

# EXPOSÉ

\*\*\*Betreutes Wohnen im Herzen von Aichach \*\*\* - S7  
Quartierswohnanlage - großzügige 2 ZKB im EG -



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 86551 Aichach  
Baujahr: 2024  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 67,32 m<sup>2</sup>  
Aufzug: Personenaufzug  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 1  
Stellplatzart: Tiefgarage

**Kaufpreis**  
**€ 409.900,-**

**Wettengl + Marzahn Immobilien**

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390  
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

> Erdgeschosswohnung

> Aichach

> 2 Zimmer

> 67,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: A-S7-BW-Typ-3-EG



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	86551 Aichach, Schulstraße 9 a
Baujahr	2024
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67,32 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	409.900,- €
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 24.900,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Endenergiebedarf	65 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-07
Energieausweis Baujahr	2024
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,84 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Alternativ
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Seniorengerecht	ja
Zustand	Erstbezug
Provision für Käufer	ohne zusätzliche Käuferprovision

## Objektbeschreibung:

In den Häusern in der Schulstraße 7 a / 9 und 9 a errichten wir jeweils 15 barrierefreie Seniorenwohnungen mit 2- oder 3 Zimmern und Wohnflächen zwischen 50 und 85 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze, Kellerabteile und Aufzüge sind selbstverständlich vorhanden.

Über das komplette Dachgeschoss im Haus 7 a erstreckt sich ein

großzügiger voll möblierter Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht. Das Highlight ist die ca. 94 m<sup>2</sup> große umlaufende Dachterrasse, die einen wunderbaren Rund-Um-Blick bietet.

Wie in den beiden bereits erstellten Wohnanlagen in Aichach in der Mozartstraße 46 - 48 und 50 wird auch in der neuen Wohnanlage die "Caritas-Sozialstation Aichach e.V." die Betreuung der Bewohner übernehmen.

Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, zeitgemäße Wohnformen zu schaffen, die den Bedürfnissen von Senioren gerecht werden. Unsere S7 Seniorenwohnungen bieten sowohl Raum für Privatsphäre, Unabhängigkeit und Individualität als auch Möglichkeiten für Gemeinschaft.

Wir präsentieren Ihnen hier eine großzügige Zimmerwohnung mit einer fast 8 m<sup>2</sup> großen Südtterrasse. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 67,32 m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss des Hauses in der Schulstraße 9 a.

## Ausstattung:

Die Wohnanlage wurde speziell für die Bedürfnisse von Senioren entwickelt. Die optimierten Grundrisse und die barrierefreie Ausstattung des Gebäudes erleichtern den Alltag.

Erfahren Sie eine neue Lebensqualität:

- Parkettböden in allen Wohnräumen
- große bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Wohnraumlüftung
- energiesparende und komfortable Fußbodenheizung
- Bäder mit bodengleichen Duschen
- unterfahrbare Waschtische
- großer Gemeinschaftsraum mit Küche und toller Dachterrasse
- Betreuungsbüro der Caritas im Haus
- 24 Stunden Notrufsystem
- KfW - Energieeffizienzhaus 40 - EE mit QNG Siegel

## Lagebeschreibung:

Das Wittelsbacher Land ist ein Wohlfühlkreis, der sich in seinen kulturellen und sozialen Angeboten vielfältig gestaltet und sich trotz seines Status als wichtiger Wirtschaftsstandort im Dreieck Augsburg, Ingolstadt, München seinen idyllischen Charme bewahrt hat.

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft hat Aichach vieles zu bieten: eine sehenswerte Altstadt mit dem barocken Rathaus und den historischen Stadttürmen, Kultur, gepflegte Gastlichkeit, zahlreiche Cafés und Bistros, die zum Verweilen einladen.

In Aichach vertritt ein Seniorenrat die Interessen der älteren Mitbewohner.

> Erdgeschosswohnung

> Aichach

> 2 Zimmer

> 67,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: A-S7-BW-Typ-3-EG



Das Haus der Senioren ist ein beliebter Treffpunkt. Ob Computerrunden zu bestimmten Themen, Fremdsprachenkurse, Gymnastik oder einfach nur Zeitung lesen - hier ist immer etwas los und es gibt Ansprechpartner, die Ihnen weiterhelfen können.

Sie sind immer nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie auf den zahlreichen Wanderwegen in den Paaraun oder in den Parkanlagen des nahe gelegenen Sissi-Schlusses oder nehmen Sie sich eine Auszeit im Aichacher Freibad. Kurze Wege: medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangebote - in Aichach ist alles fußläufig zu erreichen.

Ihre Vorteile:

- o Hoher Freizeitwert: ein vielfältiges Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Möglichkeiten
- o Beste Lage direkt an Aichachs liebenswerter Altstadt
- o Hervorragende Infrastruktur
- o Sehr gute Verkehrsanbindung
- o Aufstrebende, dynamische Region

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Der Verkauf der Wohnungen erfolgt ohne zusätzliche Käuferprovision exklusiv durch unser Büro.

Wir stehen Ihnen nach individueller Terminvereinbarung für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um Ihnen dabei die näheren Einzelheiten des Bauvorhabens zu erläutern.

Es besteht die Möglichkeit, eine vor kurzem fertiggestellte Neubauwohnung des Bauträgers in Aichach oder die derzeit im Bau befindlichen Wohnungen zu besichtigen.

Mit dem Bau der Wohnanlage wurde bereits begonnen - die Fertigstellung ist für den Sommer 2026 vorgesehen.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich gerne auch beim Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie - nutzen Sie dabei unsere langjährige Erfahrung.

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und benötigen dazu noch eine passende und auf Ihre

Verhältnisse zugeschnittene zinsgünstige Finanzierung? Wir arbeiten sehr erfolgreich mit erfahrenen und unabhängigen Finanzierungsexperten

zusammen, die Sie dabei unterstützen, eine optimale und günstige Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie zu finden.

Der Finanzierungsservice ist für Sie kostenfrei - lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn  
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990  
Verkauf + Vermietung + Finanzierung + Bewertung

## Objektbilder:



Innenhof



Grundstücksübersicht

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Aichach

> 2 Zimmer

> 67,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: A-S7-BW-Typ-3-EG



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Aichach
- > 2 Zimmer

- > 67,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A-S7-BW-Typ-3-EG



HAUS 9A | ERDGESCHOSS

## Wohnung 19

Lage Wohnung:



Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	38,51 qm
Schlafen	16,35 qm
Bad	6,03 qm
Abstellraum	2,51 qm
Terrasse (1/2)	3,92 qm
<b>Gesamt</b>	<b>67,32 qm</b>



Grundriss

17

