



RAMONA hipp





GENIESSEN SIE NATUR- NAHES, MODERNES WOHNEN IN EINER BESONDEREN STADT

In Stadtbergen entsteht in Top-Lage ein großzügiges 8-Parteienhaus. Drei Erdgeschosswohnungen mit eigenem Garten, drei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss mit geräumigem Balkon und 2 Loggien sowie zwei herausragende Dachgeschoßwohnungen mit großen Dachterrassen bieten reichlich Platz zur individuellen Lebensplanung. Lichtdurchflutete Räume, große bodentiefe Glaselemente sowie hochwertigste Innenausstattung laden zum Wohlfühlen ein.

HIGHLIGHTS:

- 8 Eigentumswohnungen von 70 m² – 140 m² Wohnfläche
- Ruhige, wohnliche Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Optimale Aufteilung und helle, lichtdurchflutete Räume
- Gartenanteile, Balkone und Dachterrassen
- Moderne Heiz- u. Haustechnik mit Fußbodenheizung
- Komfortables elektrisches Beschattungssystem
- Tiefgaragenstellplätze
- Funktionelle Bäder mit ansprechender sanitärer Einrichtung
- Separater Kellerraum für jede Wohneinheit
- Dachgeschosswohnungen mit Galerie
- Video-Türsprechanlage mit Monitor
- Begehrte Wohnlage in Augsburg mit Naherholung direkt vor der Türe
- Moderne, ökologische und nachhaltige Holzbauweise
- Einzigartiges Raumklima durch Einsatz von schadstofffreien Naturmaterialien





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 – WOHNEN MIT VIELEN VORTEILEN

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. Stadtbergen 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.

DIE LAGE MACHT DEN UNTERSCHIED

Mit rund 15.000 Einwohnern ist Stadtbergen die fünftgrößte Stadt des Landkreises Augsburg. Stadtbergen 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.



Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind in nächster Umgebung.



Stadtbergen

- **AUTOBAHN (A8)** – 7 km
Augsburg/Stuttgart
- **BUNDESTRASSE (B17)**
500 m
- **AUGSBURG** 📍
6,1 km / PkV
- **MÜNCHEN** 📍
80 km / PkV

- 🍴 Essen/Trinken z.B. Sobi (ca. 500 m)
- 🛒 Einkaufen z.B. Marktkauf (ca. 700 m)
- ABC Schule z.B. Parkschule (ca. 700 m)
- 👶 Kinderbetreuung z.B. „Elias Holl“ (ca. 450 m)
- ⊕ Medizin. Versorgung (ca. 3,2 km)
- 🏪 Nikolaus Apotheke (ca. 400 m)
- 🌳 Naherholung (ca. 1 km)
- H Haltestelle Straßenbahn/Bus (ca. 300 m)





DIE ZUKUNFT BAUT MIT HOLZ

- ✓ Einzigartiges gesundes Raumklima
- ✓ Schadstoffgeprüfte Naturmaterialien
- ✓ Ökologische, nachhaltige Holzbauweise



Die Holzständerbauweise ist im deutschen Raum bei Weitem noch nicht so verbreitet wie in unseren Nachbarländern, Österreich oder der Schweiz. Doch die ausgiebigen Trocknungszeiten beim Massivbau und die damit verbundenen Risiken von langfristigen Bauschäden, sollte die entsprechende Trocknungszeit nicht eingehalten werden, sind unter anderem starke Argumente für den Bau mit Holz. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff und wird seit Jahrtausenden als Baustoff verwendet. Die Fähigkeit von Bäumen bzw. Pflanzen, mit Hilfe von Sonnenlicht Kohlendioxid (CO₂) umzuwandeln und Sauerstoff abzugeben, ist elementar für alles Leben auf der Erde.

Wenn Holzprodukte am Ende ihrer Lebensdauer energetisch verwertet werden, können sie sogar mehr Energie liefern, als zur Herstellung verbraucht wurde. Dabei wird nur so viel CO₂ freigesetzt, wie der Baum während seines Wachstums aufgenommen, d. h. gebunden hat.

In Holzbauweise lassen sich hoch wärmedämmende Gebäudehüllen mit geringen Wandstärken realisieren. Das Material weist bei niedrigem Eigengewicht eine hohe Zug- und Druckfestigkeit auf. Unbehandelt erzeugt es ein angenehmes Raumklima und besitzt gute Wärmedämm- und Wärmespeichereigenschaften.



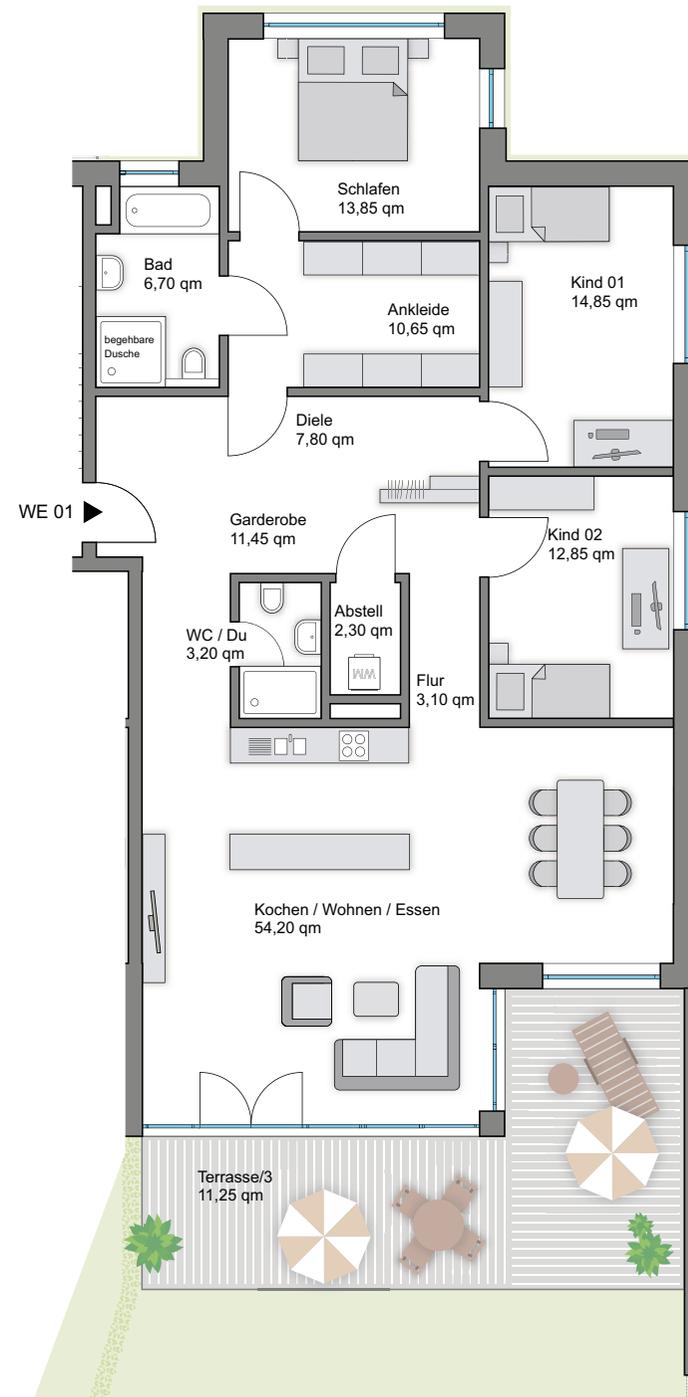
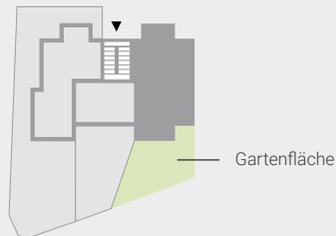
Prutscher 
Holzbau in Perfektion

Hausbau · Objektbau · Projektbau

WE 1 / EG

4 Zimmer + Terrasse + Garten

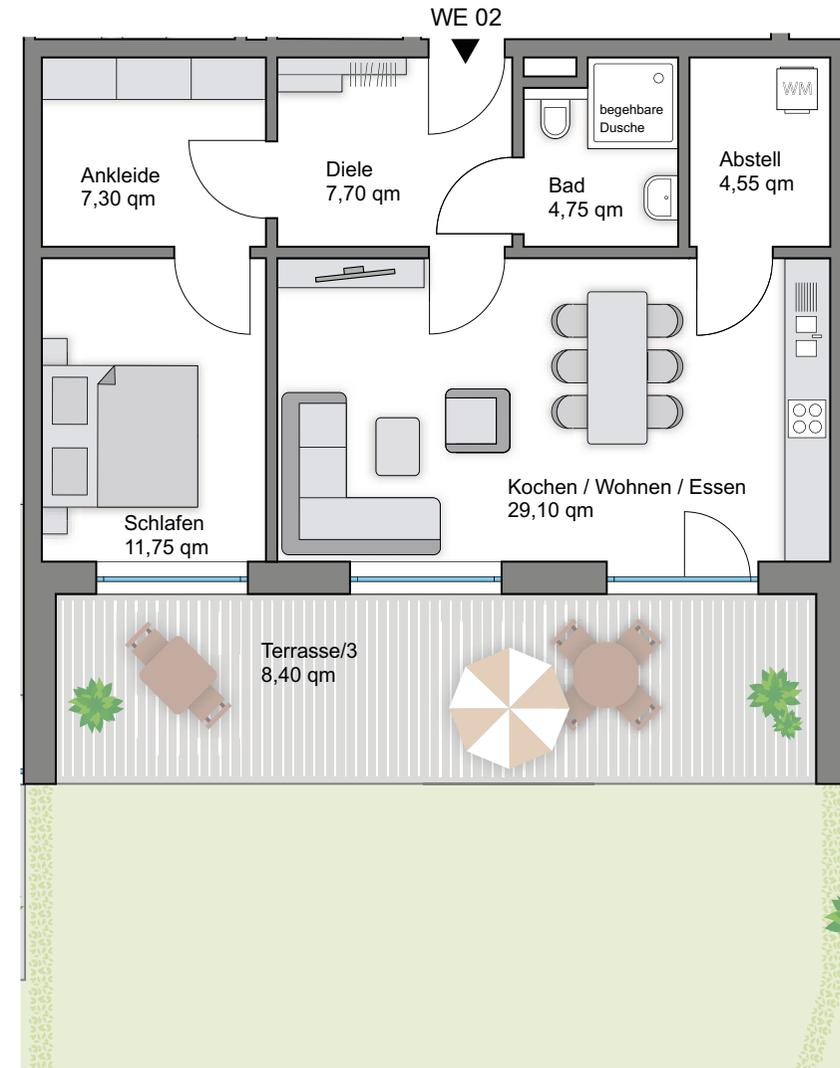
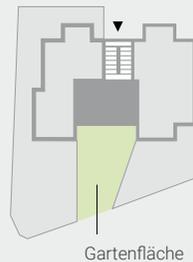
Garderobe	11,45 m ²
WC / Du	3,20 m ²
Diele	7,80 m ²
Flur	3,10 m ²
Bad	6,70 m ²
Abstell	2,30 m ²
Kind 1	14,85 m ²
Kind 2	12,85 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	54,20 m ²
Schlafen	13,85 m ²
Ankleide	10,65 m ²
Terrasse 1/3	11,25 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 152,20 m²
<hr/>	
Gartenfläche	130,00 m ²



WE 2 / EG

2 Zimmer + Terrasse + Garten

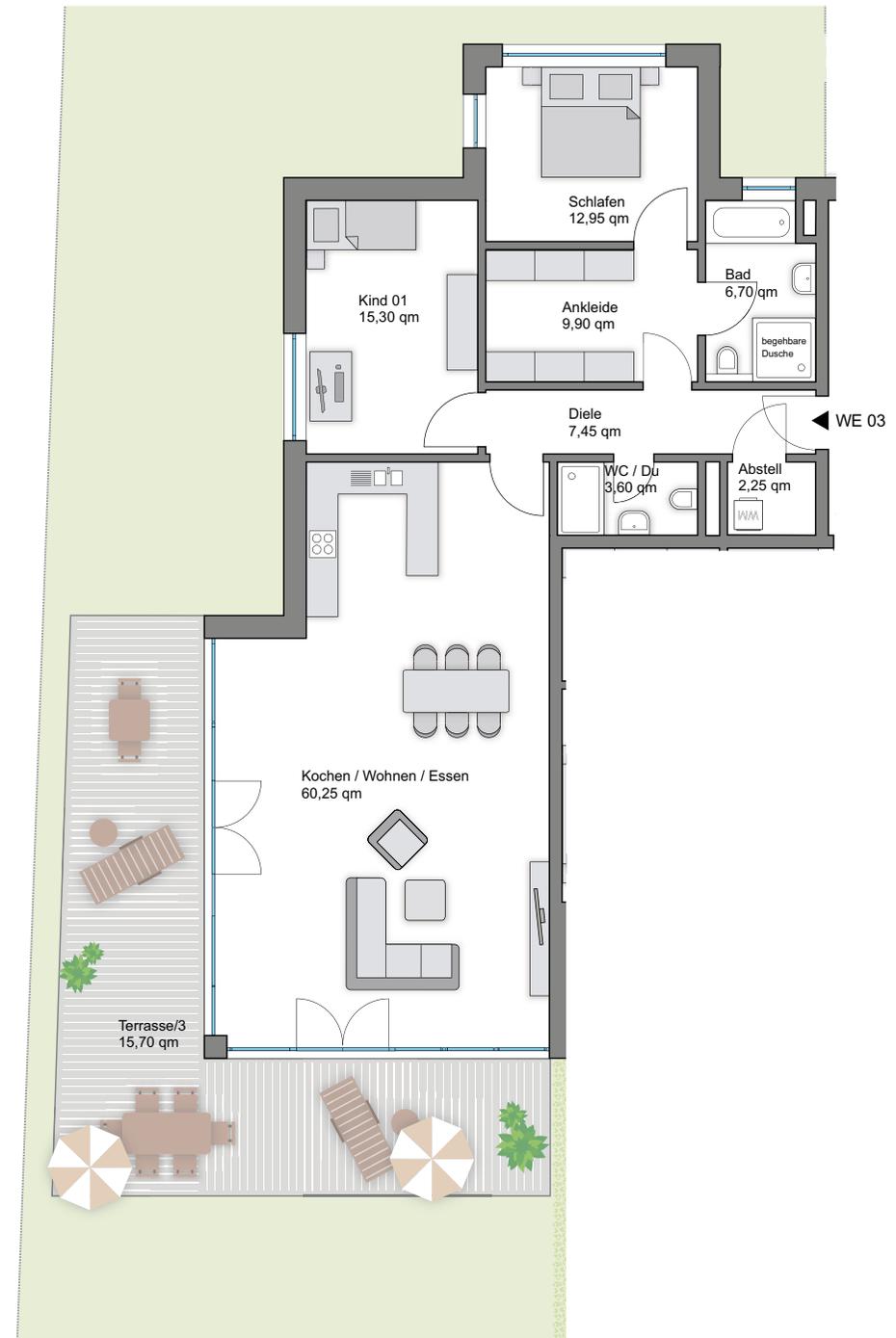
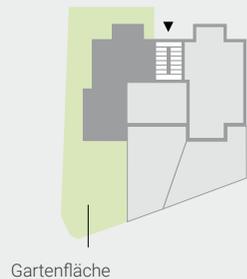
Diele	7,70 m ²
Bad	4,75 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	29,10 m ²
Abstell	4,55 m ²
Schlafen	11,75 m ²
Ankleide	7,30 m ²
Terrasse 1/3	8,40 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 73,55 m²
<hr/>	
Gartenfläche	130,00 m ²



WE 3 / EG

3 Zimmer + Terrasse + Garten

WC / Du	3,60 m ²
Diele	7,45 m ²
Bad	6,70 m ²
Abstell	2,25 m ²
Kind	15,30 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	60,25 m ²
Schlafen	12,95 m ²
Ankleide	9,90 m ²
Terrasse 1/3	15,70 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 134,10 m²
<hr/>	
Gartenfläche	270,00 m ²





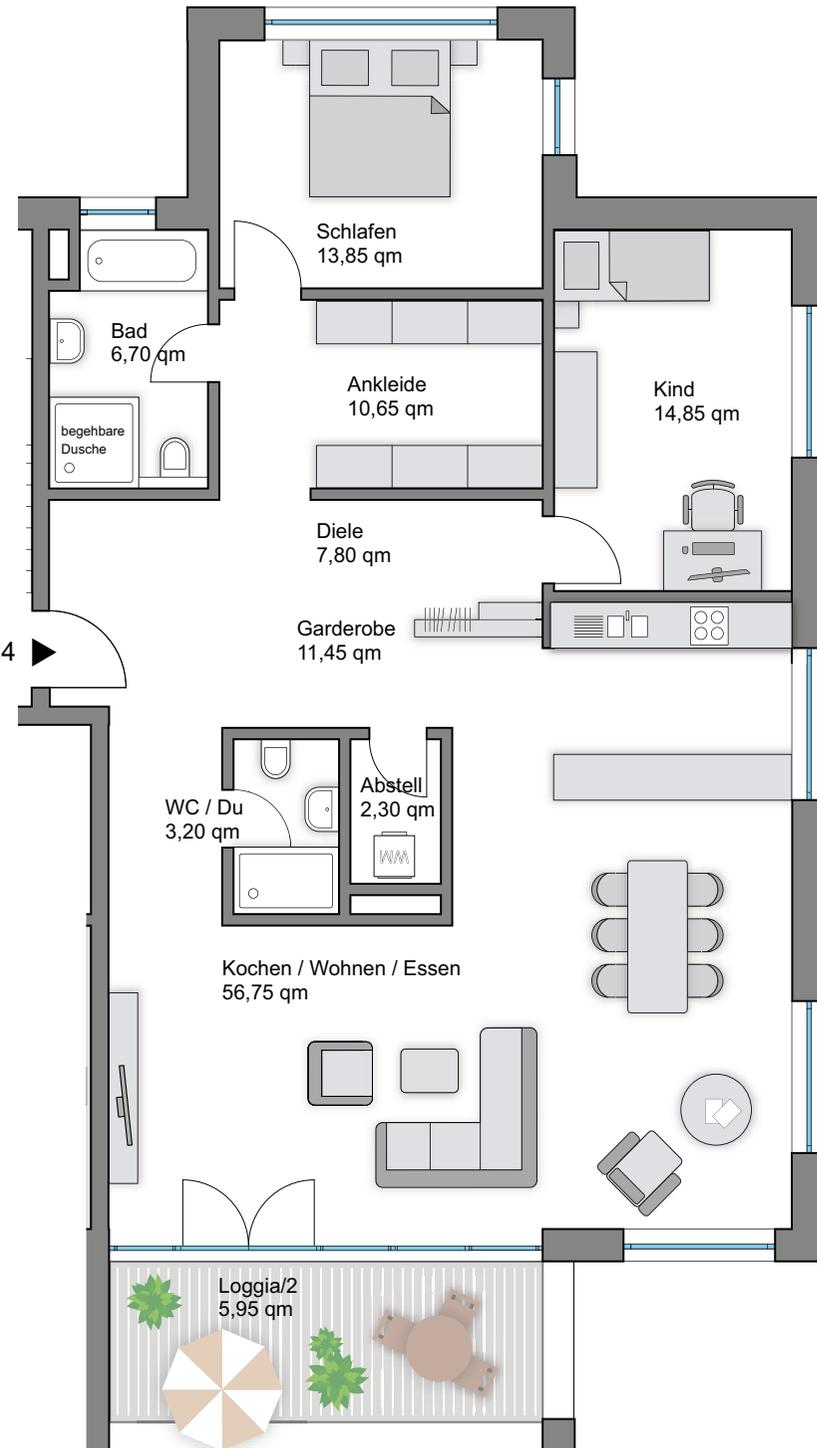
WE 4 / 01. OG

3 Zimmer + Loggia

Garderobe	11,45 m ²
WC / Du	3,20 m ²
Diele	7,80 m ²
Bad	6,70 m ²
Abstell	2,30 m ²
Kind 1	14,85 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	56,75 m ²
Schlafen	13,85 m ²
Ankleide	10,65 m ²
Loggia 1/2	5,95 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 133,50 m²



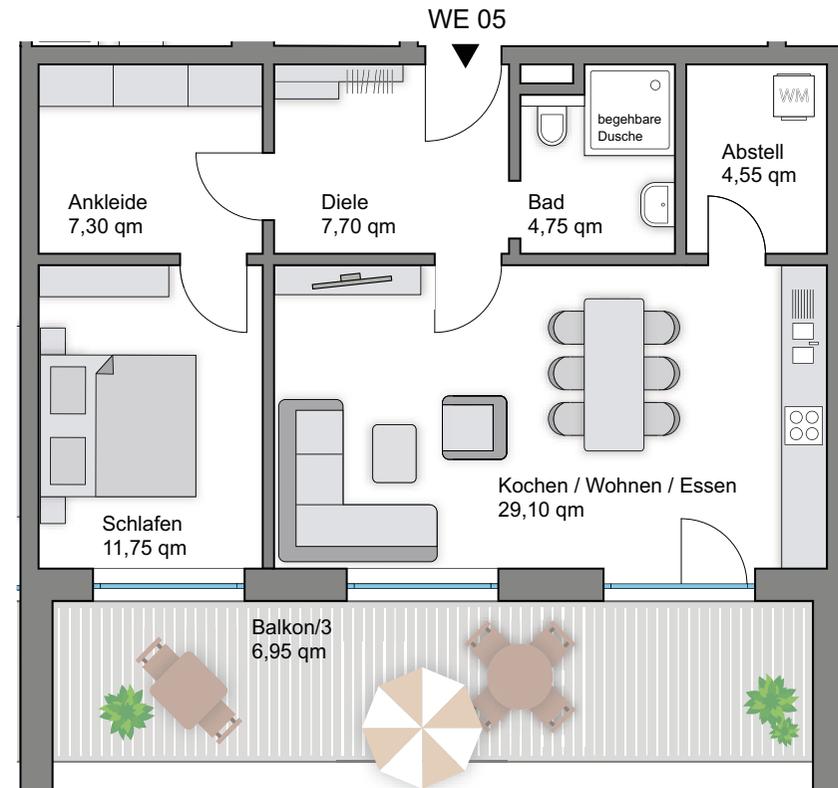
WE 04



WE 5 / 01. OG

2 Zimmer + Balkon

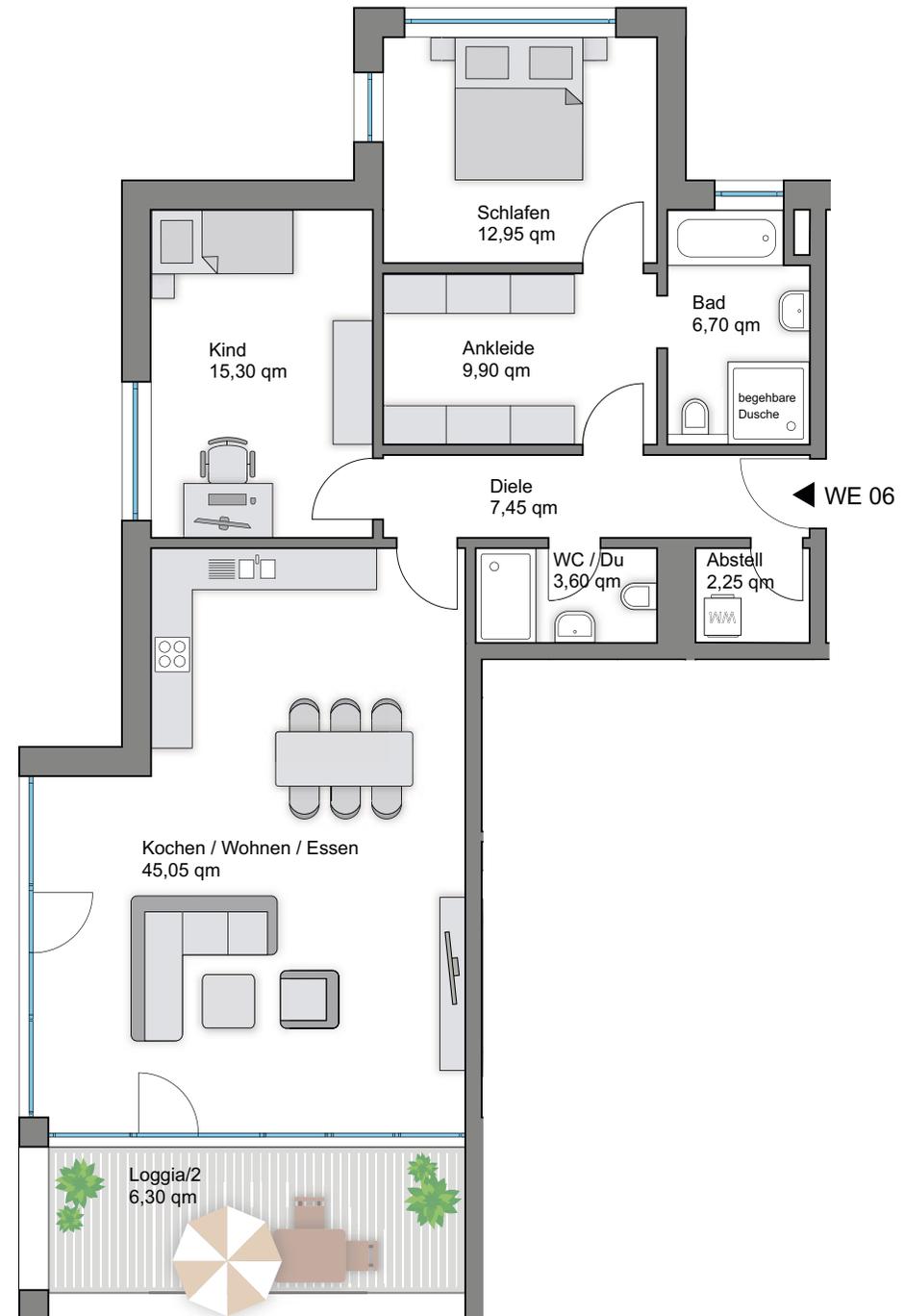
Diele	7,70 m ²
Bad	4,75 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	29,10 m ²
Abstell	4,55 m ²
Schlafen	11,75 m ²
Ankleide	7,30 m ²
Balkon 1/3	6,95 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 72,10 m²



WE 6 / 01. OG

3 Zimmer + Loggia

WC / Du	3,60 m ²
Diele	7,45 m ²
Bad	6,70 m ²
Abstell	2,25 m ²
Kind	15,30 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	45,05 m ²
Schlafen	12,95 m ²
Ankleide	9,90 m ²
Loggia 1/2	6,30 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 109,50 m²



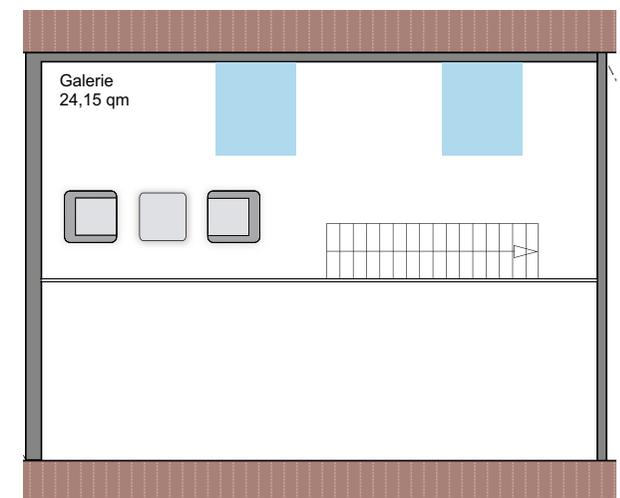
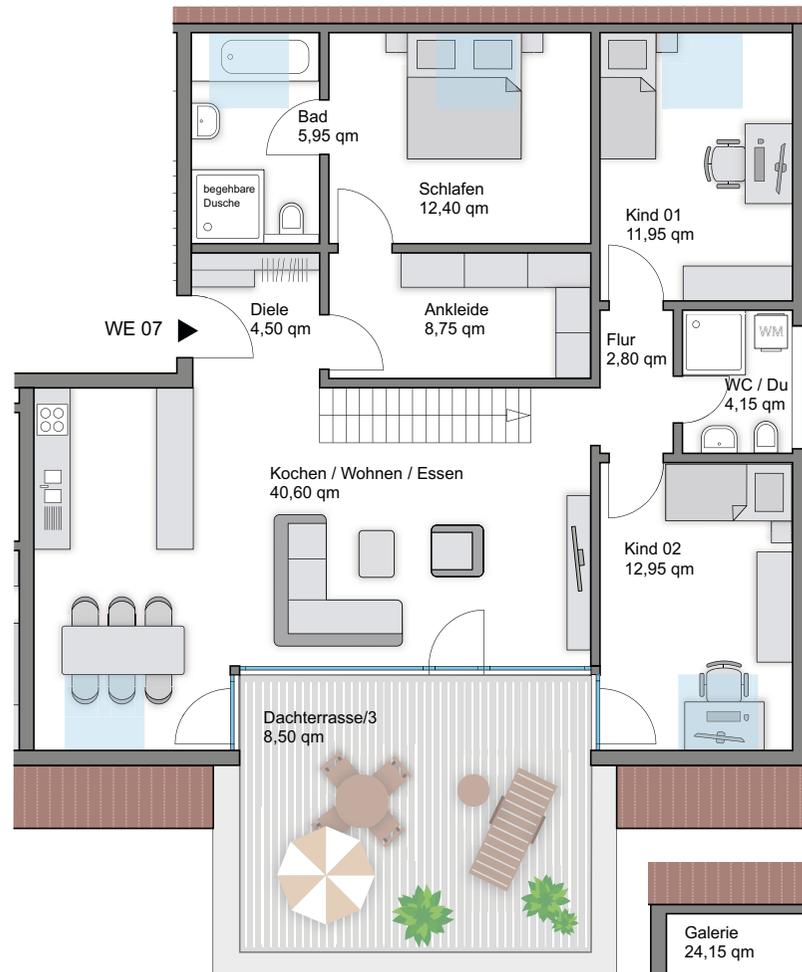


Fertige Umsetzung eines Wohnzimmers im Referenzobjekt Friedenstraße 4.

WE 7 / DG

4 Zimmer + Galerie + Dachterrasse

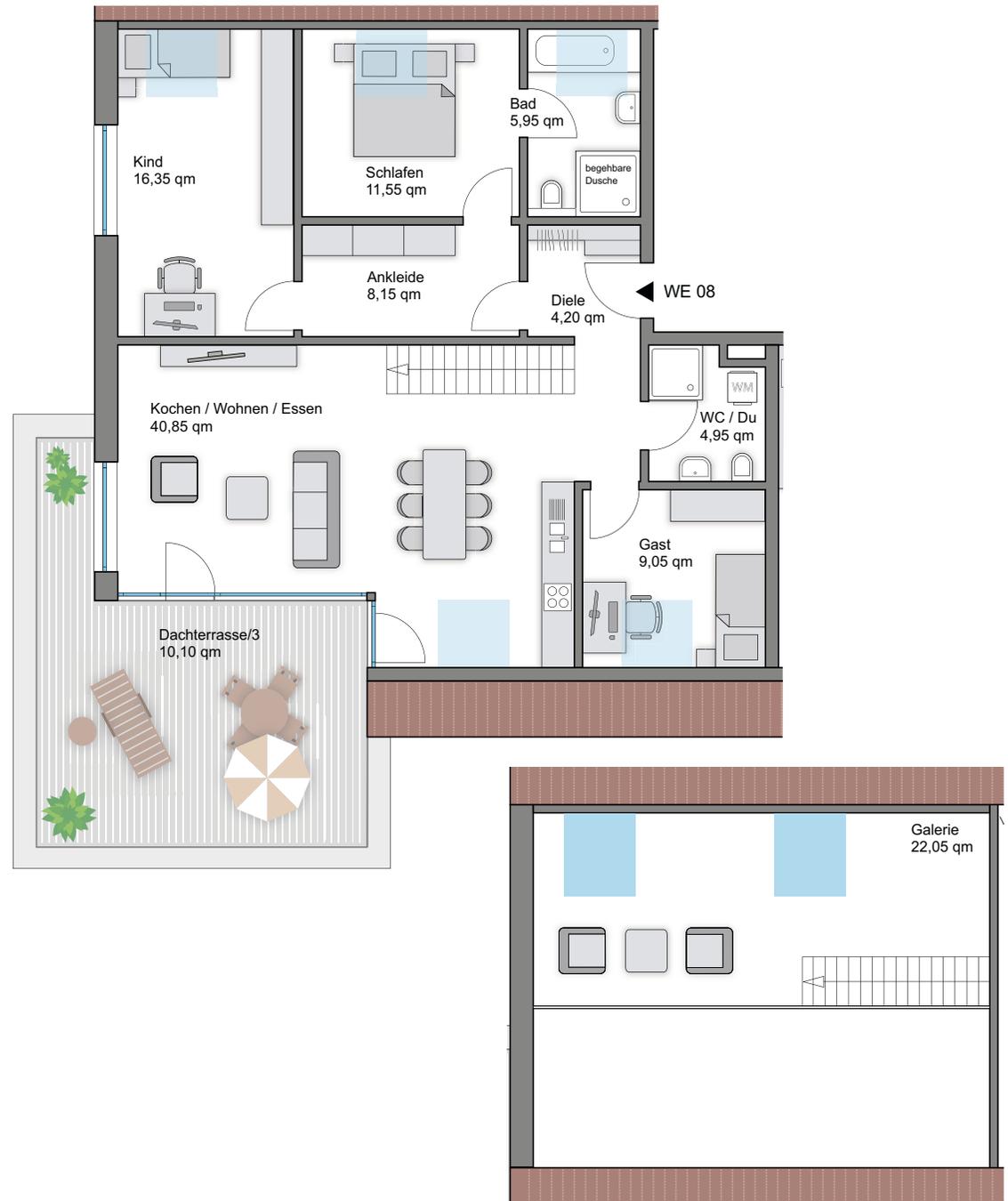
WC / Du	4,15 m ²
Diele	4,50 m ²
Flur	2,80 m ²
Bad	5,95 m ²
Kind 1	11,95 m ²
Kind 2	12,95 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	40,60 m ²
Schlafen	12,40 m ²
Ankleide	8,75 m ²
Galerie	24,15 m ²
Dachterrasse 1/3	8,50 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 136,70 m²



WE 8 / DG

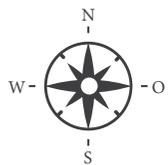
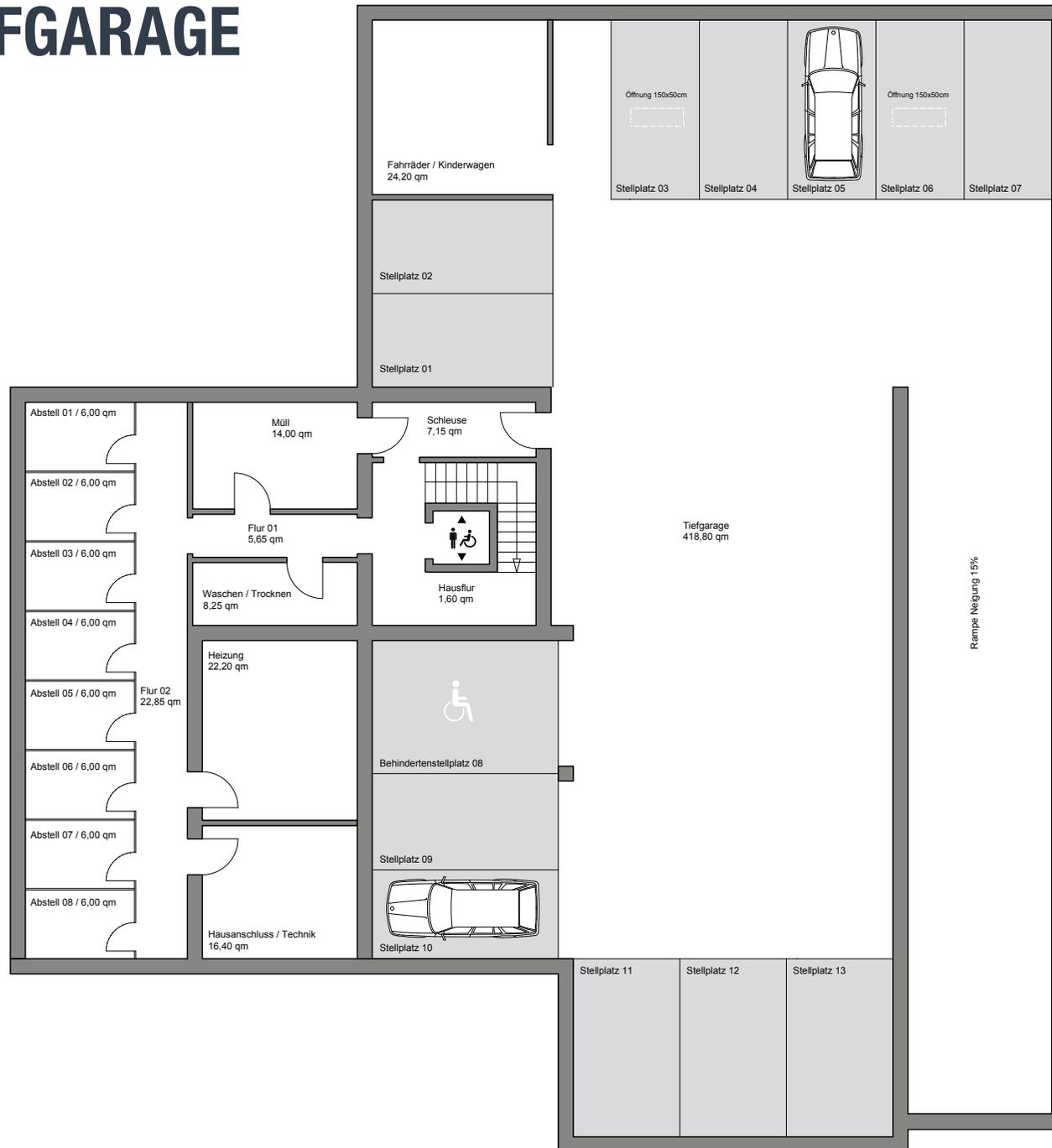
4 Zimmer + Galerie + Dachterrasse

WC / Du	4,95 m ²
Diele	4,20 m ²
Bad	5,95 m ²
Kind	16,35 m ²
Gast	9,05 m ²
Kochen / Wohnen / Essen	40,85 m ²
Schlafen	11,55 m ²
Ankleide	8,15 m ²
Galerie	22,05 m ²
Dachterrasse 1/3	10,10 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 133,20 m²





KELLER & TIEFGARAGE



Bauherrin:**Ramona Hipp Immobilien**

Thommstraße 21
86153 Augsburg

M +49 (0) 151 419 033 18

T +49 (0) 508 75 61

E ramona@hipp-immobilien.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 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.

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

RAMONA hipp
verkauf und vermittlung von immobilien