

ulmer24
Ulmer Straße 24
86154 Augsburg

Kaufpreis
375.000,- €

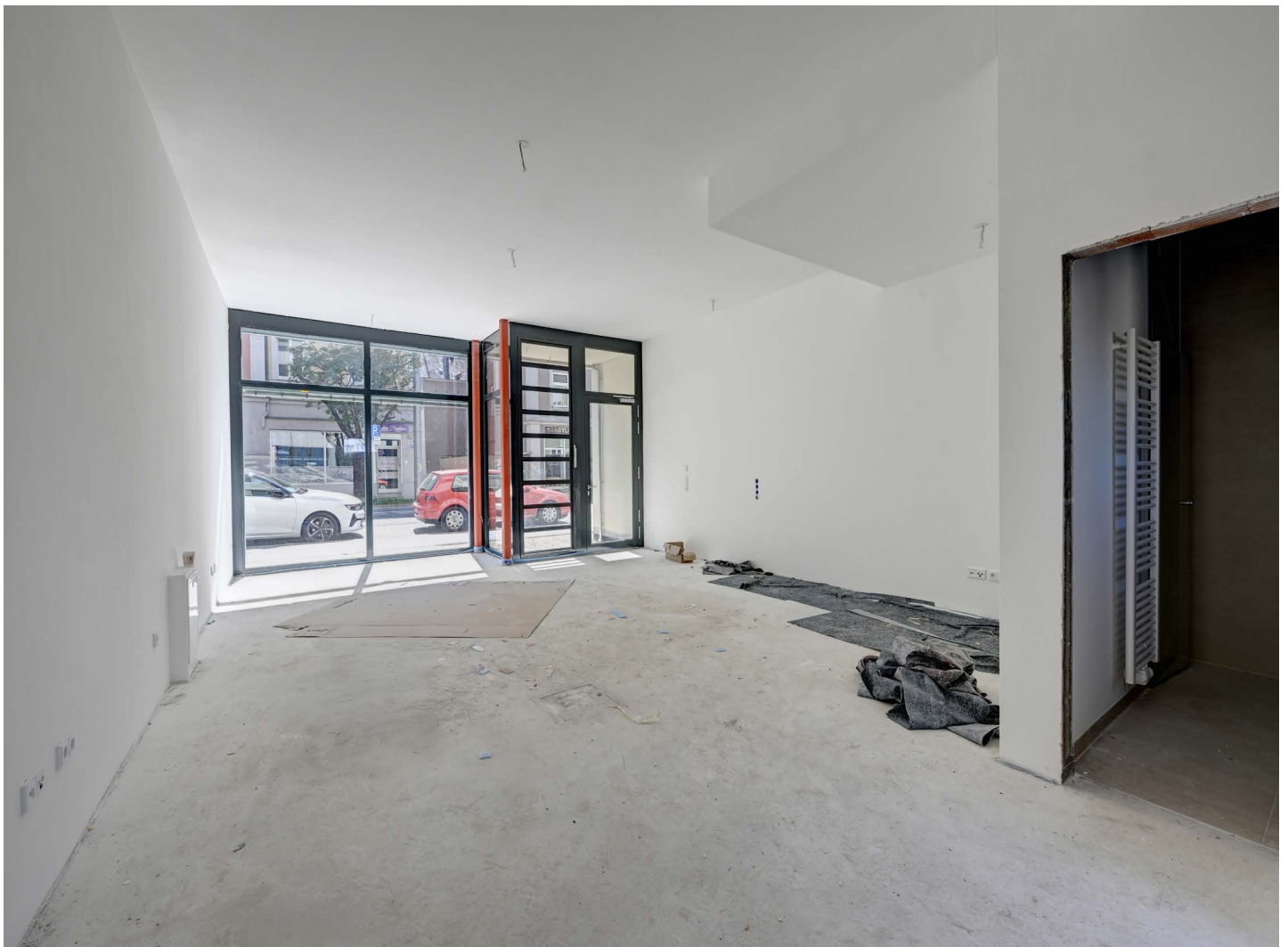
Vermietbare Fläche
ca. 57,21 m²

Einheit
GE 32

www.ulmer24.com

ulmer 24

AUGSBURG



Eckdaten

Einheit	GE 32
Vermietbare Fläche	ca. 57,21 m²
Etage	Erdgeschoss
Baujahr	2025
Aufzug	Ja
Kellerabteil	Nein
Bezugsfrei	Sofort
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets
Energiekennwert	43,30
Energieeffizienzklasse	B
Hausgeld	212 €
Kaufpreis	375.000 €
Kaufpreis Stellplatz	ab 22.500 €



ulmer24

ulmer24

Das Objekt

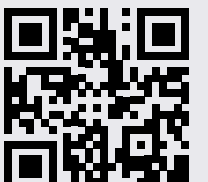
Unweit vom Stadtzentrum entfernt, wurde diese Neubauwohnanlage kürzlich fertiggestellt. Bei dem Objekt handelt es sich um einen weitgehend barrierefreien Massivbau. Dieser erfüllt sämtliche Anforderungen, an denen eine zeitgemäße Immobilie bezüglich Wohnqualität und Effizienz heute gemessen wird. Das Haus erfüllt den BEG-KfW-55 EE Standard (GEG 2020).

In einer sehr gut angebunden Lage entstanden hier 30 neue Wohnungen und vier attraktive Gewerbeeinheiten in einem L-förmigen Gebäudekomplex, der sich über vier Stockwerke erstreckt. Im Gebäudeteil an der Ulmer Straße befinden sich vor allem die Gewerbeeinheiten sowie die Ein-Zimmer-Wohnungen und im Gebäudeteil zum Hettenbachufer die Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen. Die sandgraue Fassade harmoniert optisch sehr ansprechend mit der hellgrauen Dachkonstruktion sowie den anthrazitfarbenen Balkon- und Fensterelementen des Hauses. Die Wärmeversorgung für die Wohnanlage erfolgt über eine moderne Holz-Pelletheizung.

Besuchen Sie unsere Homepage

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auch auf unserer Webseite:
www.ulmer24.com

- Aktuelle Neuigkeiten rund um das Projekt
- Videos & Fotos
- Verfügbarkeiten







Innenausstattung & Außenanlagen

In allen Wohneinheiten wurde ein Fußbodenbelag aus Eichenparkett verlegt. Behagliche Wärme schafft die integrierte Fußbodenheizung, die per Thermostat im jeweiligen Raum individuell reguliert werden kann. Die Sanitärräume wurden mit Feinsteinzeugfliesen an Wänden und auf den Bodenflächen ausgestattet. Alle Wohnungen umfassen einen großzügigen Balkon, eine gemütliche Loggia oder eine wunderschöne Dachterrasse. Diese erhalten durch die verbauten Hebeschiebetüren einen sehr komfortablen Zugang und eine Lüftungsmöglichkeit der Wohnzimmer. Die Wohnungen sind weiterhin mit einer dezentralen Lüftung ausgestattet. Selbstverständlich zählen ein Kabelanschluss sowie eine Video-Türsprechanlage zur erweiterten Ausstattung.

Die kompakten Gewerbeeinheiten entlang der Ulmer Straße wurden mit attraktiven und wertigen Glasfronten konzipiert, welche sich bei Bedarf auch mit Raffstores verdunkeln lassen. Durch die ebene Fläche sind die Räumlichkeiten bestens für ein kleines Büro oder als Ladenfläche geeignet.

Mit der unterirdischen Tiefgarage mit 35 Stellplätzen steht jeder Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zur Verfügung. Neben dem Besucherstellplatz im Außenbereich, können auch die Fahrräder bequem in einem Fahrradhäuschen abgestellt werden, welches sich an der Zenettistraße befindet. In der Wohnanlage befindet sich eine Aufzugsanlage: Mit dieser können alle Wohnungen, das Keller- und das Erdgeschoss samt Tiefgarage bequem erreicht werden.

Attraktives & zeitgemäßes Wohnen



ulmer24

Ausstattung



BAUWEISE
Massivbauweise mit gedämmten Ziegel



INNENWÄNDE
Massive Innenwände



TIEFGARAGE
Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage



ENERGIESTANDARD
BEG-KfW Effizienzhaus 55-EE



HEIZUNG
Holzpellettheizung



AUFZUG
Vom Keller- bis zum Dachgeschoss



HEBESCHIEBETÜREN
Schiebetüren zu den Balkonen



VERDUNKLUNG
Elektrische Rollläden



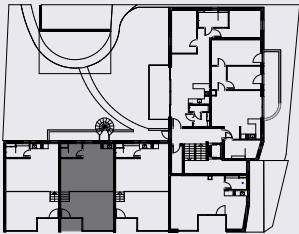
FAHRRADHAUS
Komfortable Abstellmöglichkeit im Innenhof





Grundriss Gewerbeeinheit 32

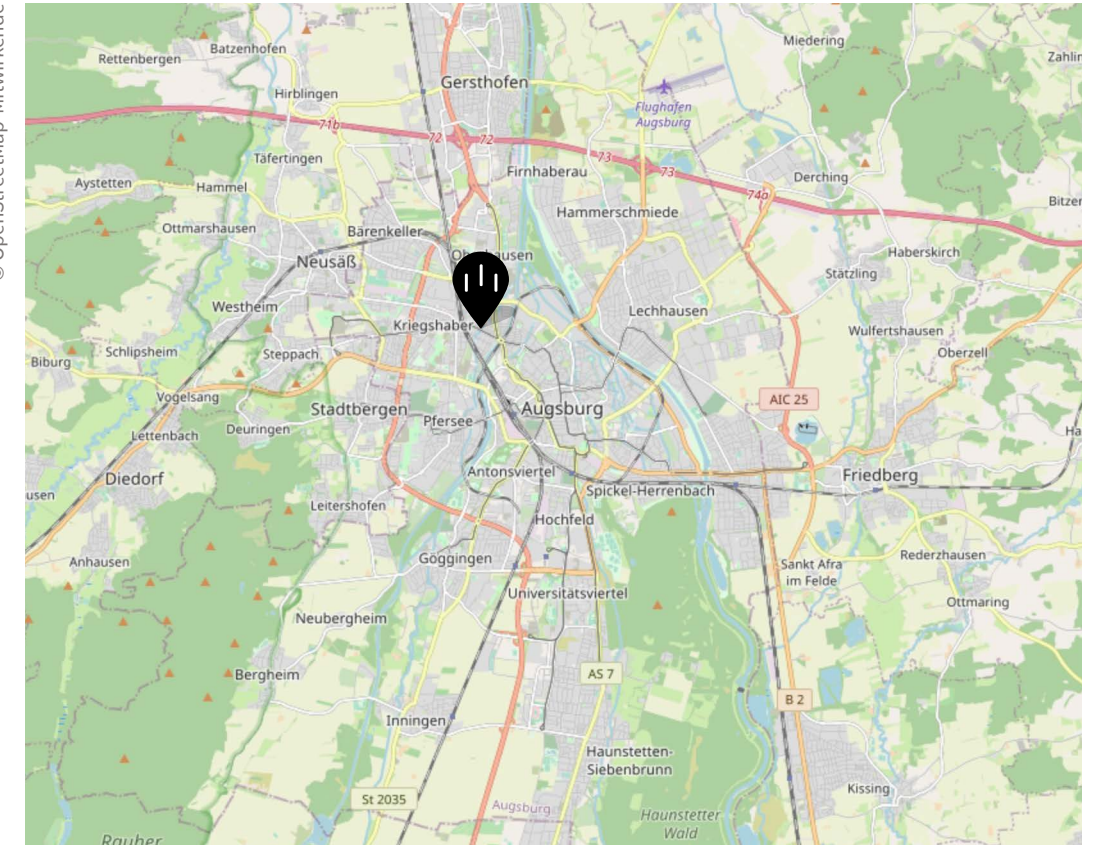
Geschoss: EG
Fläche: 57,72 m²







Augsburg — Eine der ältesten Städte Deutschlands.



Makrolage

Oberhausen zählt rund 25.000 Einwohner. Der Stadtteil im Nordwesten der bayrischen Großstadt ist in fünf Stadtbezirke unterteilt, namentlich Links der Wertach-Süd, Links der Wertach-Nord, Oberhausen-Süd, Oberhausen-Nord sowie Rechts der Wertach.

Zur Zeit der industriellen Revolution schossen in Oberhausen Unterkünfte für Arbeiterfamilien aus dem Boden. Bis heute hat das Spuren in der Architektur hinterlassen: Mehrfamilienhäuser, ehemalige Handwerksstuben, Geschäfte und Gewerbeflächen prägen das Bild des Stadtteils. Ein ganz besonderer Ort aus der Vergangenheit befindet sich rund 1,5 Kilometer vom Neubauprojekt entfernt: Das Gaswerk Augsburg ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches 1915 erbaut und im Jahre 2001 stillgelegt wurde. Dieses in Bayern einmalige Bauwerk beheimatet heute ein Museum, Clubs, Ateliers und Räume für soziokulturelle Projekte.

Bunt und wandelbar: In Augsburg-Oberhausen finden alle genau das, was sie brauchen: Unzählige Imbissstuben und Restaurants bringen die Vielseitigkeit des Stadtteils auch auf die Teller. Gemütliche Kneipen und Bars bieten Raum für ein

geselliges Beisammensein. Ob Freiwillige Feuerwehr, Schützengesellschaft, Sport- und Freizeiteinrichtungen – weitere Orte der Begegnung sind die zahlreichen Vereine und Organisationen, die hier zu Hause sind.

Im ehemaligen Arbeiterviertel Augsburg-Oberhausen haben auch heute noch viele Betriebe und Firmen ihren Unternehmenssitz. Der Bereich Mechatronik, die Fertigungsindustrie sowie der Einzelhandel gehören hier zu den stärksten Wirtschaftszweigen. Unter anderem unterhalten MAN Energy Solutions, die Deuter AG und die BayWa AG Niederlassungen in Augsburg-Oberhausen.

Neben einem hervorragenden Ruf als industrieller Produktionsstandort verfügt Augsburg-Oberhausen mit sehr guten Verkehrsanbindungen über ein weiteres Plus: Den Bahnhof Augsburg-Oberhausen passieren beinahe alle Regionalbahnen, die vom Augsburger Hauptbahnhof gen Westen oder Norden starten. Und mit dem PKW kann die Innenstadt in unter 10 Minuten erreicht werden. Um von dort aus in die Landeshauptstadt München zu gelangen, braucht es mit dem Auto rund 45 Minuten. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel setzt, ist dank der Regionalbahn fast genauso schnell am Ziel.



Blick auf Augsburg-Oberhausen

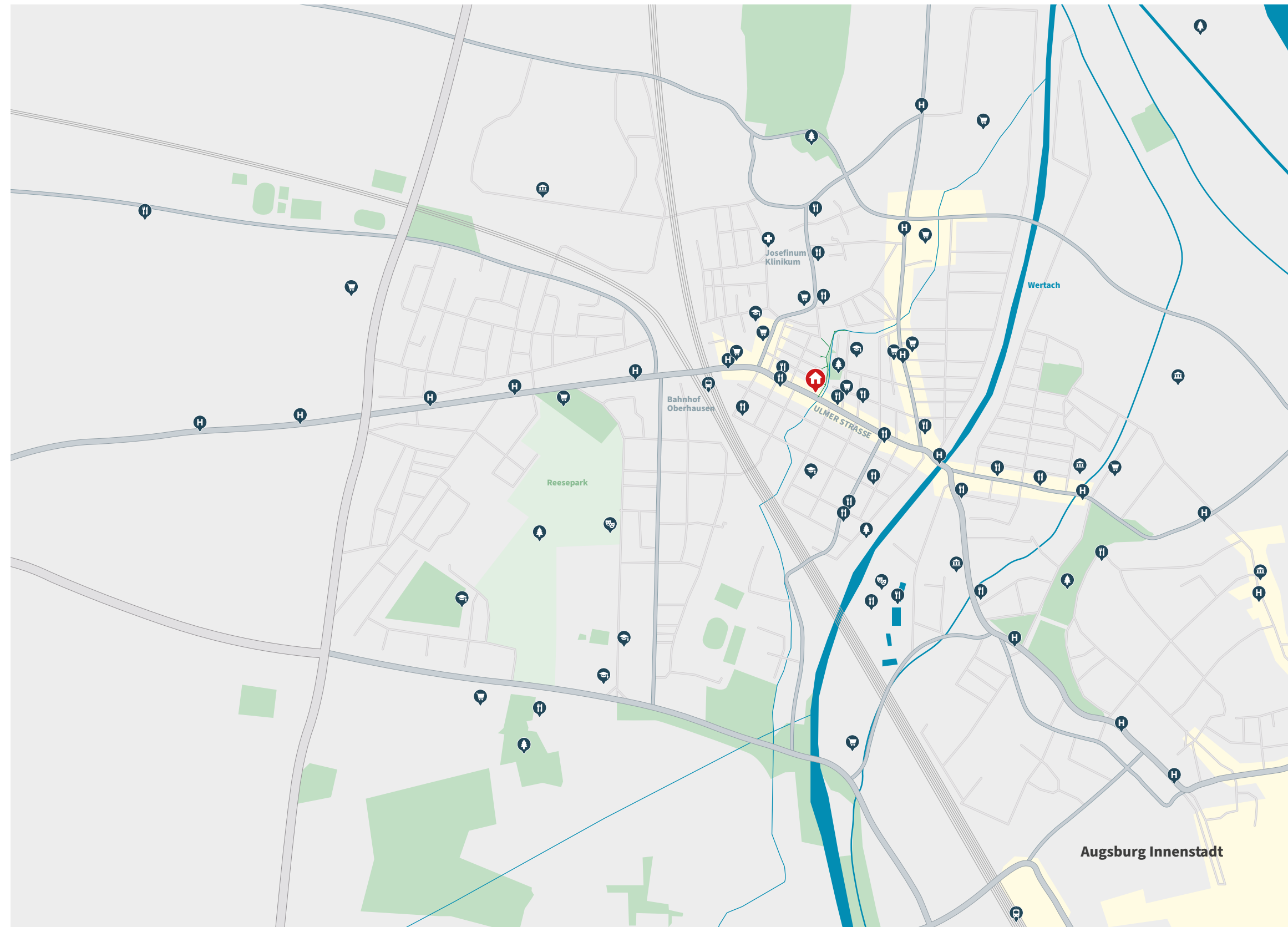
Hervorragende Infrastruktur

Die Neubauwohnanlage befindet sich in der Ulmer Straße 24 und dem Hettenbachufer 1 im Augsburger Stadtbezirk Oberhausen-Süd. Dieser Bezirk Augsburgs zeichnet sich durch Beschaulichkeit und Vielfalt aus: Nördlich und südlich der Ulmer Straße lädt der Hettenbach zum Flanieren ein. Die Grünanlage Hettenbach Park ist ebenfalls mit wenigen Schritten erreicht. Die Wertach, Augsburgs zweitgrößten Fluss, trennen nur knapp 500 Meter vom Grundstück in der Ulmer Straße.

Das Nahversorgungsangebot rund um den Neubau lässt kaum Wünsche offen: Im Umkreis von einem Kilometer laden mehr als zwei Dutzend Restaurants, Cafés und Konditoreien zum Schlemmen und Genießen ein. Weniger als 10 Minuten vom Grundstück entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die vom Spezialitätengeschäft über Supermärkte bis zur Drogerie alle erdenklichen Bereiche abdecken. Der nächste Baumarkt ist nur wenige Autominuten entfernt. Traditionelle Betriebe oder Fachgeschäfte sind in der direkten Umgebung zu finden, darunter Friseursalons, Leder- und Trachtenhändler oder Musikfachgeschäfte.

Zu den Arzt- oder Therapiepraxen, Apotheken oder Senioreneinrichtungen der Umgebung sind die Wege kurz. Die Nähe zu Schulen und Bildungseinrichtungen – von der Grundschule bis zur Universität – verdeutlicht die Attraktivität des Bezirks Oberhausen-Süd noch hinsichtlich seiner Familienfreundlichkeit. Kulturell wird in Form von Theater- und Musikbühnen, Kultur- und Kunstzentren sowie einem Märchenzelt für Kinder rund um die Ulmer Straße einiges geboten. Wer es sportlich mag, kann sich in einem der Fitnessstudios oder Sportvereine in der Nachbarschaft auspowern.

Weitere Wege werden ebenfalls problemlos gemeistert: Die Neubauimmobilie ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle des Augsburger Verkehrsverbundes liegt mit dem Bahnhof Augsburg Oberhausen nur 4 Gehminuten entfernt. Von dort aus benötigt die Regionalbahn lediglich 2 Minuten Fahrzeit, um den Augsburger Hauptbahnhof und damit weitere Zugverbindungen zu erreichen.



Vereinfachte Ansicht



CAMPUS UNIVERSITÄT AUGSBURG
Akademische Vielfalt: Insgesamt 87 Studiengänge werden an diesem Campus angeboten.



ZENTRUM AUGSBURG
Augsburg hat noch heute in verschiedenen Bereichen eine überregionale Bedeutung für Kunst und Kultur.



WITTELSBACHER PARK
Der Wittelsbacher Park ist mit 18 Hektar eine der größten Grünflächen Augsburgs.



PARK AM AUGSBURGER DOM
Die liebevoll gestalteten Parkflächen laden zum Flanieren und Entspannen ein.

Ihre Ansprechpartner für den Verkauf

Simon Achatz

M 0157 – 923 879 00
@ verkauf@cabs-immobilien.de



Angabenvorbehalte

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen, stellen jedoch keinen Prospekt dar. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann vom Bauherrn und Vertrieb nicht übernommen werden. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- oder maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Baubeschreibung, Teilungserklärung etc.) verbindlich. Die in den Plänen, Visualisierungen oder Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Die Visualisierungen wurden aus der Sicht des Illustrators erstellt.

ulmer24
Ulmer Straße 24
86154 Augsburg
www.ulmer24.com

ulmer²⁴

