die A8 Richtung Stuttgart/München oder die Bundesstraße B17 Richtung Donauwörth/Memmingen erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

STADTBERGEN

- **AUTOBAHN (A8)**
10 km, ca. 5 Min* (über B17)
- **BUNDESTRASSE (B17)**
1,5 km, ca. 5 Min*
- **AUGSBURG** 📍
7 km, ca. 17 Min*
- **MÜNCHEN** 📍
80 km, ca. 60 Min*

* mit dem PkW

- 🍴 z.B. Osteria Il Castagno (ca. 300 m)
- 🛒 z.B. Nah & Gut Kehr (ca. 850 m)
- ABC z.B. Leopold-Mozart-Schule (ca. 800 m)
- 👶 z.B. DJK Waldkindergarten (ca. 120 m)
- ⊕ Dr. Med. Anton Hofer (ca. 300 m)
- 🏠 Radegundis Apotheke (ca. 450 m)
- 🌳 Wanderparkplatz (ca. 450 m)
- H Bus 512/641/650 (ca. 300 m)





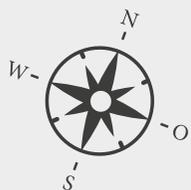
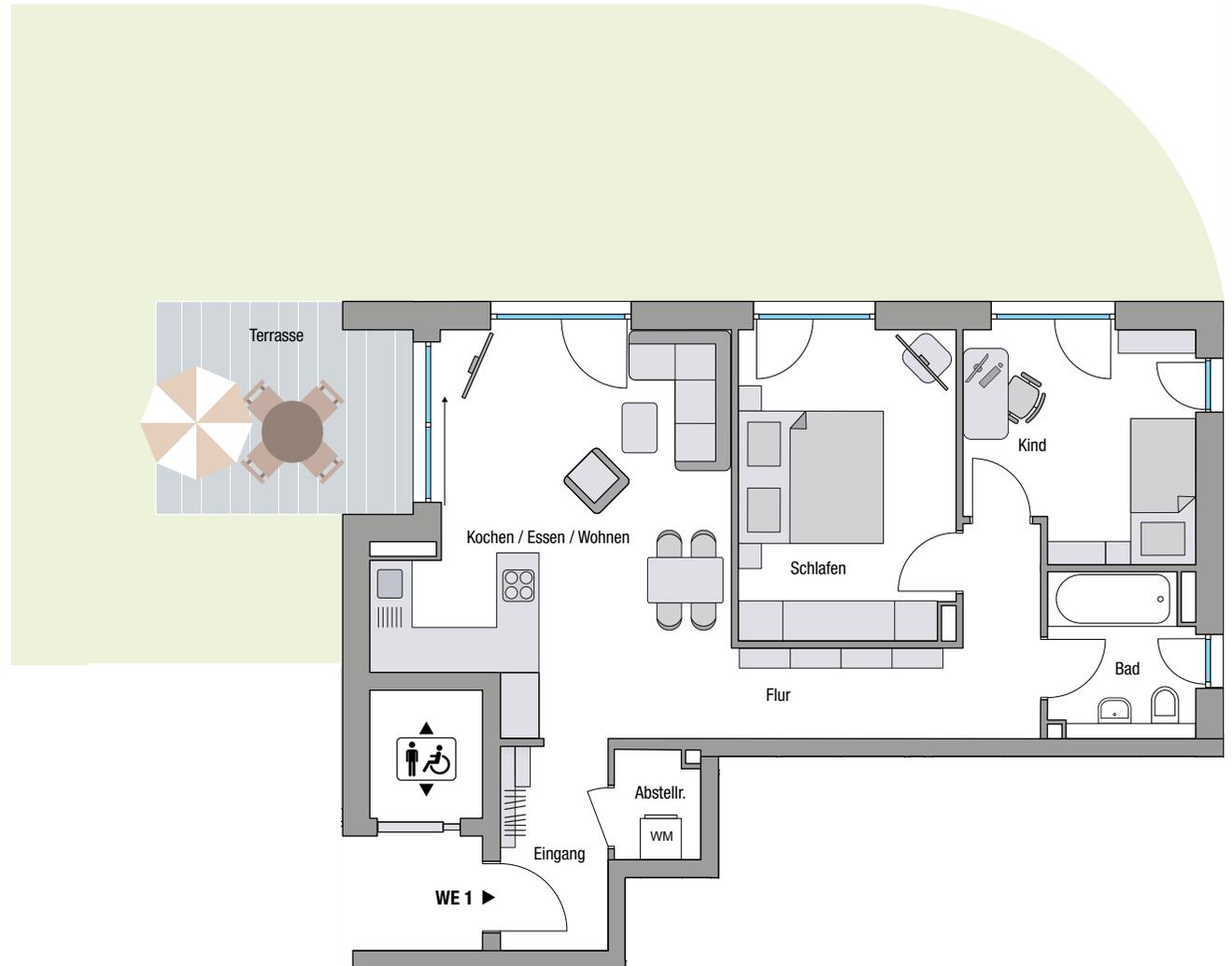
WE 1 / Erdgeschoss

Maßstab 1:100

3 Zimmer + Terrasse

Abstellraum	1,76 m ²
Bad	4,62 m ²
Eingang	4,42 m ²
Flur	7,44 m ²
Kind	10,07 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	24,27 m ²
Schlafen	13,51 m ²
Terrasse (11 m ²) 1/2	5,50 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 71,59 m²

Gartenfläche ca. 65,00 m²



WE 2 / Erdgeschoss

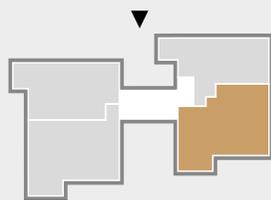
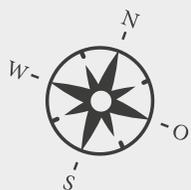
Maßstab 1:100

3 Zimmer + Terrasse

Abstellraum	1,33 m ²
Bad	7,85 m ²
Flur	14,02 m ²
Flur 2	1,82 m ²
Kind	10,72 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	31,50 m ²
Schlafen	14,21 m ²
Terrasse (15,00 m ²) 1/2	7,50 m ²
WC	2,62 m ²

Gesamtwohnfläche ca. 91,57 m²

Gartenfläche ca. 300,00 m²

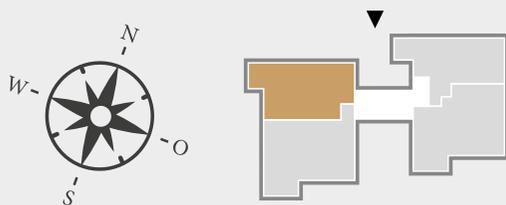
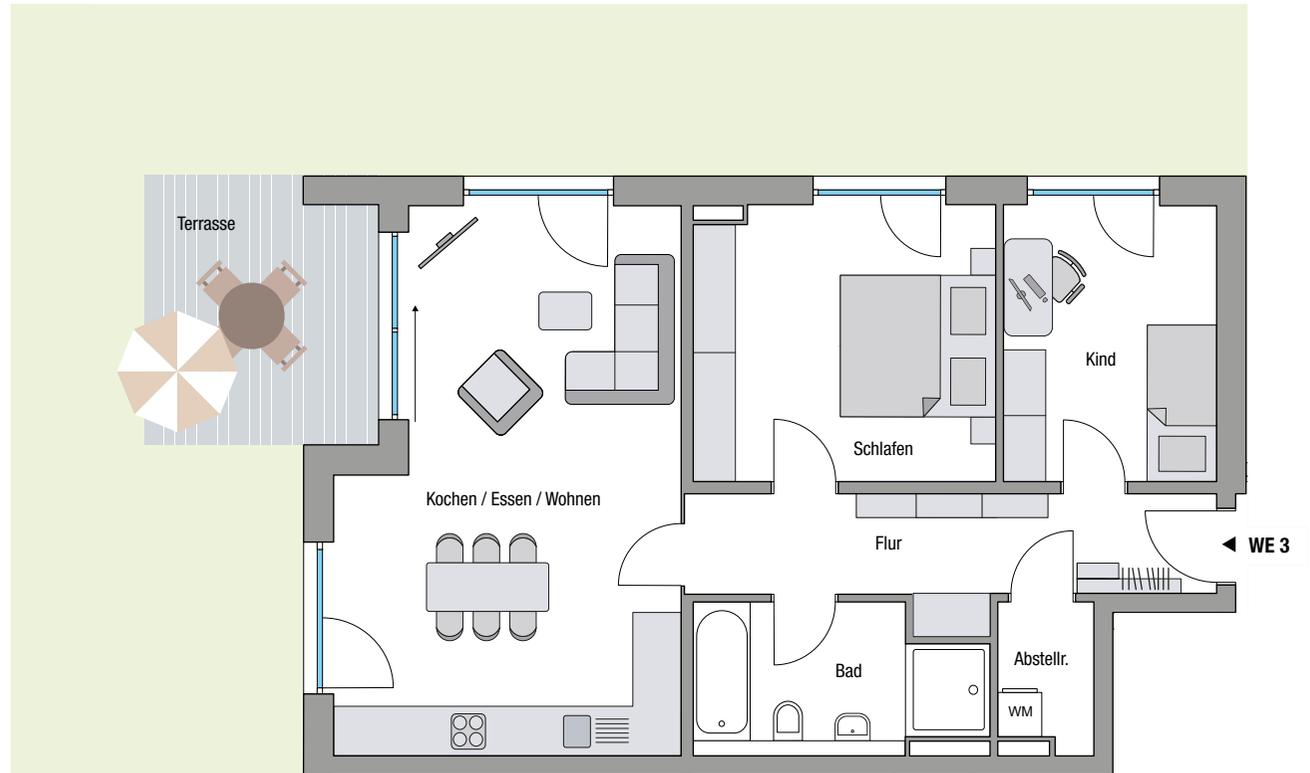


WE 3 / Erdgeschoss

3 Zimmer + Terrasse

Abstellraum	2,55 m ²
Bad	6,97 m ²
Flur	9,52 m ²
Kind	10,11 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	29,76 m ²
Schlafen	14,13 m ²
Terrasse (11,00 m ²) 1/2	5,50 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 78,54 m²

Gartenfläche ca. 70,00 m²



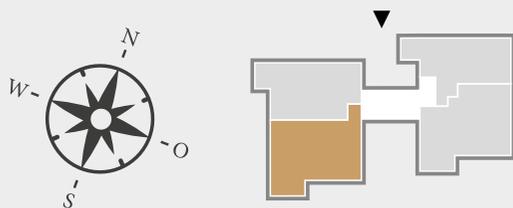
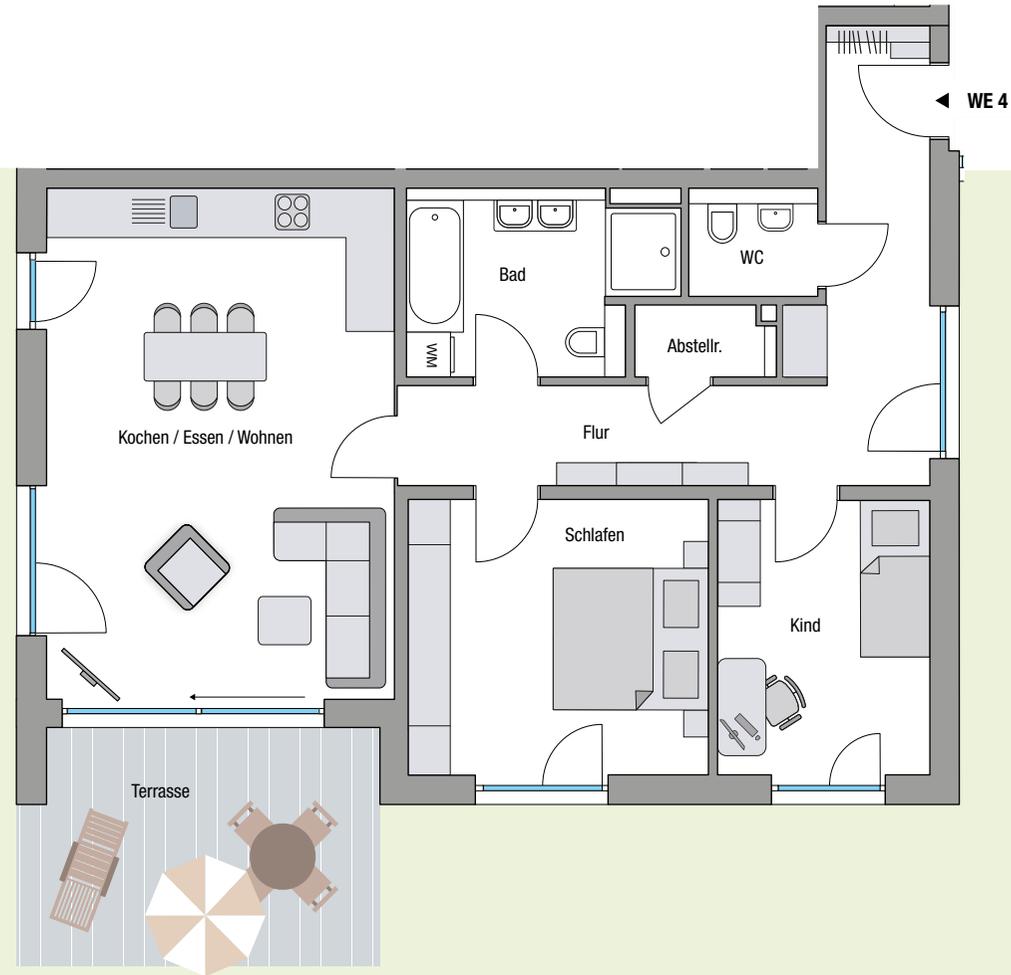
Maßstab 1:100

WE 4 / Erdgeschoss

3 Zimmer + Terrasse

Abstellraum	1,69 m ²
Bad	7,62m ²
Flur	15,88 m ²
Kind	10,01 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	30,83 m ²
Schlafen	14,31 m ²
Terrasse (15 m ²) 1/2	7,50 m ²
WC	2,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 90,26 m²

Gartenfläche ca. 220,00 m²

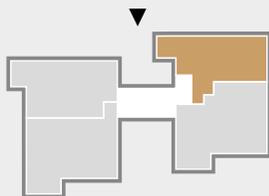
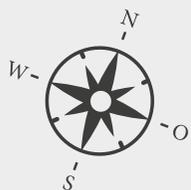
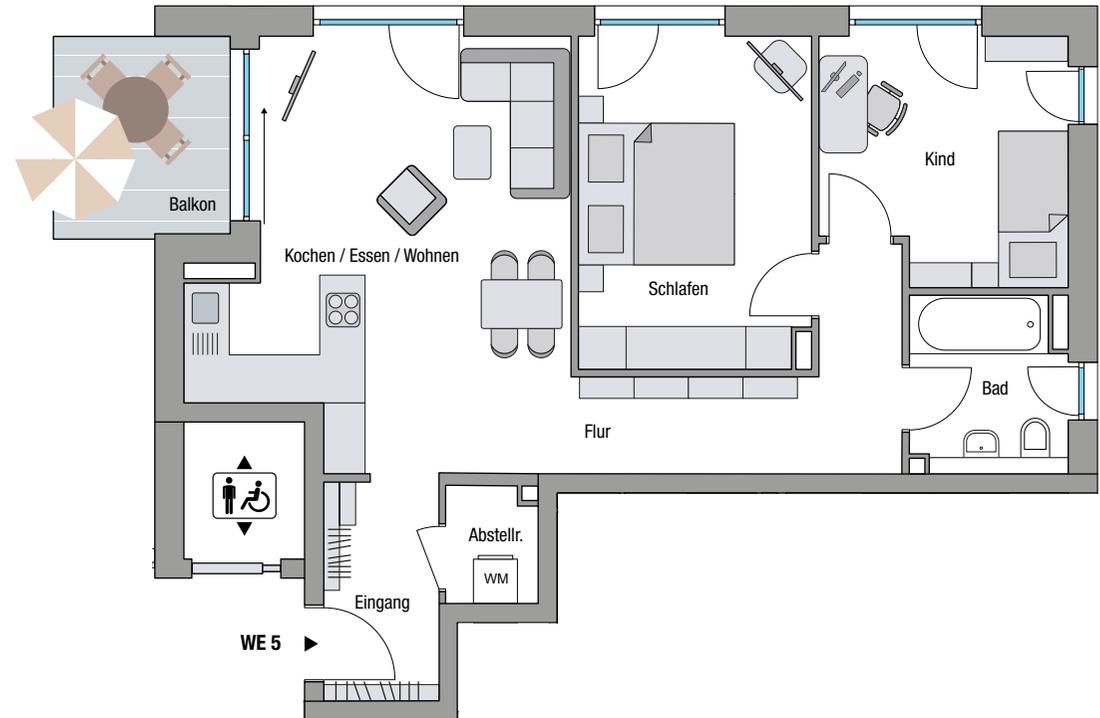


Maßstab 1:100

WE 5 / 1. Obergeschoss

3 Zimmer + Balkon

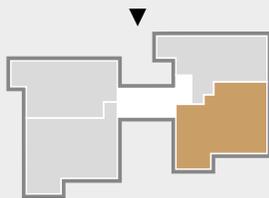
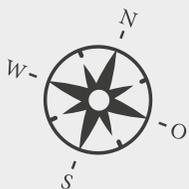
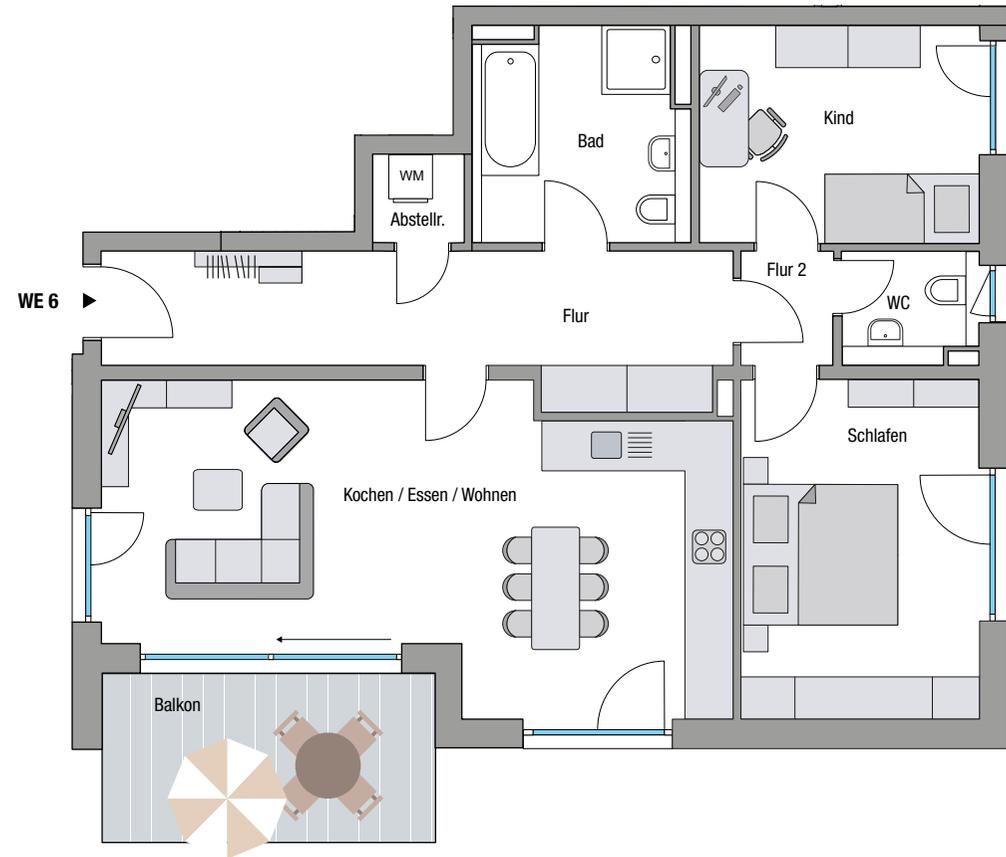
Abstellraum	1,76 m ²
Bad	4,62 m ²
Flur	7,44 m ²
Kind	10,07 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	24,27 m ²
Schlafen	13,51 m ²
Balkon (6,00 m ²) 1/2	3,00 m ²
Eingang	4,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 69,09 m²



WE 6 / 1.Obergeschoss

3 Zimmer + Balkon

Abstellraum	1,33 m ²
Bad	7,85 m ²
Balkon (10,12 m ²) 1/2	5,06 m ²
Flur	14,02 m ²
Flur 2	1,82 m ²
Kind	10,72 m ²
Kochen / Essen / Schlafen	31,50 m ²
Schlafen	14,21 m ²
WC	2,62 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 89,13 m²

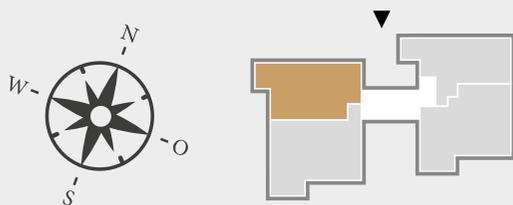
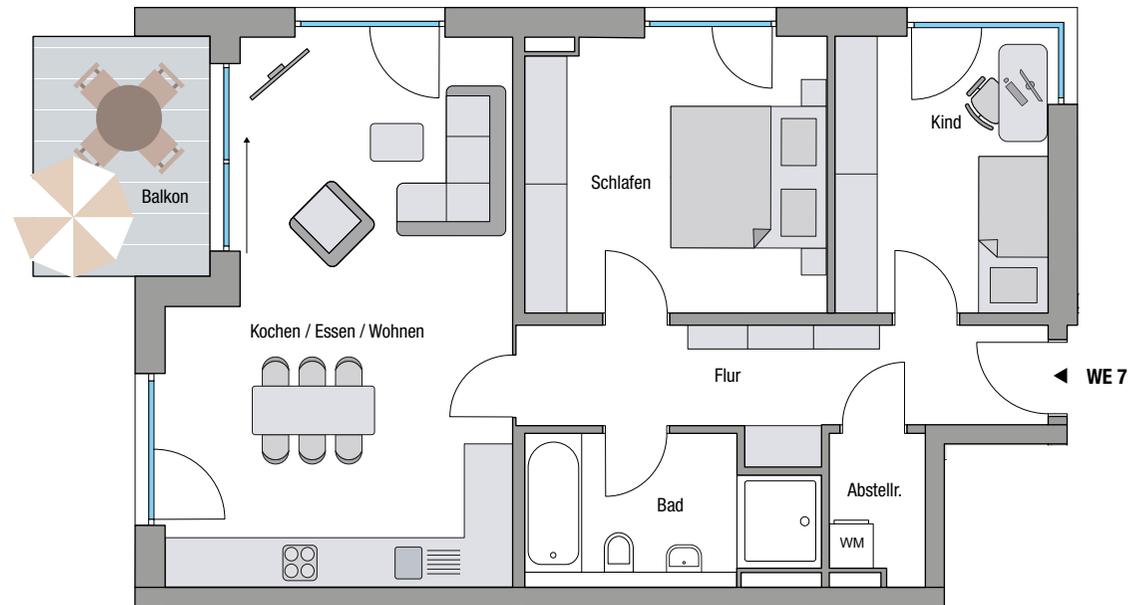


Maßstab 1:100

WE 7 / 1.Obergeschoss

3 Zimmer + Balkon

Abstellraum	2,55 m ²
Bad	7,00 m ²
Flur	9,49 m ²
Kind	10,11 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	29,76 m ²
Schlafen	14,13 m ²
Balkon (7,25 m ²) 1/2	3,62 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 76,66 m²

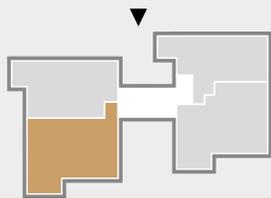
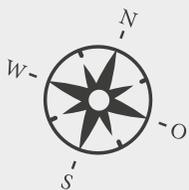
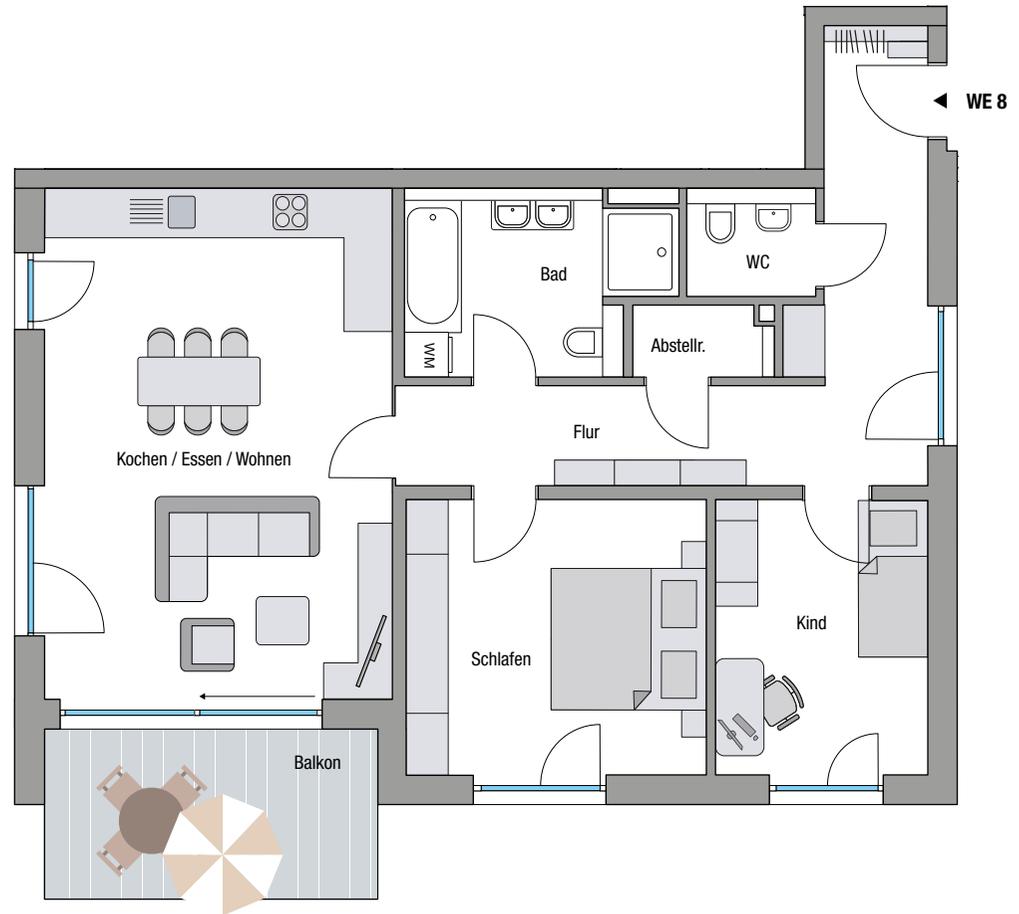


Maßstab 1:100

WE 8 / 1.Obergeschoss

3 Zimmer + Balkon

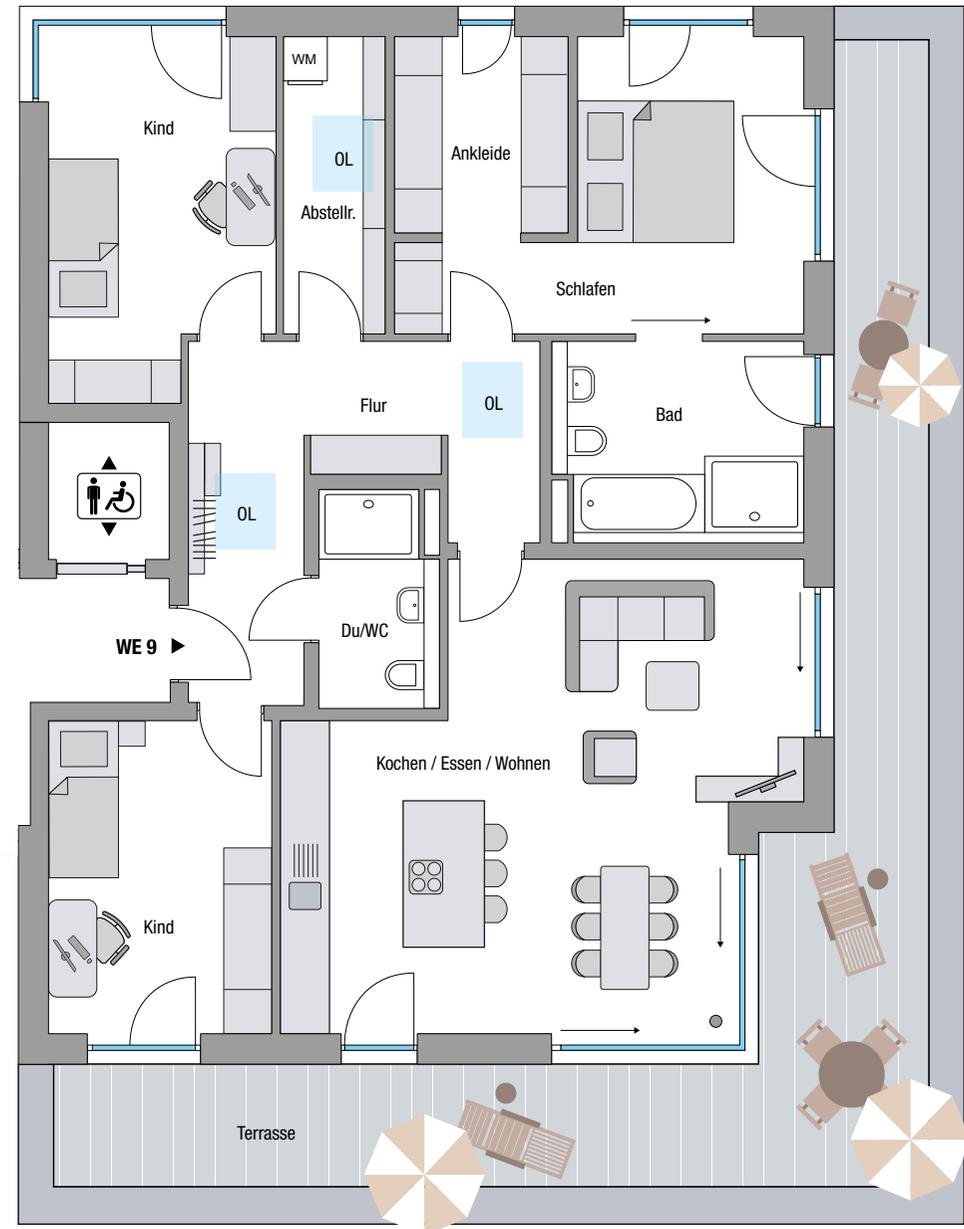
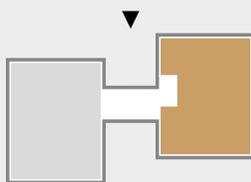
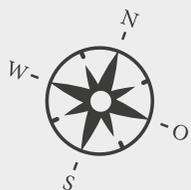
Abstellraum	1,69 m ²
Bad	7,62 m ²
Flur	15,88 m ²
Kind	10,01 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	30,83 m ²
Schlafen	14,31 m ²
Balkon (10,12 m ²) 1/2	5,06 m ²
WC	2,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 87,82 m²



WE 9 / Penthaus

4 Zimmer + Dachterrasse

Abstellraum	5,09 m ²
Ankleide	5,85 m ²
Du / WC	4,29 m ²
Bad	8,57 m ²
Dachterrasse (39,09m ²) 1/2	19,55 m ²
Flur	13,54 m ²
Kind 1	12,07 m ²
Kind 2	13,24 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	35,24 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 132,07 m²

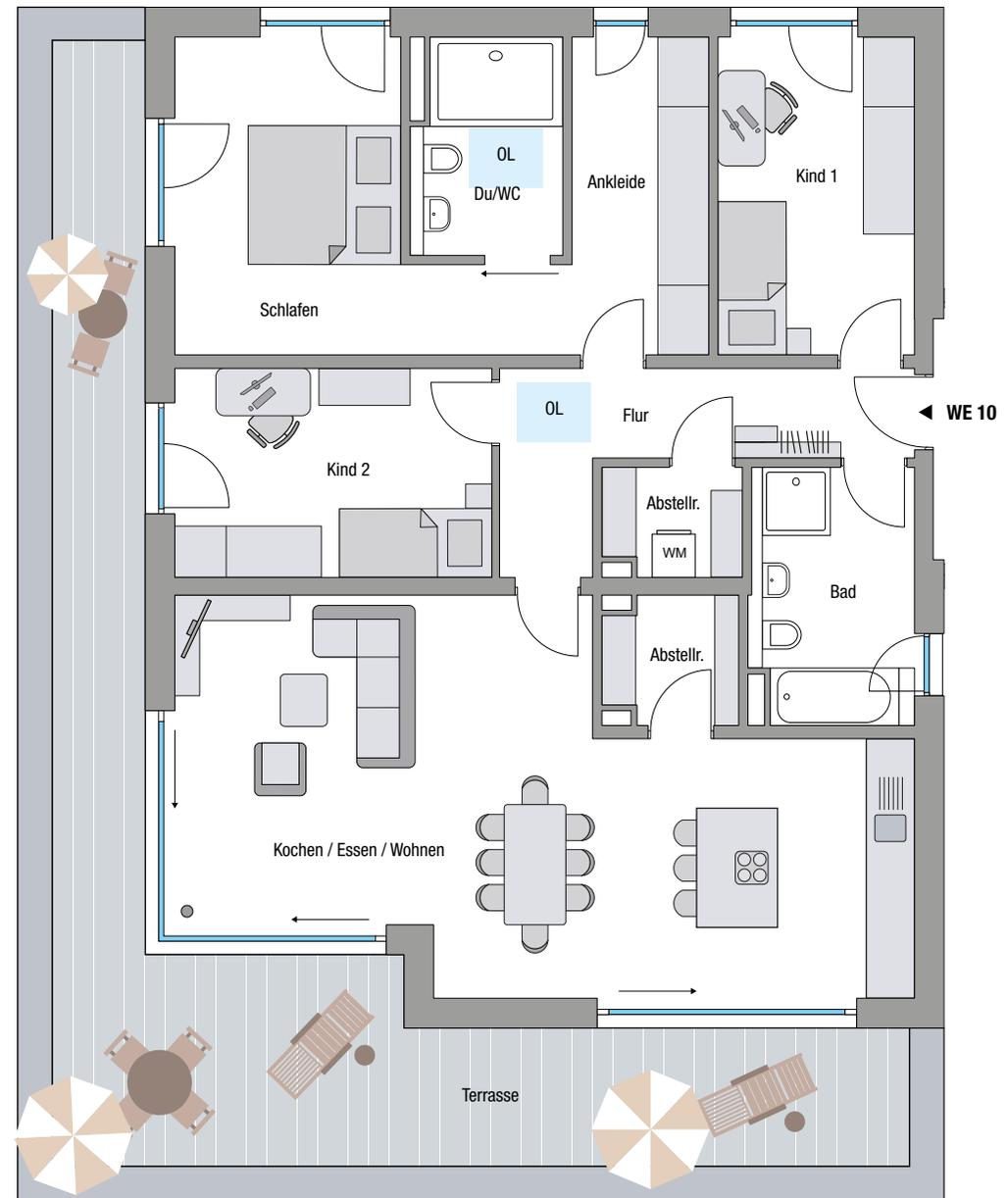
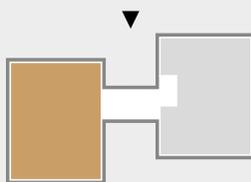
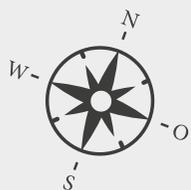


Maßstab 1:100

WE 10 / Penthaus

4 Zimmer + Dachterrasse

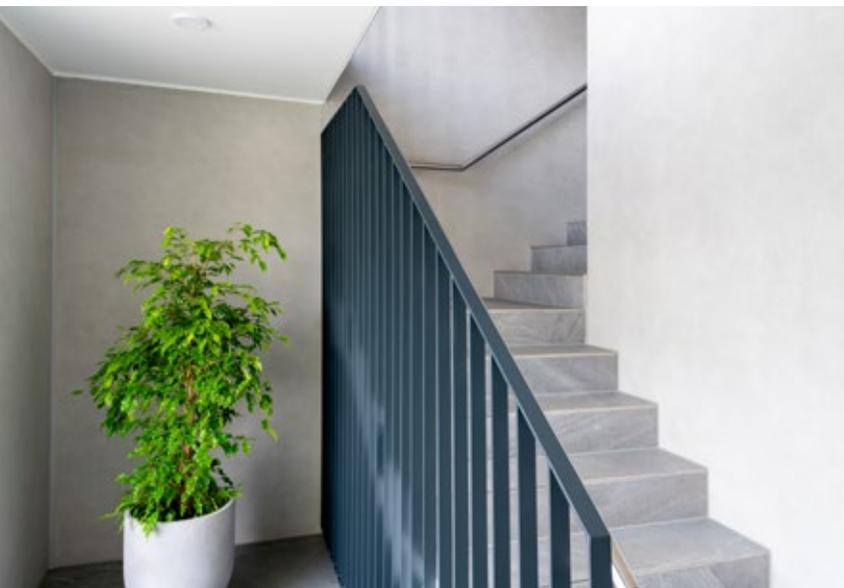
Abstellraum	2,65 m ²
Abstellraum	2,96 m ²
Ankleide	7,87 m ²
Du / WC	5,74 m ²
Bad	7,48 m ²
Dachterrasse (41,79 m ²) 1/2	20,89 m ²
Flur	8,71 m ²
Kind 1	11,30 m ²
Kind 2	11,91 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	41,97 m ²
Schlafen	15,76 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 137,24 m²



Maßstab 1:100

Impressionen

So wohnen zukünftige Eigentümer





Impressionen

So wohnen zukünftige Eigentümer







Keller & Tiefgarage

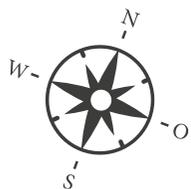
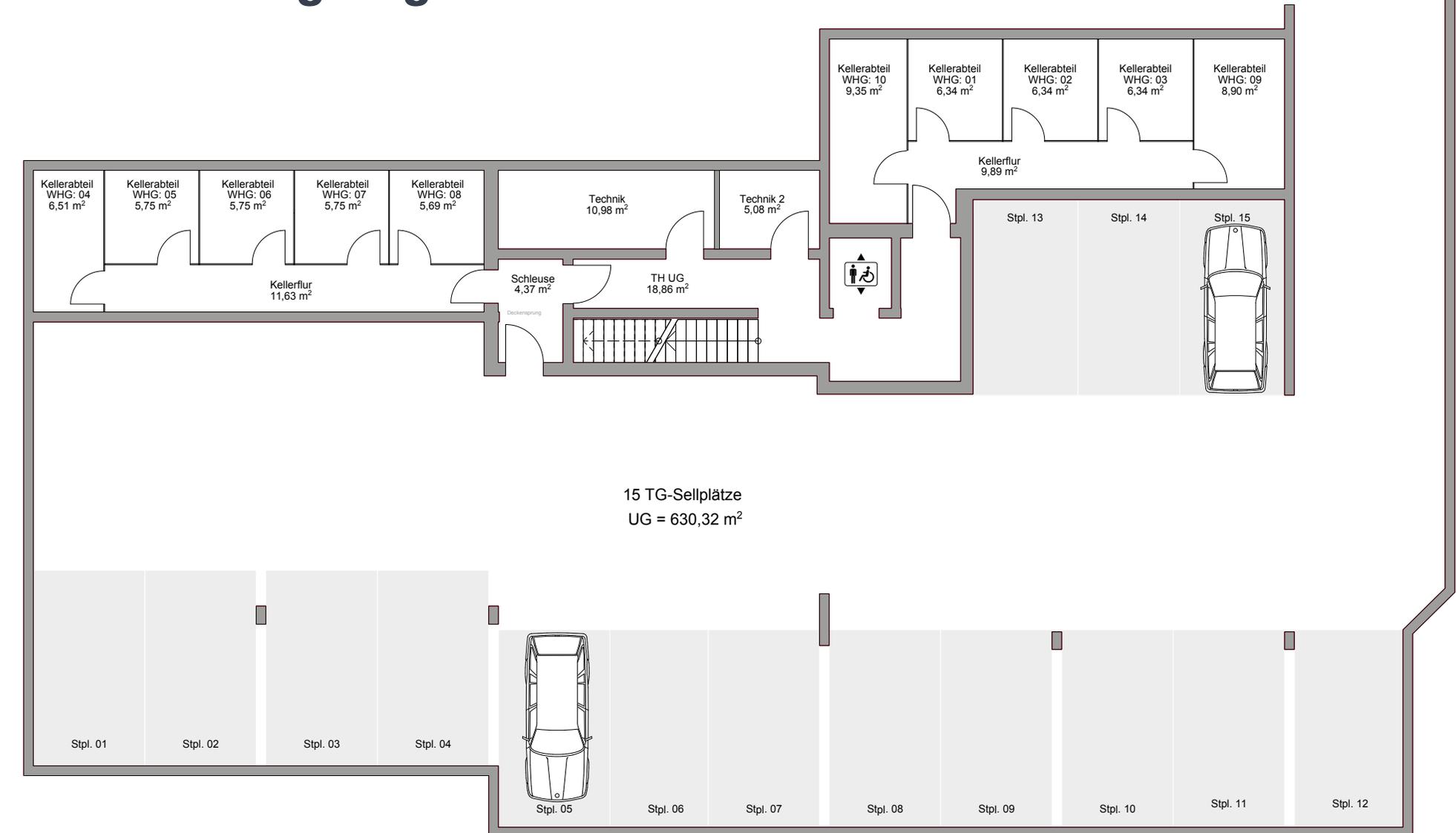


Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Bauherrin:**Ramona Hipp Immobilien GmbH**

Thommstraße 21

86153 Augsburg

M +49 (0) 151 419 033 18**T** +49 (0) 821 508 590 08**E** ramona@hipp-immobilien-gmbh.de**W** www.hipp-immobilien.de**Grafische Gestaltung:****IAM Design & Communication GmbH**

www.iam-design.de

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. Durch die Mitwirkung der Behörden können sich noch Änderungen ergeben. Es zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung.

0151 419 033 18
ramona@hipp-immobilien-gmbh.de
www.hipp-immobilien.de

 **RAMONAHIPP**
IMMOBILIEN GMBH