

NEUBAU-PROJEKT „marrón“ IN FISCHACH

Fertigstellung 2025



UNSERE VISION. IHR ZUHAUSE.

EXPOSÉ

INHALTSVERZEICHNIS

- | | | | |
|-----------|--|-----------|--|
| 4 | OBJEKTBE SCHREIBUNG
Das Gebäude | 11 | FAZIT
Zusammenfassung |
| 5 | OBJEKTBE SCHREIBUNG
Wohnungen - Erdgeschoss,
Wohnungen - 1. Obergeschoss,
Wohnungen - Dachgeschoss | 12 | LAGEPLAN
Lage und Gebäude im Überblick |
| 6 | AUSSTATTUNG
Heizung, Bäder, Küchen und Abstellflächen | 13 | KOSTENÜBERSICHT
Alle Kosten pro Wohneinheit |
| 7 | WOHNUNGSÜBERSICHT
Erdgeschoss | 14 | STEUERLICHE VORTEILE
Investition in vermietete Neubauwohnungen |
| 8 | WOHNUNGSÜBERSICHT
1. Obergeschoss | | |
| 9 | WOHNUNGSÜBERSICHT
Dachgeschoss | | |
| 10 | LAGEBE SCHREIBUNG
Standort Fischach | | |

OBJEKTBESCHREIBUNG

Im Herzen von Fischach entsteht bis 2025 ein modernes und zeitloses Neubauprojekt, das insgesamt sechs hochwertige Wohneinheiten umfasst. Das Gebäude vereint modernes Design mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, ohne auf Komfort und Funktionalität zu verzichten. Es bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl und naturnahem Wohnen.

DAS GEBÄUDE

Das Wohnhaus präsentiert sich in klaren, zeitlosen Linien, die den Stil der modernen Architektur widerspiegeln. Dank der ausgewogenen Fassadengestaltung fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein und verspricht eine nachhaltige Wohnqualität. Durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird eine umweltfreundliche und energieeffiziente Heizlösung angeboten, die zu einer Reduzierung der Betriebskosten beiträgt.

Das Haus besteht aus sechs optimal geplanten Wohnungen, verteilt auf drei Etagen.

Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 45 m² und 76 m² und sind so konzipiert, dass sowohl Singles als auch Paare hier ein Zuhause finden können. Jede Einheit bietet einen intelligent gestalteten Grundriss, der maximale Funktionalität und Wohnkomfort gewährleistet.



OBJEKTBESCHREIBUNG

WOHNUNGEN – EG

Die Erdgeschosswohnungen überzeugen mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnflächen. Große Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Besonderes Highlight ist der eigene Garten, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Ob als Spielplatz für Kinder oder entspannte Rückzugsfläche – die Gärten bieten viel Raum zur Gestaltung und Privatsphäre. Ideal für alle, die die Natur direkt vor der Tür schätzen.

WOHNUNGEN – 1. OG / DG

Die vier Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen über großzügige Balkone, die den Wohnraum nach draußen erweitern. Hier lassen sich Sonnenuntergänge genießen oder der Tag entspannt ausklingen.

Die erhöhte Lage bietet eine wunderbare Aussicht und sorgt für ein luftiges Wohngefühl. Besonders die Dachgeschosswohnungen begeistern mit hohen Decken und viel Tageslicht. Ideal für Menschen, die Ruhe, Weite und einen Rückzugsort mit Balkon suchen.

AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und bieten einen durchgehend einheitlichen Standard:

- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe – effizient und umweltschonend. Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten vorhanden
- **Bäder:** Jedes Badezimmer ist mit einer modernen, bodentiefen Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Die Waschtischmöbel können individuell bei der Firma 4D-Wohnbau ausgesucht und nach Ihren Wünschen verbaut werden.
- **Küche:** Während keine Einbauküche vorhanden ist, erhalten Käufer einen Gutschein in Höhe von 2.500 Euro bei den „Küchenprofis Augsburg“, sodass die individuelle Gestaltung der Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen erfolgen kann.
- **Abstellflächen:** Da das Gebäude nicht unterkellert ist, wurde innerhalb jeder Wohnung auf ausreichend Stauraum geachtet. Somit stehen in allen Einheiten genügend Abstellflächen zur Verfügung.

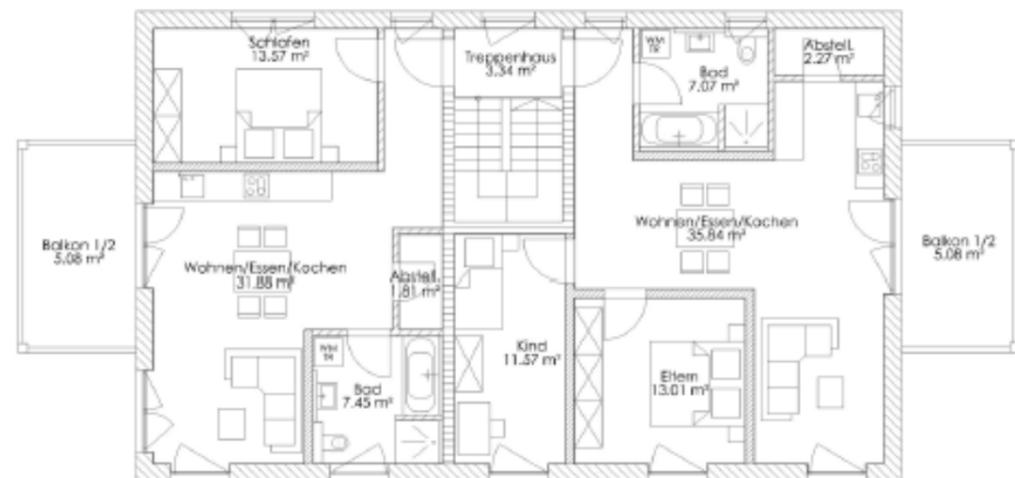
WOHNUNGSÜBERSICHTEN

ERDGESCHOSS



Wohnflächenübersicht	Wohnung 1 (EG links)	Wohnung 2 (EG rechts)
Wohnen/Essen/Kochen	31,54 m ²	35,84 m ²
Schlafzimmer	13,57 m ²	13,01 m ²
Badezimmer	7,45 m ²	7,07 m ²
Kinderzimmer		11,57 m ²
Abstellraum	1,81 m ²	2,27 m ²
Terrasse	5,63 m ²	5,63 m ²
Gesamtwohnfläche	60,00 m²	75,39 m²

1. OBERGESCHOSS



Wohnflächenübersicht

Wohnung 3 (OG links)

Wohnung 4 (OG rechts)

Wohnen/Essen/Kochen	31,88 m ²	35,84 m ²
Schlafzimmer	13,57 m ²	13,01 m ²
Badezimmer	7,45 m ²	7,07 m ²
Kinderzimmer		11,57 m ²
Abstellraum	1,81 m ²	2,27 m ²
Balkon zu 1/2	5,08 m ²	5,08 m ²

Gesamtwohnfläche **59,79 m²** **74,84 m²**

DACHGESCHOSS



Wohnflächenübersicht

Wohnung 5 (DG links)

Wohnung 6 (DG rechts)

Wohnen/Essen/Kochen	22,03 m ²	31,84 m ²
Schlafzimmer	11,29 m ²	12,92 m ²
Badezimmer	5,33 m ²	5,44 m ²
Kinderzimmer		
Abstellraum	1,35 m ²	1,23 m ²
Balkon zu 1/2	5,09 m ²	5,09 m ²

Gesamtwohnfläche **45,09 m²** **56,52 m²**

LAGEBESCHREIBUNG

Fischach liegt idyllisch im Naturpark Westliche Wälder, etwa 25 Kilometer westlich von Augsburg. Die charmante Marktgemeinde verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und Ballungsräume. Die Natur vor der Haustür bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung, wie Wandern, Radfahren oder Spaziergänge in den ausgedehnten Wäldern und entlang der Flüsse.

Trotz der naturnahen Lage ist Fischach infrastrukturell bestens ausgestattet. Der Ortskern bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und machen Fischach besonders für Familien attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Mit dem Auto gelangt man in kurzer Zeit nach Augsburg, während öffentliche Verkehrsmittel eine gute Verbindung zu den umliegenden Städten bieten. Auch die A8 ist über gut ausgebaute Straßen in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern den Weg erleichtert.

Fischach ist ideal für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur und eine zentrale Lage zu verzichten.



FAZIT

Mit diesem Projekt entsteht bewusst kostengünstiger und zugleich hochwertiger Wohnraum, der sowohl den modernen Ansprüchen als auch wirtschaftlichen Überlegungen gerecht wird.

Das Neubauprojekt in Fischach bietet eine seltene Gelegenheit, in begehrter Lage ein modernes Zuhause mit hohem Komfort zu einem fairen Preis zu erwerben. Hier verbinden sich durchdachte Architektur, nachhaltige Technik und eine attraktive Lage zu einem idealen Wohnkonzept für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.



Gendner Immobilien GmbH
Kölberberg 25a
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174
www.gendner-immobilien.de



LAGEPLAN



KOSTENÜBERSICHT

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, zwischen zwei individuell gestaltbaren Ausstattungspaketen zu wählen, die Ihr neues Zuhause perfekt auf Ihre Wünsche abstimmen:

1. Smart-Paket: Dieses Paket bietet Ihnen eine moderne und hochwertige Grundausstattung, die alles beinhaltet, was Sie von einem zeitgemäßen Neubau erwarten können. Es bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und überzeugt durch eine stilvolle und durchdachte Basisausstattung. Die Details dieses Pakets werden Ihnen gerne bei einer Besichtigung näher erläutert.

2. Design-Paket: Für einen Aufpreis von 13.900 € können Sie sich für unser exklusives Design-Paket entscheiden. Es umfasst zusätzlich zum Smart-Paket edle Materialien, besondere Designelemente und Ausstattungsdetails, die Ihr Zuhause noch luxuriöser und individueller gestalten. Beide Pakete werden bei einer Besichtigung im Detail vorgestellt, damit Sie genau entscheiden können, welche Ausstattung Ihren Vorstellungen entspricht.

Wohnungen	Preis	Einzelgarage	Carport	Stellplatz
Wohnung 1	299.900,00 €	25.000,00 €	19.500,00 €	13.500,00 €
Wohnung 2	369.900,00 €	25.000,00 €	19.500,00 €	13.500,00 €
Wohnung 3	289.900,00 €	25.000,00 €	19.500,00 €	13.500,00 €
Wohnung 4	359.900,00 €	25.000,00 €	19.500,00 €	13.500,00 €
Wohnung 5	229.900,00 €	25.000,00 €	19.500,00 €	13.500,00 €
Wohnung 6	279.900,00 €	25.000,00 €	19.500,00 €	13.500,00 €

Investieren Sie in eine vermietete Neubauwohnung und profitieren Sie sofort von regelmäßigen Mieteinnahmen.

Nutzen Sie die Gelegenheit bis zum 31.12.2024, um Ihr Bruttoeinkommen gezielt in ein nachhaltiges Nettovermögen zu wandeln – dank der 5% degressiven Abschreibung (AfA) für Neubauten, die deine Steuerlast spürbar reduziert!

Ihre Vorteile im Überblick

- Vermietete Wohnung = Sofortige Mieteinnahmen und maximale Planungssicherheit
- 5% degressive AfA: Nutze in den ersten Jahren besonders hohe Steuervorteile
- Effizientes Steuermodell: Optimaler Vermögensaufbau durch vorteilhafte Abschreibungen
- Neubauqualität: Solide Investition in langlebige und wertbeständige Immobilien

**Lass dein Geld für dich arbeiten und stärke deine finanzielle Unabhängigkeit.
Informiere dich jetzt und sichere dir den Steuervorteil!**





Gendner Immobilien GmbH

Kölberberg 25a
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174

www.gendner-immobilien.de

