

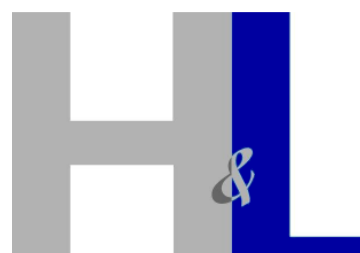
# „BESONDERHEITEN“

Individualwohnensemble  
„An den Donauauen“

Wackerstraße 3 in Ingolstadt



HEIM & LEBEN  
IMMOBILIENVERMITTLUNGS GmbH  
Telefon 089 / 600 79 76 0  
[www.heim-und-leben.de](http://www.heim-und-leben.de)  
[info@heim-und-leben.de](mailto:info@heim-und-leben.de)



# BESONDERHEITEN

## Wohnensemble „Donauauen“ Wackerstraße 3 in Ingolstadt

### Die Lage in Ingolstadt



Das ca. 580 m<sup>2</sup> große Areal mit seinem elegant - modernem Wohnensemble und seinen drei von Großzügigkeit und Helligkeit geprägten Wohneinheiten liegt inmitten einer sehr ruhigen und gefragten Wohngegend nahe der Ingolstädter Altstadt.

Erstellt durch die Gebrüder Wimmer GmbH als erfahrenen Bauträger und stilsicher geplant durch das Architekturbüro Michael Löschke in München.

Eine interessante Synthese aus vielen neu erbauten Einfamilienhäusern verschiedener architektonischer Gestaltung, sehr modernen, kleineren Wohnanlagen und älteren, teils schmuck renovierten kleinen Siedlungshäusern bestimmen hier das nähere Umgebungsbild.

Den perfekten Rahmen bildet das viele Grün des Donauufers und die weitläufige Landschaft der Donaustaufe mit all seinen Freizeitmöglichkeiten.

Gerne stehen wir für umfassende Informationen zur Verfügung.

Eine perfekte Referenz:

Unser soeben fertig gestelltes Bauvorhaben: Familienensemble in der Wackerstraße 12.

# BESONDERHEITEN

## Wohnensemble „Donauauen“ Wackerstraße 3 in Ingolstadt

Die **Wackerstraße** gilt als eine ruhige Anliegerstraße innerhalb einer großflächig angelegten **verkehrsberuhigten** 30 Km/h – Zone direkt an den Ufern der Donau.

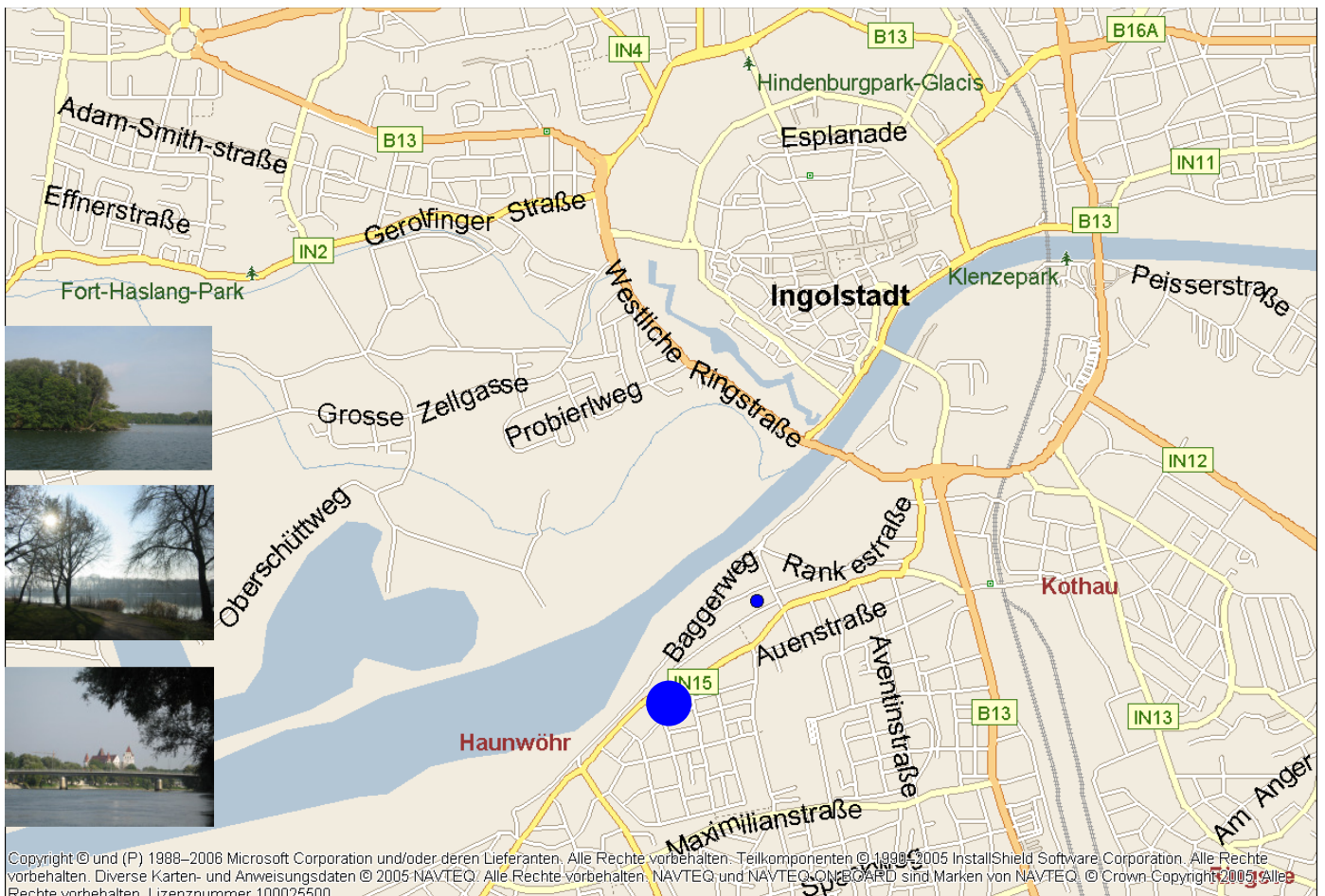
So können Kinder gefahrlos und schnell die nahe liegenden Kindergärten- und Grippen (teilweise unter 10 Minuten), die Schulen (Schulzentrum Süd-West in der Maximilianstrasse) und die verschiedensten Freizeiteinrichtungen, wie die Schwimmhalle und viele Sportmöglichkeiten verschiedenster Ausrichtungen erreichen.

Einen besonders hohen Stellenwert in der Freizeitgestaltung nehmen vor allem die Donauauen ein, welche mit dem Fahrrad rasch angefahren werden können und vielfältige Möglichkeiten wie z.B Wassersport, Tennis oder einfach geruhsame Wander-, Spazier- und Radwege bieten. Eine Oase der Ruhe und Erholung.

Überhaupt gilt das Fahrrad in dieser Gegend als ein beliebtes Fortbewegungsmittel für Jung und Alt, da man bequem auf einem ausgedehnten Fahrradwegenetz alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen kann.

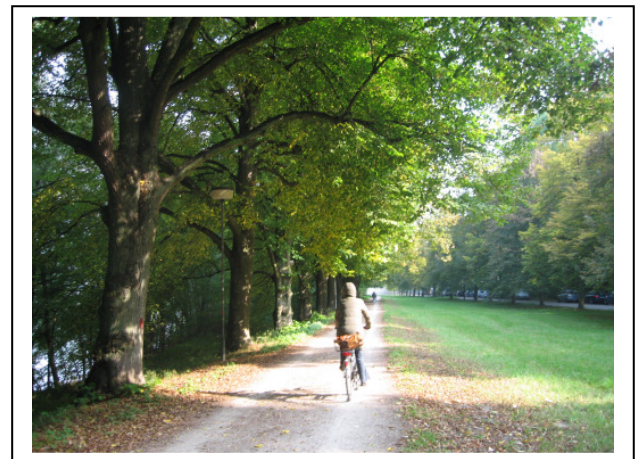
Bei Bedarf bringt Sie der Bus in die Ingolstädter City, welche ,Sie aber auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß rasch und bequem erreichen

Mit dem Auto sind es ebenfalls nur einige Minuten in die Altstadt und auch zum Autobahnzubringer in Richtung Norden und Süden.



# BESONDERHEITEN

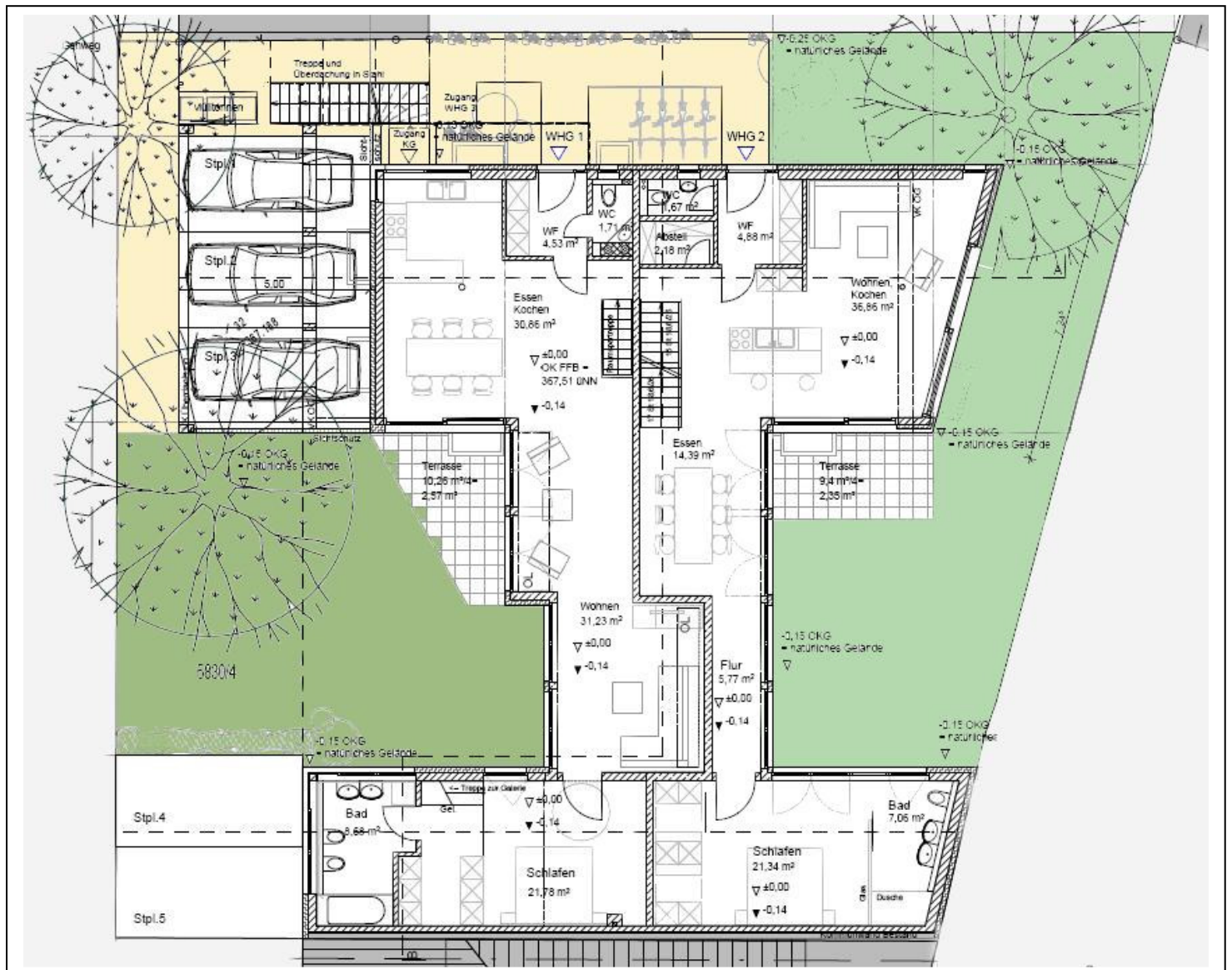
Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt



# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

Der Lageplan des Gesamtgrundstückes und die Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen



# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

## Die Ausstattung

Unserem Architekturbüro ist es gelungen dem Gebäude ein elegantes, modernes Erscheinungsbild zu verleihen, welches, ebenso wie die einzelnen Wohneinheiten, von Großzügigkeit und Helligkeit und einer sehr individuellen Aufteilung geprägt sind.

Mit hochwertigen Materialien (Ziegel ist selbstverständlich) werden eine ideenvolle Architektur und ein anspruchsvolles Wohnniveau geschaffen.

Verschiedenste Ausstattungsmerkmale wie Granit, Steingut und hochwertige Holzbeläge verleihen jeder der Wohnungen eine individuelle Note; egal, ob Sie sich dann für Teppich-, Stein-, oder Holzböden entscheiden, ob Sie die Badezimmer in hellen oder gesetzten Farbtönen wünschen, ob Sie Ihre Wände in neutralem Weiß erstrahlen lassen oder mit aktuellen Farben Akzente setzen.

Durch eine persönliche Betreuung in der gesamten Bauphase können während der Erstellung Wünsche erfüllt oder Gedanken eingebracht werden, falls dies durch den Bauten- und Planungsstand noch möglich ist.

Damit kommen gerade Wohnindividualisten voll auf ihre Kosten.

Sonderwünsche werden genau für Ihre Planung kalkuliert und dann zu fest vorgegebenen Angebotspreisen ausgeführt.

Hier nur ein kleiner Auszug aus unserer Baubeschreibung:

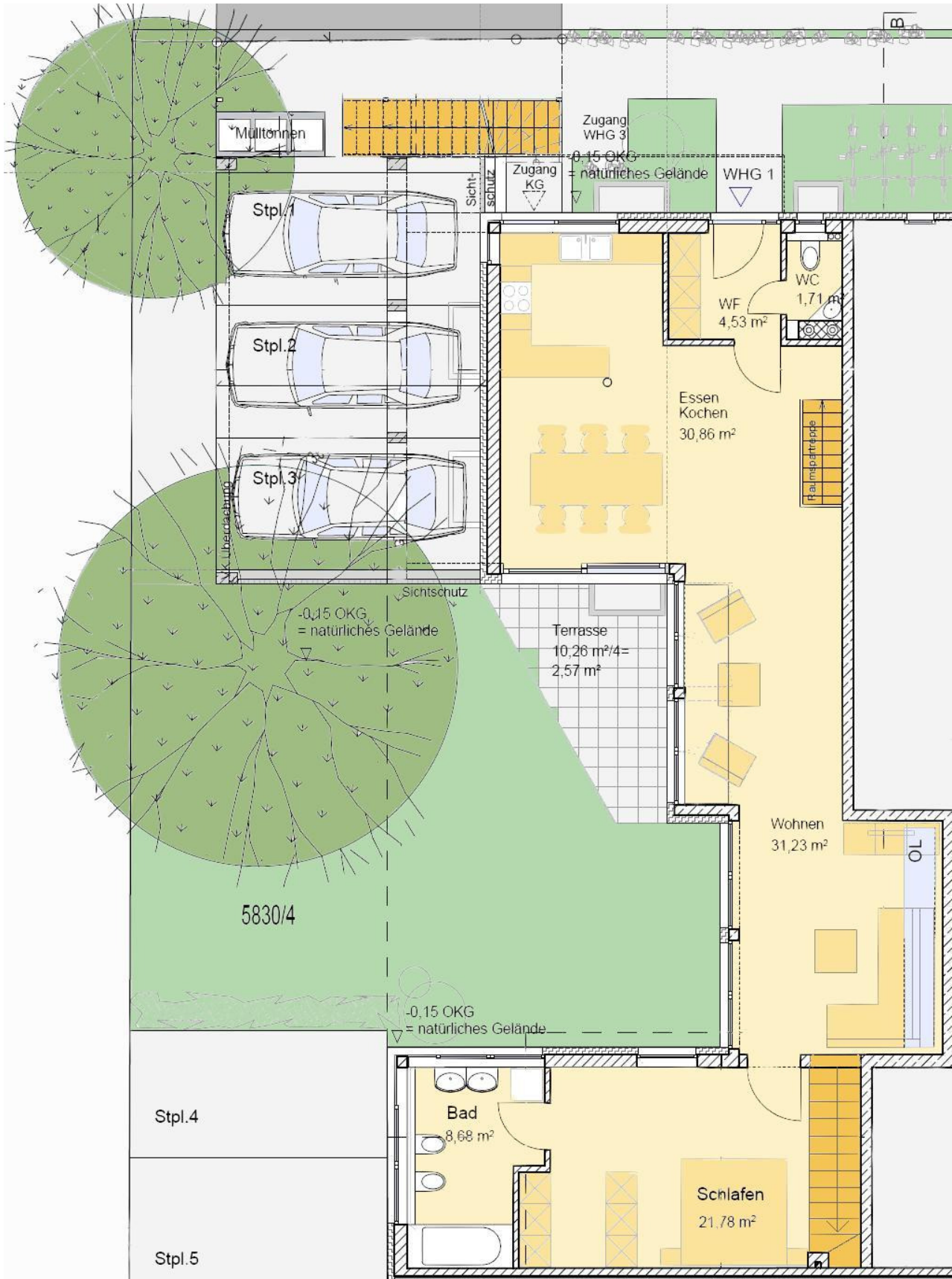
- Handwerkliche Ziegelbauweise nach Energieeinspargesetz 2009 (Energieeffizienzhaus 70)
- Hochwertige Kunststofffenster und Terrassentüren, oftmals als Schiebeelement
- Elegante Wohnungstüren in bester Ausführung für besten Schallschutz
- Fußbodenheizung (damit genießen Sie den vollen Lichteinfall ohne störende Heizkörper vor den Fenstern)
- Geschmackvolle Fliesen – und Natursteinbeläge
- Rollläden in allen Geschossen und Wohnungen
- Bäder selbstverständlich raumhoch gefliest - oder aber modern gestaltet nur in den Spritzbereichen
- Vollholzparkett in allen Wohnräumen
- Bad und WC immer mit Fenster
- Großzügige, reichhaltige Elektroinstallation
- und viele weitere Details, die woanders viel Geld kosten – bei uns aber bereits im Preis enthalten sind.

**Sollten Sie eine detaillierte Baubeschreibung wünschen, so sprechen Sie uns hierauf gerne an, wir werden Ihnen diese dann umgehend zukommen lassen.**

# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

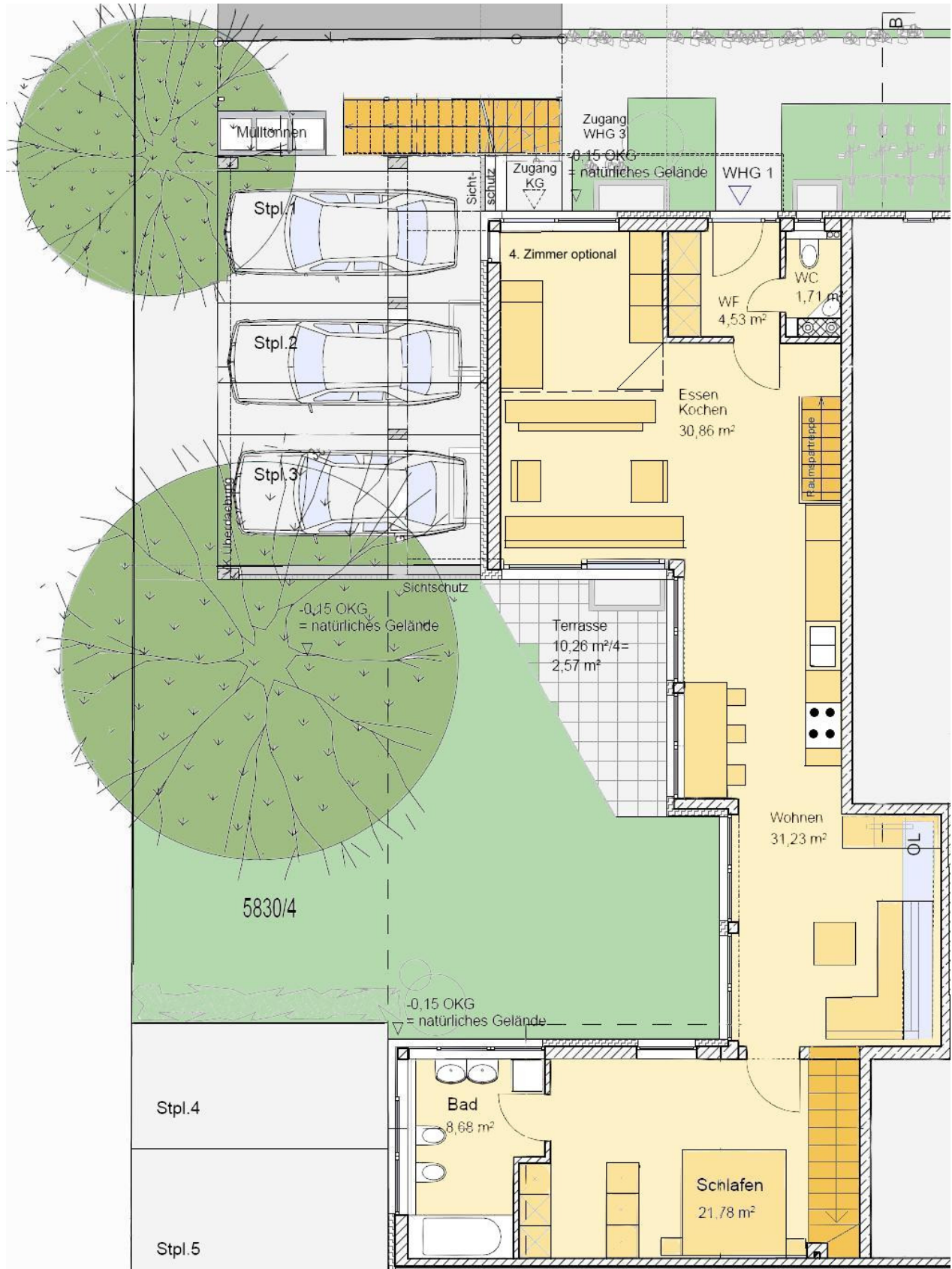
## Erdgeschoss Wohnung 1 Variante „LOFT“



# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

## Variante Erdgeschoss Wohnung 1 mit 4. Zimmer

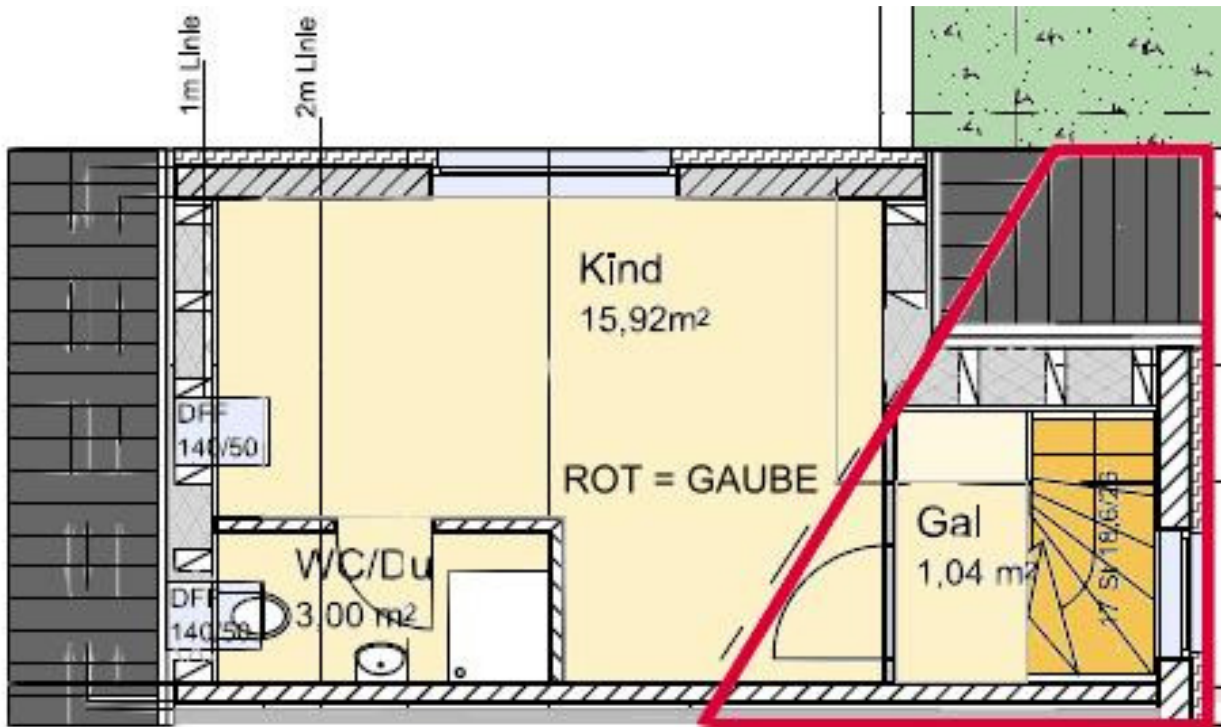




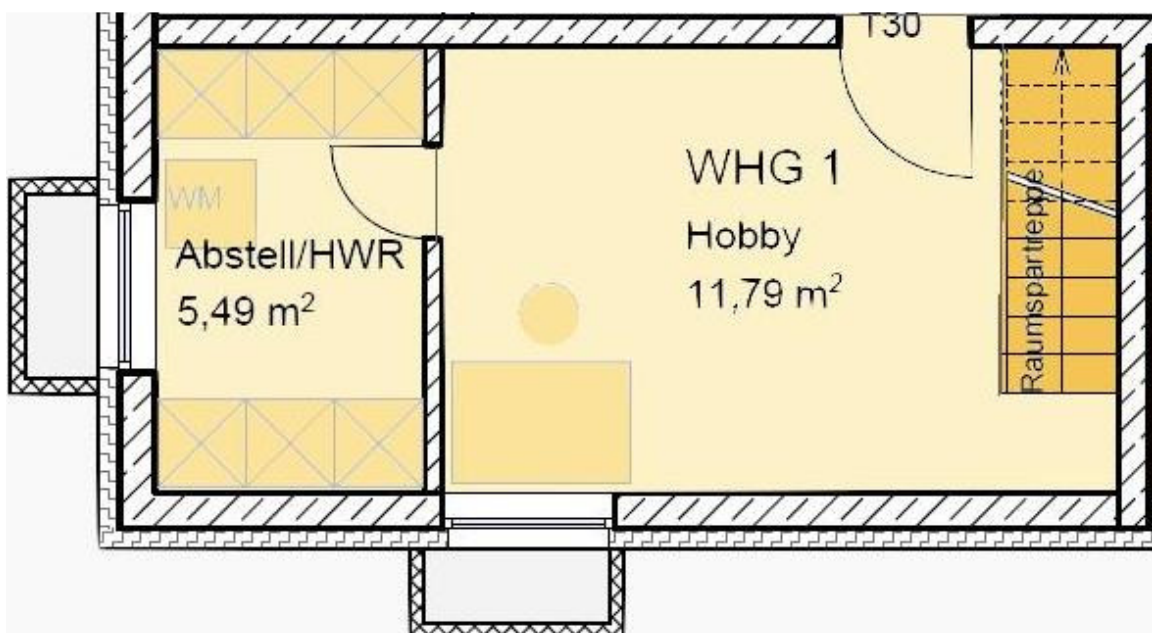
# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

Wohnung 1, Galeriebereich im Obergeschoss



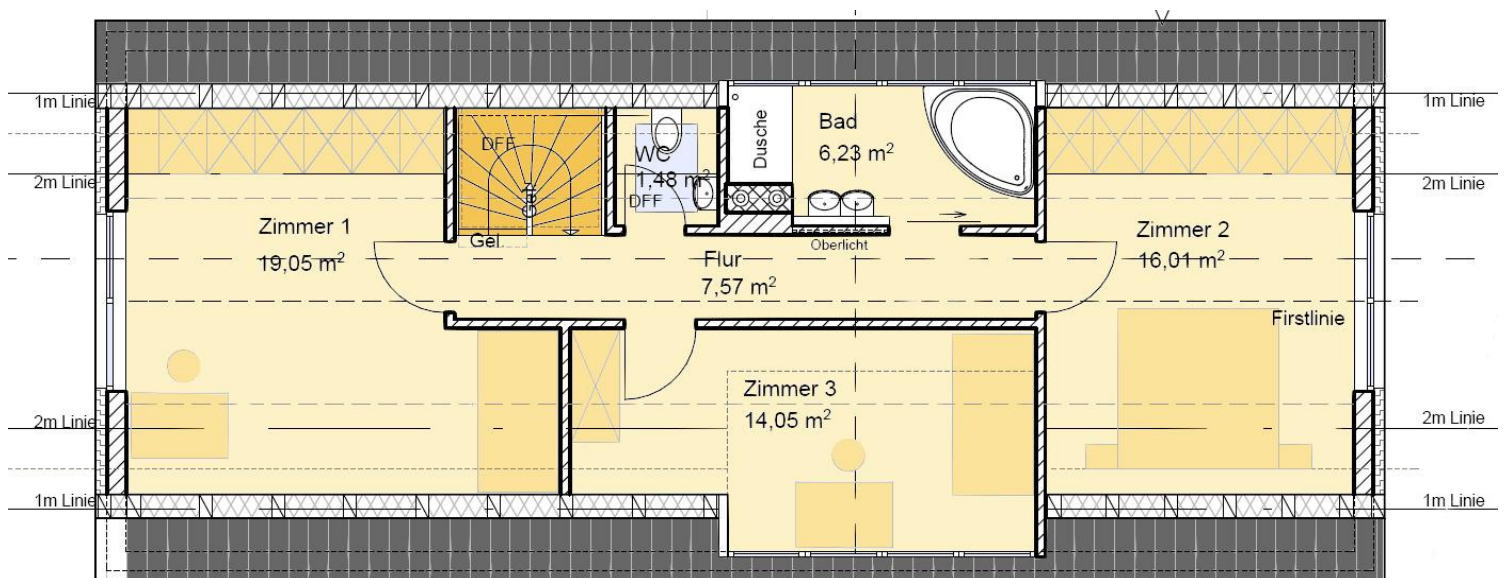
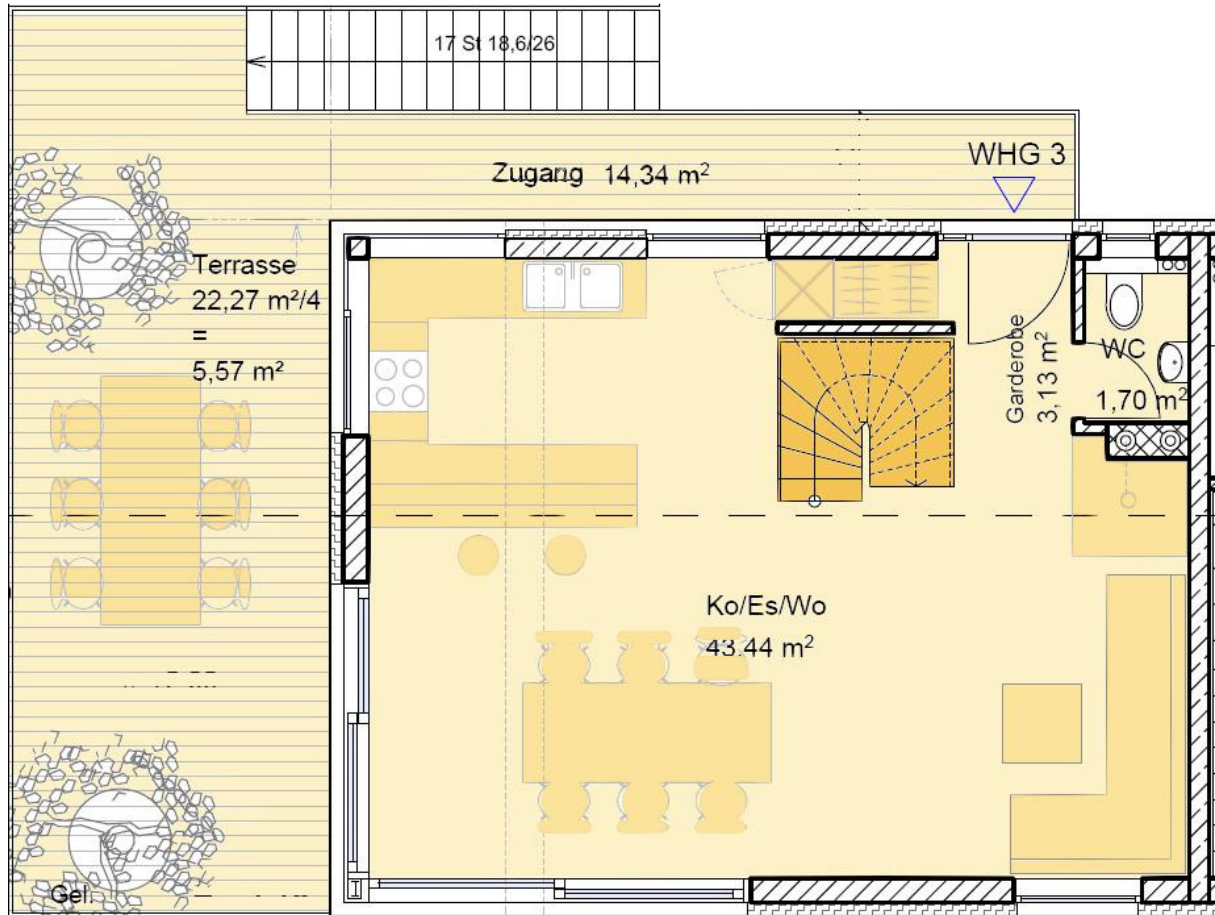
Wohnung 1, Hobbyraum im Untergeschoss



# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

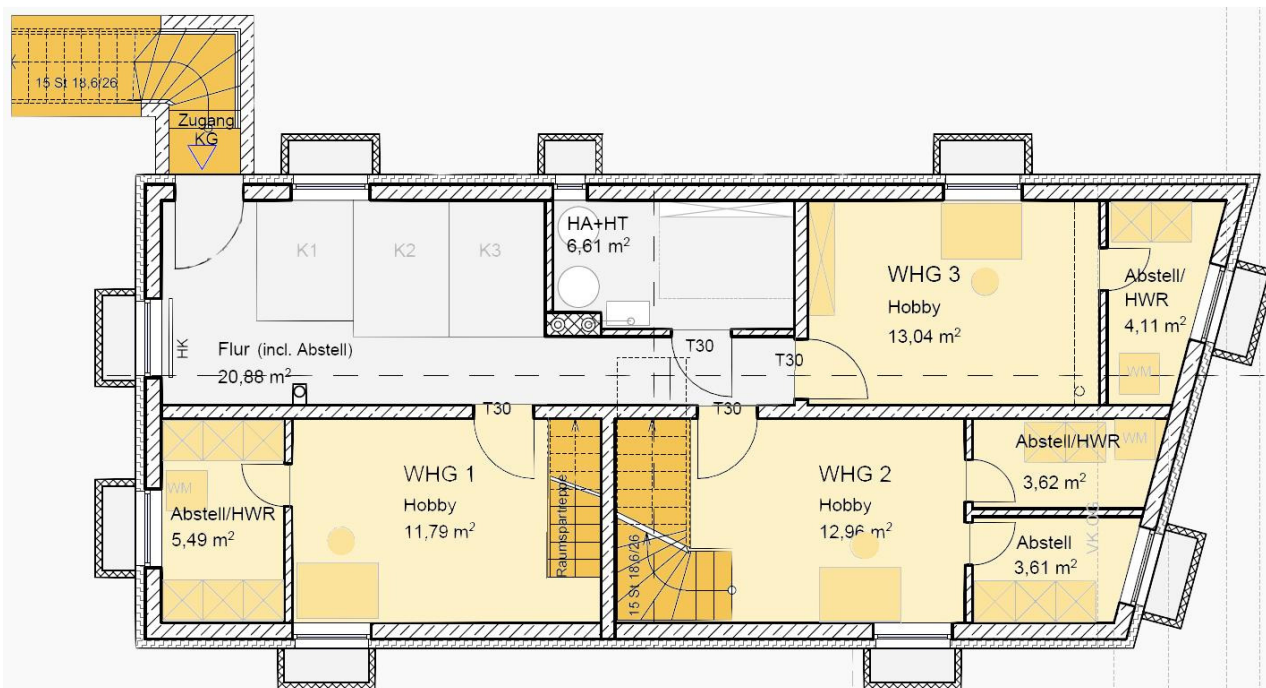
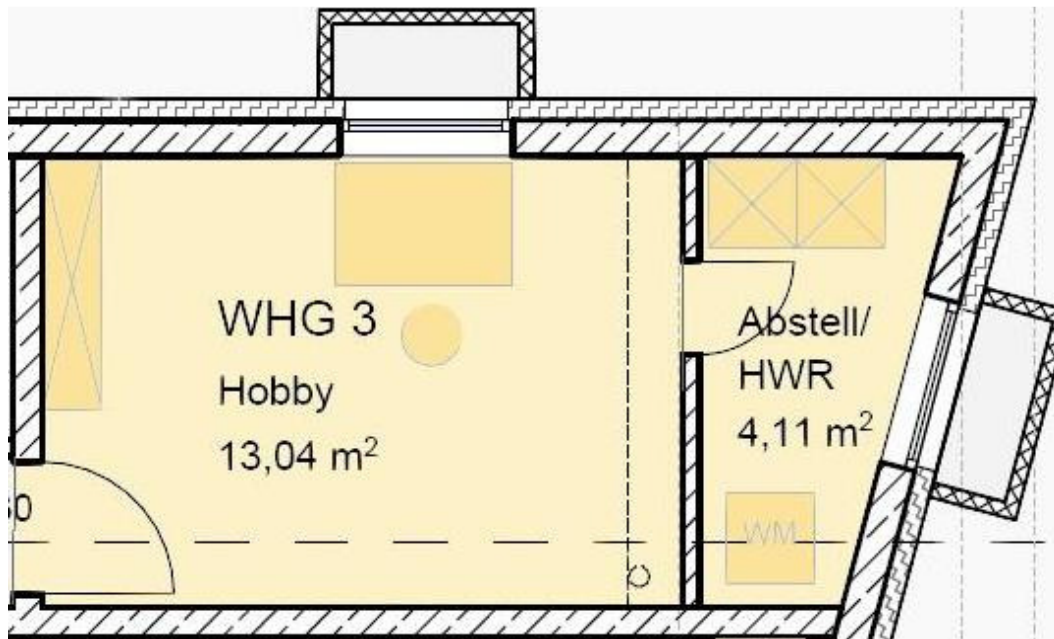
## Obergeschoss / Dachgeschoss Dachterrassenwohnung 3



# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

## Wohnung 3, Hobbyraum im Untergeschoss



Wollen Sie unseren Grundrissvorschlag Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen anpassen?  
Kein Problem!

Sofern Technik und der jeweilige Bautenstand dies zulassen, planen Sie mit Fachleuten Ihr Haus nach Ihren Vorstellungen.

# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

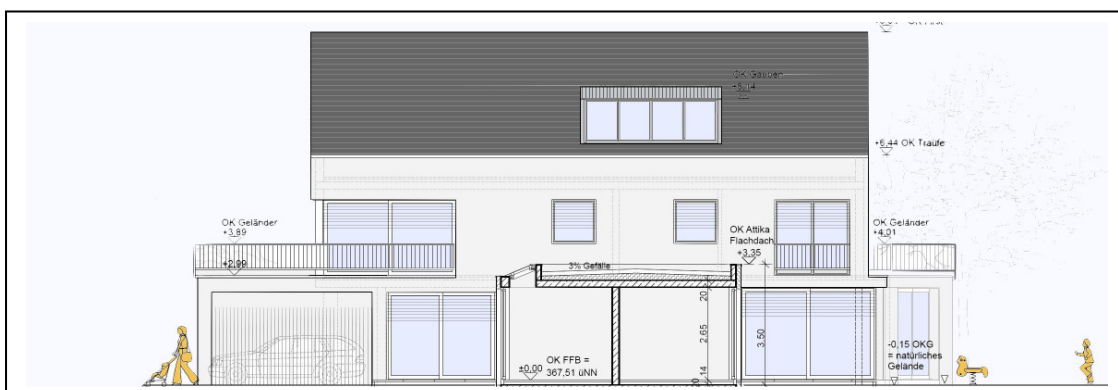
## Die Ansichten



Ansicht  
Wohnung 1 und  
Wohnung 3



Ansicht  
Wohnung 2 und  
Wohnung 3



Ansicht  
Wohnung 1  
Wohnung 2 und  
Wohnung 3

# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

## Die Preise

Preise	Wohnfläche	Nutzfläche	Zimmer	Garten /DT	Preis
Wohnung 1	ca. 132,7 m <sup>2</sup>	17,00 m <sup>2</sup>	4 + Hobbyraum	ca. 75 m <sup>2</sup>	RESERVIERT
Wohnung 2	ca. 142,0 m <sup>2</sup>	25,15 m <sup>2</sup>	4 + Hobbyraum	ca.145 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Wohnung 3	ca. 128,9 m <sup>2</sup>	44,30 m <sup>2</sup>	4 + Hobbyraum	ca. 37 m <sup>2</sup>	420.000,- €
Carport					10.000,- €
Stellplatz					7.500,- €

Wohnflächen zu 1/1, Hobbyräume zu 0,5  
Flächen von 1,0 bis 2,0 m Höhe zu 0,5  
Terrassen zu 0,25  
Balkone / Dachterrassen zu 0,5  
Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße

# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

## Ihre Vorteile:

### Das Grundstück

- mit seiner extraruhigen und sonnigen Lage
- dem hohen Freizeitwert und der idealen Umgebung für Kinder
- dem vielen Grün der Donaunähe und den ausgedehnten Freiflächen rundherum

### Die Bauweise /Architektur

- eine außergewöhnliche Architektur, die ihresgleichen sucht
- selbstverständlich in Ziegel, mit großen Glasflächen, teils als Schiebeelemente
- energiesparend nach Energieeinspargesetz 2009 (Energieeffizienzhaus 70)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (natürlich auch in den Hobbyräumen)
- inkl. aller Hausanschlussgebühren wie Gas, Wasser, Strom und Kanal

### Der Bauträger

Die Gebrüder Wimmer GmbH, ein Garant für Erfahrung in der Abwicklung der Maßnahme, d.h. termingerechte Fertigstellung zum Fixpreis, im Sinne einer echten schlüsselfertigen Herstellung.

## Die Finanzierung des Anwesens

Sollten Sie Fragen zur Abwicklung des Ankaufes oder zur Finanzierung des Anwesens haben, so sprechen Sie uns hierauf gerne an.

Wir entwickeln für Sie ein auf Sie und ihre Wünsche zugeschnittenes Finanzierungsmodell und arbeiten hierbei mit unzähligen Bankinstituten und Bausparkassen zusammen.

Nutzen Sie die Gunst der Stunde und sichern Sie sich niedrige Zinsen und eine auf Jahre hin gesicherte günstige Finanzierung, welche die notwendigen Freiräume ermöglicht, welche Sie als Käufer benötigen.

In einem persönlichen Gespräch wägen wir mit Ihnen alle Finanzierungsmöglichkeiten und eventuell mögliche Risiken ab und passen die monatliche Belastung Ihren persönlichen Verhältnissen an.

# BESONDERHEITEN

Wohnensemble „Donauauen“  
Wackerstraße 3 in Ingolstadt

## Richtfest

