wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

VERKAUFT: Reese27 - nur für Senioren - 3 Zimmerwohnung mit herrlicher ca. 25 m² großer Dachterrasse

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 86156 Augsburg / Kriegshaber
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 94,09 m²
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 1

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	86156 Augsburg / Kriegshaber, Reeseallee 27
Baujahr	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	94,09 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Endenergiebedarf	38,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-06-30
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2021
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	25,46 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Alternativ
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Seniorengerecht	ja
barrierefrei	ja
Zustand	Erstbezug
Provision für Käufer	ohne zusätzliche Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Ihr neues Zuhause: REESE27

Starten Sie modern und individuell ins Alter: Direkt am Reesepark entsteht eine neue, zukunftsweisende Wohnanlage für Senior:innen mit insgesamt 17 Wohneinheiten auf drei Ebenen. Die Wohnanlage bietet nicht nur ein Höchstmaß an Wohnqualität, Gemeinschaft und Individualität, sondern setzt auch in der Architektur neue, ausdrucksstarke Akzente.

Die seniorengerechten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 64 und 99 m² groß und überzeugen mit einer durchdachten Grundrissgestaltung. Die Wohnungen dürfen nur von Eigentümern bzw. Mietern genutzt werden, wenn ein Bewohner mindestens 60 Jahre alt ist.

Im Erdgeschoss befndet sich ein heller, möblierter Gemeinschaftsraum mit schöner Küche und eigener Terrasse, der allen Bewohnern für private oder gemeinsame Nutzung zur Verfügung steht.

Wir präsentieren Ihnen hier eine exklusive Wohnung - 3 Zimmer mit einer tollen über 25 m² großen Dachterasse. Ihre neue Wohnung hat eine Wohnfläche von 94,09 m² und befindet sich im Dachgeschoss.

Ausstattung:

UNSER KONZEPT - für zeitgemäßes Wohnen

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, zeitgemäße Wohnformen zu schaffen, die alle diesen Bedürfnissen gerecht werden. Unsere Wohnanlage REESE27 bietet sowohl Raum für Privatsphäre, Unabhängigkeit und Individualität, als auch Möglichkeiten für Gemeinschaft. Gleichzeitig setzen wir auf prägnante Architektur - innen und außen.

Unsere Wohnungen überzeugen mit origineller und moderner, aber auch mit alltagstauglicher und seniorengerechter Gestaltung. Mit Flachdach, einzigartigem Fensterdesign und schönen Terrassen ist die Anlage auch von außen ein Blickfang.

Wir bieten Ihnen

prägnante Architektur
eine gute Lage
Wohnen mit Lebensqualität
durchdachte Grundrisse
lichtdurchflutete, behagliche Wohnungen
seniorengerechte Ausstattung
BauGesund-Zerti
KfW- Effizienzhaus 55 Standard (EE)

IHRE AUSSTATTUNG - Gestalterisch anspruchsvoll wohnen

Natürliche Behaglichkeit

Eleganz und Großzügigkeit zeichnen die Wohnungen aus. Natürliche Materialien, zum Beispiel geölte Echtholz-Parkettdielen, schaffen ein behagliches Ambiente. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem sorgt eine Wohnraumlüftung mit

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Klima in den Wohnungen - ein Gewinn auch für die Umwelt.

Individuell und maßgeschneidert

Ein Highlight sind die seniorengerechten Badkonzepte. Wählen Sie Ihr individuelles Fliesenkonzept mit Kombinationsmöglichkeiten aus großformatigen Fliesen und/oder Mosaikfliesen. Große, bodengleiche Duschen sowie unterfahrbare Waschbecken sorgen für großzügige Bewegungsfreiheit. Zusätzlichen Komfort bieten Handtuchwärmer und ein ausreichendes Platzangebot, z.B. für eine Waschmaschine.

Prägnant und ausdrucksstark

REESE27 besticht mit einer lebendigen, unverwechselbaren Außenfassade. Die hellen, großzügigen Treppenhäuser strahlen dezente Eleganz aus. Ein vom Architekten stimmiges Konzept aus Lichtführung und Farben sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Rundum sicher

Sicherheit wird immer wichtiger, je älter wir werden. Die Ausstattung mit Videosprechanlage, Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelung, Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchhemmung sowie elektrische Rollläden geben den Bewohner:innen stets das Gefühl, sicher und umsorgt zu sein.

REFERENZEN

Der Bauträger der Wohnanlage, die asset bauen wohnen gmbh arbeitet seit 25 Jahren als Bauträger, Baubetreuer sowie Generalübernehmer. Seit über 10 Jahren wurden verschiedene Projekte für generationenübergreifende Wohnformen realisiert, bei welchen der Mensch immer im Mittelpunkt steht. Moderne Architektur, stimmige Farbkonzepte, individuelle Wohnungsgrundrisse mit zeitgemäßer Ausstattung zeichnen alle Objekte aus.

Unsere Wohnungen überzeugen mit origineller und moderner, aber auch mit alltagstauglicher und seniorengerechter Gestaltung. Mit Flachdach, einzigartigem Fensterdesign und schönen Terrassen ist die Anlage auch von außen ein Blickfang - und lädt Senior:innen zu einem modernen Lebensgefühl im Alter ein.

Wir bieten Ihnen

>prägnante Architektur
>eine gute Lage
>Wohnen mit Lebensqualität
>durchdachte Grundrisse
>lichtdurchflutete, behagliche Wohnungen
>seniorengerechte Ausstattung
>BauGesund-Zerti
>KfW- Effizienzhaus 55 Standard (EE)
>Energieausweis in Vorbereitung

IHRE AUSSTATTUNG - Gestalterisch anspruchsvoll wohnen

Natürliche Behaglichkeit

Eleganz und Großzügigkeit zeichnen die Wohnungen aus. Natürliche Materialien, zum Beispiel geölte Echtholz-Parkettdielen, schaffen ein behagliches Ambiente. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem sorgt eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Klima in den Wohnungen - ein Gewinn auch für die Umwelt.

Individuell und maßgeschneidert

Ein Highlight sind die seniorengerechten Badkonzepte. Wählen Sie Ihr individuelles Fliesenkonzept mit Kombinationsmöglichkeiten aus großformatigen Fliesen und/oder Mosaikfliesen. Große, bodengleiche Duschen sowie unterfahrbare Waschbecken sorgen für großzügige Bewegungsfreiheit. Zusätzlichen Komfort bieten Handtuchwärmer und ein ausreichendes Platzangebot, z.B. für eine Waschmaschine.

Prägnant und ausdrucksstark

REESE27 besticht mit einer lebendigen, unverwechselbaren Außenfassade. Die hellen, großzügigen Treppenhäuser strahlen dezente Eleganz aus. Ein vom Architekten stimmiges Konzept aus Lichtführung und Farben sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Rundum sicher

Sicherheit wird immer wichtiger, je älter wir werden. Die Ausstattung mit Videosprechanlage, Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelung, Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchhemmung sowie elektrische Rollläden geben den Bewohner:innen stets das Gefühl, sicher und umsorgt zu sein.

REFERENZEN

Der Bauträger der Wohnanlage, die asset bauen wohnen gmbh arbeitet seit 25 Jahren als Bauträger, Baubetreuer sowie Generalübernehmer. Seit über 10 Jahren wurden verschiedene Projekte für generationenübergreifende Wohnformen realisiert, bei welchen der Mensch immer im Mittelpunkt steht. Moderne Architektur, stimmige Farbkonzepte, individuelle Wohnungsgrundrisse mit zeitgemäßer Ausstattung zeichnen alle Objekte aus.

Lagebeschreibung:

REESE27 liegt im Stadtteil Kriegshaber zwischen der Ulmer- und der

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

Bürgermeister-Ackermann-Straße im Gebiet der ehemaligen Reese-Kaserne.

Nur ca. 15 Gehminuten vom Bahnhof Augsburg-Oberhausen (DB) entfernt, gelangen Sie schnell zum Augsburger Hauptbahnhof. Zur Haltestelle der Straßenbahnline 2 (Haltestelle Heimgarten) sind es fünf Gehminuten; weitere Anbindungen an den ÖPNV bieten die Buslinien 35 und 32. Die Straßenbahn an der Bürgermeister-Ackermann-Straße zum Hauptbahnhof ist in Planung.

Auch mit dem eigenen PKW gestaltet sich die Verkehrsanbindung optimal, in nur wenigen Minuten erreichen Sie die B 300, die B 17 oder die A 8 Richtung München/Stuttgart.

Neben den zahlreichen Geschäften, Banken und Apotheken in der Ulmer Straße entsteht hier aktuell ein neues Nahversorgungszentrum (REWE Supermarkt, Café Ihle, Drogeriemarkt Rossmann). Auch die Geschäfte an der Ackermannstraße sind schnell zu erreichen. Ebenfalls in der Nähe: ein großer Getränkemarkt, das Dehner Gartenzentrum sowie einige Restaurants. In der Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Arztpraxen, Physiotherapeuten sowie das Uniklinikum und das Krankenhaus Josefinum.

Die wunderschönen Wertachauen und der Naturpark westliche Wälder laden zu Tagesausflügen und Radtouren ein. Und - Sie proren von den attraktiven und vielseitigen Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten, die Augsburgs Innenstadt für Sie bereithält.

Die unmittelbare Nähe zum Reesepark, der auch als "grüne Lunge Augsburgs" bezeichnet wird und im Oktober 2021 den ersten Preis für deutsche Landschaftsarchitektur erhält, bietet die Möglichkeit, ausgiebige Spaziergänge zu machen, draußen Sport zu treiben oder mit den Enkelkindern Zeit auf dem Spielplatz zu verbringen.

REESE27 ist das letzte Gebäude im "reesevillage" - ein von asset gestaltetes Wohnquartier auf diesem Areal.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2031.
Endenergiebedarf beträgt 38.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

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

Die Wohnungen werden bis zum Frühjahr/Sommer 2023 fertiggestellt. Sie haben jetzt noch die Möglichkeit Ihre Wohnung nach Ihren Wünschen auszustatten (Bodenbeläge, Fliesen und Sanitärausstattung im Bad).

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 Finanzierungexperten 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:

Ihr neues Zuhause!

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

Westansicht

Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

DACHGESCHOSS I 3 ZKB

Wohnung 17

Wohnfläche:

Bad	5,45 qm
Diele	3,18 qm
Abstell	3,90 qm
Wohnen	27,57 qm
Kochen	6,89 qm
Schlafen	12,59 qm
Gast	12,99 qm
Garderobe	8,79 qm
Dachterrasse (1/2)	12,73 qm
Gesamt	94,09 qm

Lage Wohnung:

Grundriss - Alternative

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 3 Zimmer
> 94,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-Reese27-17

Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Wettengl

Telefon: 00498219075390
Mobil: 00491728246077
E-Mail:
wettengl@immobiliencenter-augsburg.de

Firmendaten:

Wettengl Immobilien
Inh. Herr Wolfgang Wettengl
Augsburger Straße 17
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390
Telefax: 0821 - 90 75 391
E-Mail: wettengl@immobiliencenter-augsburg.de
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026