



KABA
WOHNBAUKONZEPTE



Modern Living.

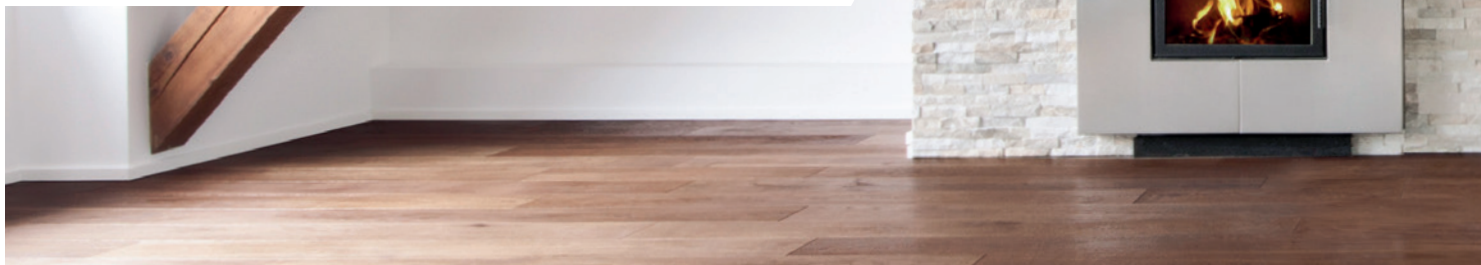
Heilig-Kreuz-Straße / 86152 Augsburg



Modernes Wohnen in Augsburg

Heilig-Kreuz-Straße 21

Das Objekt mit zwei Wohn- und einer Gewerbeeinheit befindet sich im historischen Augsburger Domviertel, dem ältesten Stadtteil der Großstadt. Diese idyllische Gegend ist äußerst beliebt, da sie sehr ruhig ist, aber dennoch direkt am Stadtzentrum liegt. Die geschichtsträchtigen Altbauten ziehen immer mehr Bewohner an, die modernes Wohnen mit historischer und traditionsreicher Umgebung kombinieren wollen.



Das 2011 komplett sanierte 3-Parteien-Haus aus der Gründerzeit steht in zwei Varianten zum Kauf: Im aktuellen Ist-Zustand oder inklusive der Realisierung eines KABA Wohnbaukonzepts. Hierdurch wird die Immobilie noch moderner und individueller.

Highlights

- ▶ Wohnungen mit Gas-Etagenheizung
- ▶ Ausbau mit sichtbar belassener Dachkonstruktion
- ▶ Dielen- und Fliesenböden in Kombination
- ▶ Jede Einheit mit Balkon bzw. Terrasse
- ▶ Über 3,00 m hohe Decken
- ▶ Alle Bäder mit Fenstern
- ▶ Gewerbeeinheit mit Sondernutzungsterrasse
- ▶ **Verkaufsvariante 2 mit Umbaukonzept**

Sanierung 2011

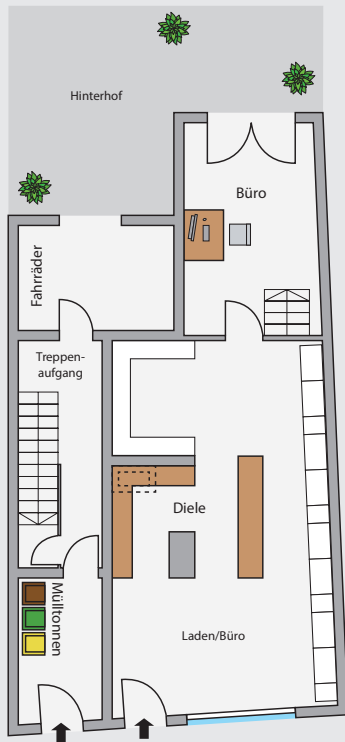
- ▶ Neue Holzdielenböden und Türen
- ▶ Gasetagenheizung für jede Wohnung
- ▶ Dach neu eingedeckt
- ▶ Neue sanitäre Leitungen
- ▶ Prüfung bestehender Elektroinstallationen (Bestandsschutz)
- ▶ Neue Klingelanlage
- ▶ Treppenhaus und Fassade neu gestrichen

Daten

- ▶ 150 qm Grundstücksfläche
- ▶ ca. 350 qm Wohn- und Nutzflächen
- ▶ ca. 150 qm Gewerbe- und Sondernutzungsfläche
- ▶ ca. 70 qm Wohnfläche 1. Obergeschoss
- ▶ ca. 135 qm Wohnfläche 2. Ober- und Dachgeschoss
- ▶ Baujahr ca. 15. Jahrhundert / Wiederaufbau ca. 1950
- ▶ 3 Parteien-Haus
- ▶ Vollunterkellert
- ▶ Bauweise: Massivbauweise
- ▶ Zustand: sehr gepflegt
- ▶ Ausstattung: gehoben
- ▶ Hausgeld: mtl. ca. 232,33 €
- ▶ Zu erwartende Miete mtl.: 2.660 € / 3.050 € kalt
- ▶ Bei Kapitalanlage kann der Service der Vermietung in Anspruch genommen werden

Kaufvariante 1: Ist-Zustand

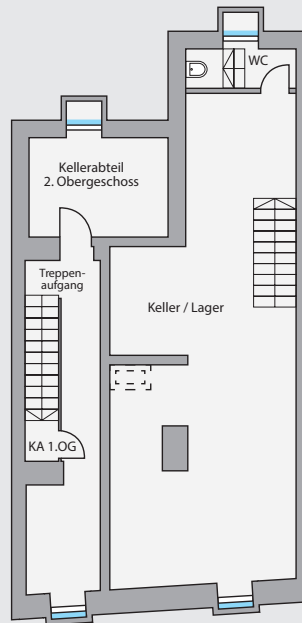
Kauf des Objekts im derzeitigen Zustand. Im Kaufpreis enthalten: Dachterrassen, Türen, Fenster und Böden werden neu geschliffen und gestrichen, sowie eine neue Briefkastenanlage im Treppenhaus angebracht.



Erdgeschoss (60m²) EINHEIT 3

Laden/Büro: 43m²

Büro: 17m²

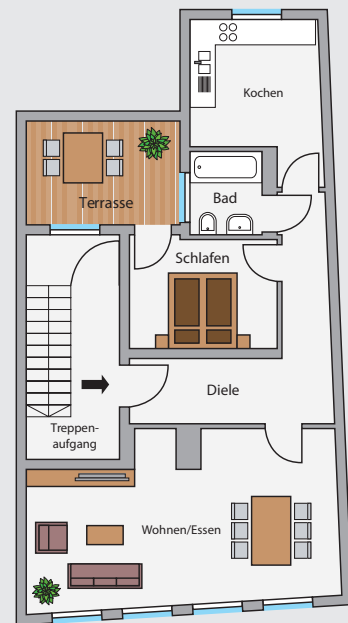


Untergeschoss (71,5m²)

Keller / Lager: 60m²

Kellerabteil 1. OG: 3m²

Kellerabteil 2. OG: 8,5m²



1. Obergeschoss (72m²) EINHEIT 1

Wohnen/essen: 28,5m²

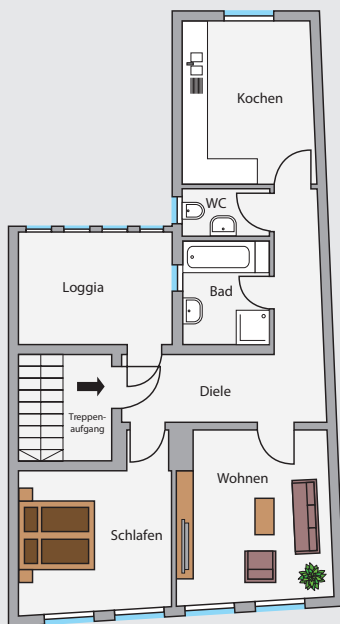
Kochen: 11,5m²

Schlafen: 8,6m²

Diele: 15m²

Bad: 3,50m²

Terrasse: 4,85m² (9,7m²)



2. Obergeschoss (71,6m²) EINHEIT 2

Wohnen: 15m²

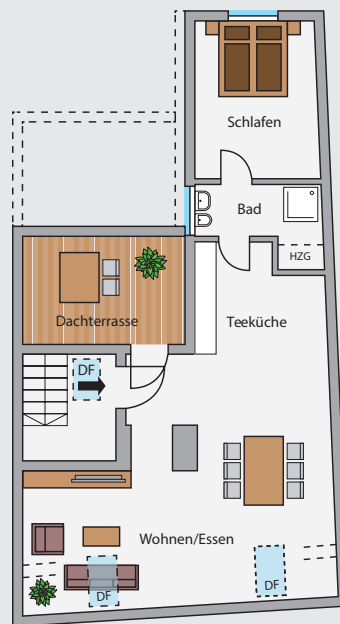
Kochen: 13m²

Schlafen: 13,6m²

Diele: 12,7m²

Bad/WC: 7,6m²

Loggia: 9,7m²



Dachgeschoss (68m²) EINHEIT 2

Wohnen/essen: 46,2m²

Schlafen: 11,6m²

Bad: 4,8m²

Terrasse: 5,35m² (10,7m²)

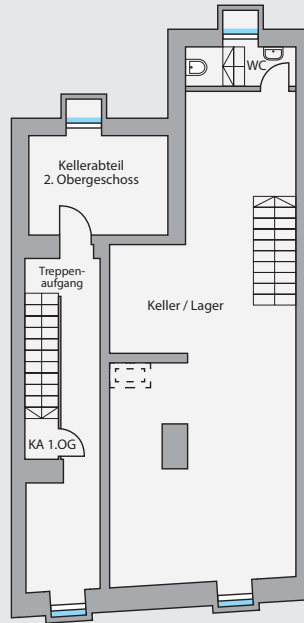


Kaufvariante 2: Wohnbaukonzept

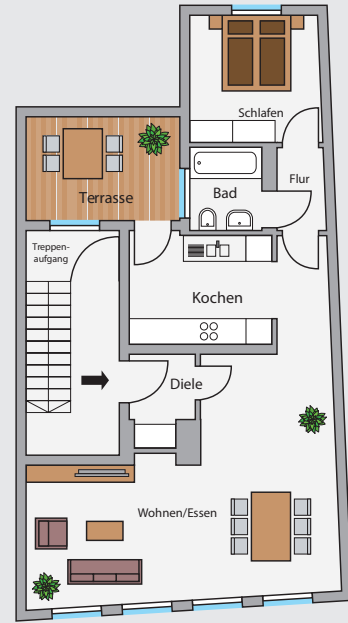
Kauf des Objekts inklusive der Umsetzung eines hochwertigen Wohnbaukonzepts zur Modernisierung der Einheiten.



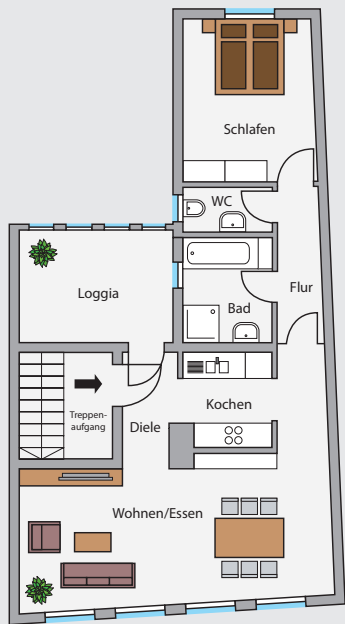
Erdgeschoss (75m²) EINHEIT 3
 Laden/Büro: 43m²
 Büro: 17m²
 Terrasse: 15m² (30m²)



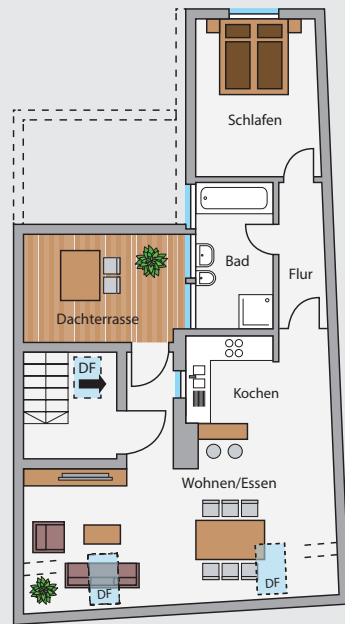
Untergeschoss (71,5m²)
 Keller / Lager: 60m²
 Kellerabteil 1. OG: 3m²
 Kellerabteil 2. OG: 8,5m²



1. Obergeschoss (72m²) EINHEIT 1
 Wohnen/Essen: 39m² Kochen: 8,6m²
 Schlafen: 11,5m² Diele: 4,5m²
 Bad: 3,5m² Terrasse: 4,85m² (9,7m²)



2. Obergeschoss (71,7m²) EINHEIT 2
 Wohnen/Kochen/Essen: 36m²
 Schlafen: 13m² Diele: 5,4m²
 Bad/WC: 7,6m² Loggia: 9,7m²



Dachgeschoss (68m²) EINHEIT 2
 Wohnen/Essen: 44,2m² Schlafen: 11,6m²
 Bad: 5,8m² Terrasse: 5,35m² (10,7m²)



Das Wohnbaukonzept

Erdgeschoss / Gewerbe

- ▶ Installation einer gefliesten Toilette mit Fenster im UG nebst Waschbecken, Armaturen und Wandspiegel mit Beleuchtung
- ▶ Verlegen eines Bodens nach Bemusterung des Käufers (Materialwert von 50 €/qm + MwSt.)
- ▶ Verlegen einer Bankirai-Terrasse im Innenhof
- ▶ Schleifen und Aufarbeiten der historischen doppelflügeligen Holztür zur Terrasse

1. Obergeschoss

- ▶ Versetzen der Küche in den aktuellen Schlafbereich und diesen in den aktuellen Kochbereich
- ▶ Eingangsbereich mit einer Glastrennwand und Glastür vom Wohnbereich abtrennen
- ▶ Wohnbereich durch entfernen der Wand zwischen Wohnzimmer und jetzigem Flur vergrößern
- ▶ Anbringen eines Kaminofens im Wohnbereich, sofern technisch zugelassen durch den Kaminkehrermeister
- ▶ Schaffen eines Zwischengangs zum Schlafbereich und Bad vom Wohnbereich aus
- ▶ Badezimmer wird nach Notwendigkeit neu gefliest (Materialwert von 45 €/qm + MwSt.)

2. Ober- & Dachgeschoss

- ▶ Versetzen der Küche im 2. OG in den Wohnbereich und entfernen der halben Wand zwischen den beiden Räumen Wohnen und Schlafen um einen offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich zu schaffen
- ▶ Entsprechend der Umbau-Skizze wird im Dachgeschoss das Bad versetzt und die Leitungen für eine Küchenplanung vorbereitet
- ▶ Anbringen eines Kaminofens im Wohnbereich, sofern technisch zugelassen durch den Kaminkehrermeister
- ▶ Bestehende sanitäre Bereiche werden neu gefliest (Materialwert von 45 €/qm + MwSt.)

Treppenhaus

- ▶ Neustreichen des kompletten Treppenhauses
- ▶ Schleifen und neu streichen der Holzterrasse, Geländer und die Stahlwischentüren
- ▶ Alternativ werden die Stahlwischentüren entfernt, sofern der Bestandschutz hierdurch unberührt bleibt
- ▶ Schaffen eines Fahrrad- und Müllraumes zwischen Hausflur und Innenhof





Rathaus

Das Augsburger Rathaus gehört zu den eindrucksvollsten Rathäusern Deutschlands und gilt als einer der bedeutendsten Profanbauten der Renaissance nördlich der Alpen.



Königsplatz

Ende 2013 soll das Projekt Augsburg City, das auch den Umbau des Königsplatzes umfasst, beendet sein. Der Königsplatz ist Dreh- und Angelpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel in Augsburg.



Hofgarten

Der Hofgarten ist Teil der im 18. Jahrhundert erbauten ehemaligen Fürstbischöflichen Residenz. Von April bis Oktober ist er tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich.



Dom

Der Augsburger Dom gilt neben der Basilika St. Ulrich und Afra als bedeutendster Kirchenbau und eine der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten der Stadt Augsburg.



Theater

Ein „Theater großen Stils“, mit Auftrittsmöglichkeiten für renommierte Gast-Ensembles. Wolfgang Amadeus Mozart besuchte das Theater im Oktober 1777.

Wir bauen Werte.

KABA Wohnbaukonzepte
Mady Kaba
Geschäftsleitung

Sitz der Firma
Krippackerstraße 2
86391 Stadtbergen

Büro
Schießgrabenstraße 14
86150 Augsburg

M +49 (0) 179 463 56 86
T +49 (0) 821 209 182 15
F +49 (0) 821 455 447 22
E info@kaba-wohnbau.de
W www.kaba-wohnbau.de

