

Wohnpark Via Romana

Wohnen auf historischem Boden
Straubing, Baltische Straße



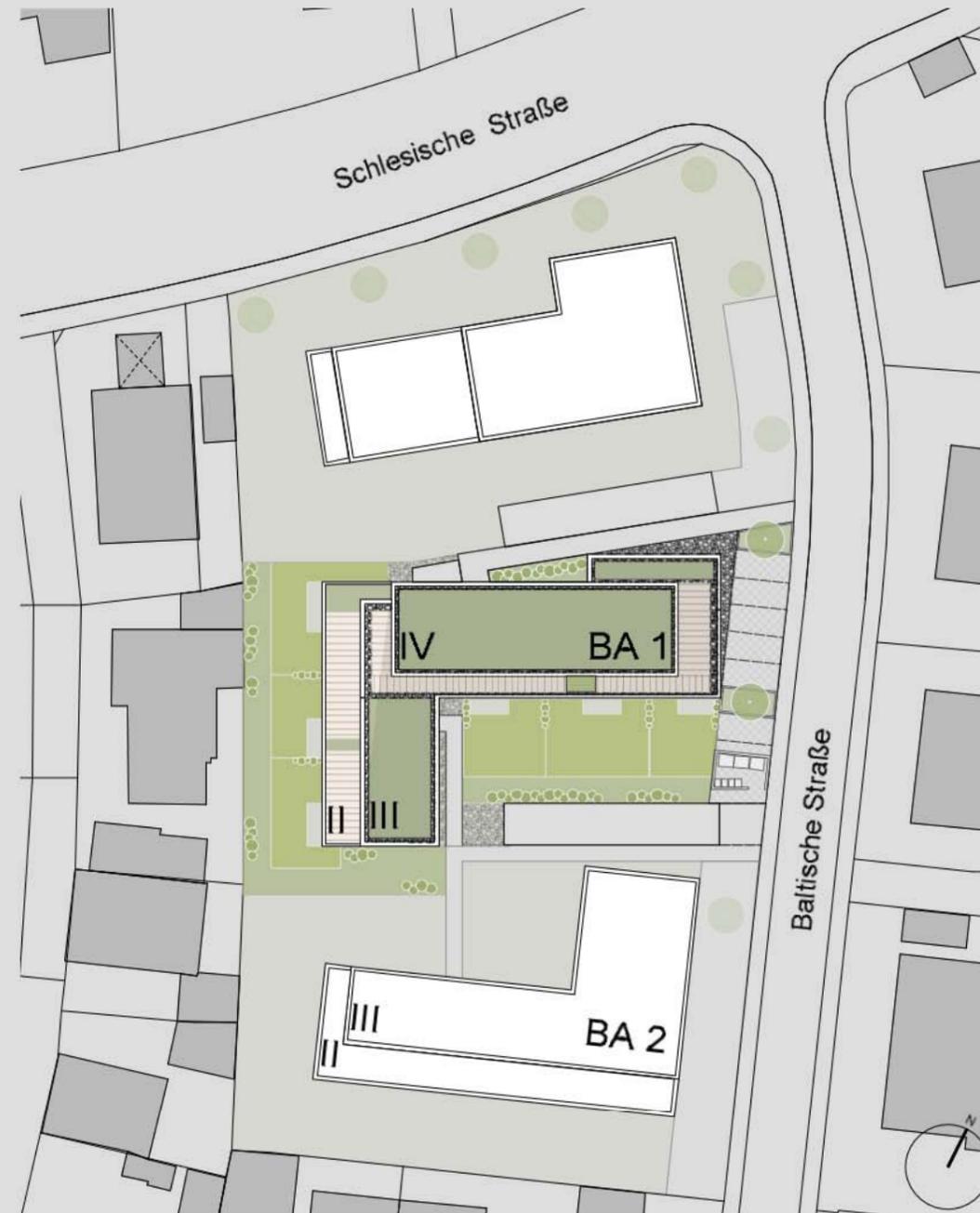
Neubau von 18 modernen und hochwertigen Eigentumswohnungen
in Altstadtnähe mit Tiefgarage, oberirdischen Stellplätzen
und Personenaufzug zu allen Etagen



Stadtplan



Perspektive Süd



Lageplan

Konzeption

Mit dem Wohnpark **Via Romana** entsteht eine hochwertige Wohnanlage in ansprechender und zeitloser Architektur mit modernen Wohnungsgrundrissen.

Ein wichtiges Ziel ist die Nutzbarkeit des Gebäudes für alle Lebensabschnitte. Über den Aufzug ist gewährleistet, dass sämtliche Wohnungen vom Keller/Tiefgarage bis zum Penthouse barrierefrei erreicht werden.

Durch die vielfältigen Wohnungsgrundrisse finden Sie hier Ihr ganz individuelles Zuhause. Ob als Single oder als Familie, ob jung oder im fortgeschrittenen Alter - Sie werden sich hier wohlfühlen.

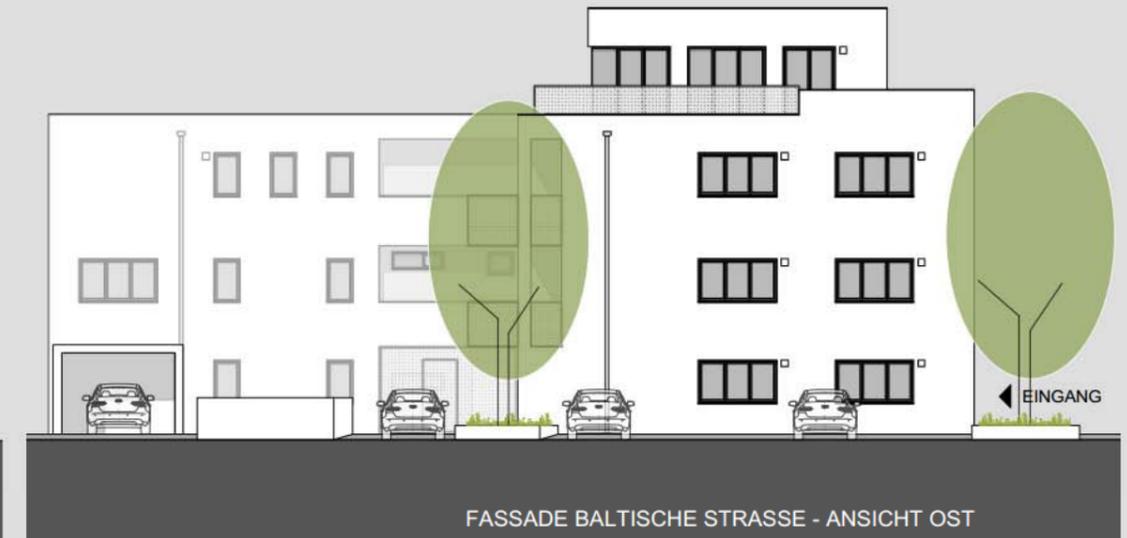
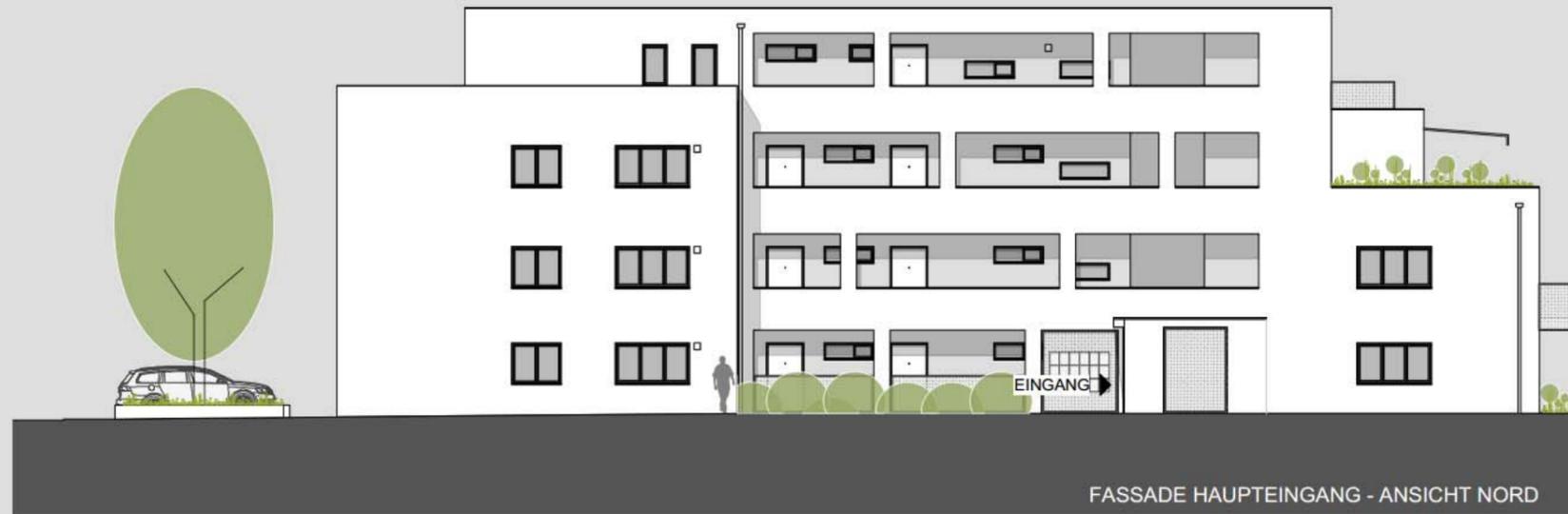
Bei einer frühzeitigen Kaufentscheidung besteht zudem die Möglichkeit der individuellen Grundrissanpassung entsprechend ihren Bedürfnissen und Wünschen.

Lage

Das Grundstück, auf dem der Wohnpark **Via Romana** errichtet wird, ist gekennzeichnet durch seine Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Es besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum sowie an die Bundesstraße B20 und damit auch an die Autobahnen A3 und A92 sowie die Bundesstraße B8. Vom Grundstück sind es nur wenige Gehminuten zum Sportzentrum Peterswöhrd und den Donauauen - dem Haupterholungsgebiet der Straubinger. Die Nähe zum Klinikum St. Elisabeth und zu vielen größeren Betrieben sowie dem neuen Wissenschaftszentrum sichern Ihnen kurze Wege zu potentiellen Arbeitgebern. Ebenso finden Sie in unmittelbarer Umgebung gute Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen, einen öffentlichen Spielplatz, Kindergärten, alle Arten von Schulen, Banken und Ärzte.

Gebäudestruktur

Der Wohnpark **Via Romana** wurde in einer „L-Form“ entwickelt, wobei sich die Längsseite nach Süden und die kurze Seite nach Westen orientieren. Insgesamt entstehen 18 Wohnungen. Aufgrund mehrerer Rücksprünge ergeben sich eine Vielzahl von verschiedenen Wohnungsgrundrissen mit lichtdurchfluteten Räumen. Offenes und modernes Wohnen wird mit funktioneller und praktischer Nutzung in Einklang gebracht. Im 3. OG entstehen zwei exklusive, nach Süden ausgerichtete Penthouse-Wohnungen mit großen Dachterrassen, eine davon teilweise überdacht. Von diesen haben Sie uneingeschränkte Sicht über die Dächer der Stadt. Zwei weitere Penthouse-Wohnungen im 2. OG verfügen über große, sonnige und teilüberdachte Terrassen nach Südwesten. Die weiteren Wohnungen im 2. und 1. OG erhalten großzügige, ebenfalls teilüberdachte Balkone. Die sechs im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen haben weitläufige Terrassen und vorgelagerte private Gartenanteile zur alleinigen Nutzung. Unter dem Gebäude entsteht eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen, dem Fahrradraum sowie den privaten Keller- und Technikräumen.



Energie - Qualität - Ausstattung

Beim Wohnpark **Via Romana** wird die aktuellste Energieeinsparverordnung (2016) umgesetzt. Bei den Außenwänden kommen Ziegel mit Wärmedämmfüllung anstelle eines wartungsintensiven und unökologischen Vollwärmeschutzes zur Ausführung. Regenerative Energie wird genutzt mittels Solaranlage und dezentraler kontrollierter Wohnraumbelüftung mit integrierter Wärmerückgewinnung.

Durch das Hinzuziehen erfahrener Architekten, Bauleiter, Statiker und verschiedener Fachplaner wird der hohe Qualitätsanspruch gesichert. Regional ansässige Meisterbetriebe und Handwerker werden mit den Arbeiten betraut.

Die zur Ausführung kommenden großzügigen und modernen Ausstattungsmerkmale und die ausgewählten Baustoffe können Sie gerne der Baubeschreibung entnehmen.

Schnitt M 1:300





Wohnung 1

Windfang	6,14 qm
Flur	4,76 qm
Bad	6,36 qm
Schlafzimmer	14,72 qm
Wohnbereich	33,50 qm
Terrasse (50%)	5,73 qm
Wohnfläche gesamt	71,21 qm
Garten	ca. 40,00 qm
Kellerabteil	

Wohnung 2

Diele	5,19 qm
Bad	7,20 qm
Schlafzimmer	14,29 qm
Wohnbereich	25,42 qm
Terrasse (50%)	3,93 qm
Wohnfläche gesamt	56,03 qm
Garten	ca. 30,00 qm
Kellerabteil	

Wohnung 3

Windfang	3,52 qm
Flur	2,51 qm
Bad	6,45 qm
Schlafzimmer	13,41 qm
Wohnbereich/Küche	25,26 qm
Terrasse (50%)	4,97 qm
Wohnfläche gesamt	56,12 qm
Garten	ca. 50,00 qm
Kellerabteil	

Wohnung 4

Windfang	3,39 qm
Flur	3,59 qm
Bad	6,83 qm
Schlafzimmer	13,94 qm
Wohnbereich/Küche	31,89 qm
Terrasse (50%)	4,55 qm
Wohnfläche gesamt	64,19 qm
Garten	ca. 45,00 qm
Kellerabteil	

Wohnung 5

Diele	6,24 qm
Bad	7,03 qm
Schlafzimmer	14,37 qm
Wohnbereich	36,36 qm
Terrasse (50%)	4,56 qm
Wohnfläche gesamt	68,56 qm
Garten	ca. 60,00 qm
Kellerabteil	

Wohnung 6

Windfang	4,60 qm
Flur	5,82 qm
Bad	8,99 qm
Schlafzimmer	16,34 qm
Kind/Büro	11,58 qm
Wohnbereich	41,78 qm
Terrasse (50%)	4,51 qm
Wohnfläche gesamt	93,62 qm
Garten	ca. 35,00 qm
Kellerabteil	



Wohnung 7

Windfang	5,30 qm
Flur	6,06 qm
Bad	7,32 qm
HWR	5,03 qm
Schlafzimmer	16,31 qm
Kind/Büro	17,18 qm
Wohnbereich	33,50 qm
Balkon (50%)	5,46 qm
Balkon (50%)	4,08 qm
Wohnfläche gesamt	100,24 qm
Kellerabteil	

Wohnung 8

Windfang	4,09 qm
Flur	4,79 qm
Bad	6,47 qm
WC	3,53 qm
Schlafzimmer	13,85 qm
Kind/Büro	13,41 qm
Wohnbereich	32,02 qm
Balkon (50%)	4,85 qm
Wohnfläche gesamt	83,01 qm
Kellerabteil	

Wohnung 9

Windfang	3,39 qm
Flur	3,59 qm
Bad	6,83 qm
Schlafzimmer	13,94 qm
Wohnbereich/Küche	31,89 qm
Balkon (50%)	4,73 qm
Wohnfläche gesamt	64,37 qm
Kellerabteil	

Wohnung 10

Diele	6,24 qm
Bad	7,03 qm
Schlafzimmer	14,37 qm
Wohnbereich	36,36 qm
Balkon (50%)	4,73 qm
Wohnfläche gesamt	68,73 qm
Kellerabteil	

Wohnung 11

Windfang	4,60 qm
Flur	5,82 qm
Bad	8,99 qm
Schlafzimmer	16,34 qm
Kind/Büro	11,58 qm
Wohnbereich	41,78 qm
Balkon (50%)	4,78 qm
Wohnfläche gesamt	93,89 qm
Kellerabteil	



Wohnung 12

Windfang	2,99 qm
WC	2,25 qm
Bad	5,70 qm
Schlafzimmer	15,25 qm
Wohnbereich/Küche	26,15 qm
Terrasse überdacht (50%)	3,87 qm
Dachterrasse (33%)	5,92 qm
Wohnfläche gesamt	62,13 qm
Kellerabteil	

Wohnung 13

Diele	5,12 qm
Bad	7,27 qm
Schlafzimmer	14,19 qm
Wohnbereich	25,93 qm
Terrasse überdacht (50%)	4,51 qm
Dachterrasse (33%)	8,79 qm
Wohnfläche gesamt	65,81 qm
Kellerabteil	

Wohnung 14

Windfang	3,39 qm
Flur	3,59 qm
Bad	6,83 qm
Schlafzimmer	13,94 qm
Wohnbereich/Küche	31,89 qm
Balkon (50%)	4,73 qm
Wohnfläche gesamt	64,37 qm
Kellerabteil	

Wohnung 15

Diele	6,24 qm
Bad	7,03 qm
Schlafzimmer	14,37 qm
Wohnbereich	36,36 qm
Balkon (50%)	4,73 qm
Wohnfläche gesamt	68,73 qm
Kellerabteil	

Wohnung 16

Windfang	4,60 qm
Flur	5,82 qm
Bad	8,99 qm
Schlafzimmer	16,34 qm
Kind/Büro	11,58 qm
Wohnbereich	41,78 qm
Balkon (50%)	4,78 qm
Wohnfläche gesamt	93,89 qm
Kellerabteil	



Wohnung 17

Windfang	4,51 qm
WC	2,18 qm
Flur	2,06 qm
Bad	6,76 qm
Schlafzimmer	19,31 qm
Wohnbereich	37,76 qm
Terrasse überdacht (50%)	11,31 qm
Dachterrasse (33%)	12,18 qm
Wohnfläche gesamt	96,07 qm
Kellerabteil	

Wohnung 18

Diele	5,07 qm
Bad	5,28 qm
Schlafzimmer	14,29 qm
Wohnbereich	28,42 qm
Dachterrasse (33%)	13,37 qm
Wohnfläche gesamt	66,43 qm
Kellerabteil	

Als Alternative können wir Ihnen eine sehr großzügige Penthouse-Wohnung über das gesamte Geschoss anbieten. Sehen Sie dazu bitte einen Vorschlag auf der folgenden Seite.



Wohnung 17 Alternativ

Diele	6,76 qm	Kind/Büro 2	10,50 qm
WC	3,78 qm	Wohnbereich	59,70 qm
Flur	6,67 qm	Terrasse überdacht (50%)	11,31 qm
AK/HWR	3,90 qm	Dachterrasse (33%)	12,18 qm
Schlafzimmer	12,23 qm	Dachterrasse (33%)	13,37 qm
Ankleide	9,56 qm	Wohnfläche gesamt	176,11 qm
Bad	11,53 qm	Kellerabteil	
Kind/Büro 1	14,62 qm		



Tiefgarage - Fahrräder - Keller

Der Keller- und Tiefgaragenbereich des Wohnpark **Via Romana** ist von allen Geschossen barrierefrei mit dem Aufzug oder zu Fuß über das Treppenhaus erreichbar. Hier ist für jede Wohnung ein privates Kellerabteil reserviert. Weiterhin befinden sich die Technik- und Anschlussräume auf dieser Ebene. Über die Schleuse gelangt man in die Tiefgarage mit ihren großzügigen Stellplätzen.

Ein Fahrradabstellraum mit Direktverbindung zum Treppenhaus kann von der Tiefgarage aus von den Bewohnern genutzt werden. Bei Eis und Schnee ist die komplett eingehauste Tiefgaragenabfahrt von großem Vorteil.

Kurzbaubeschreibung

Wohnpark **Via Romana** - Wohnen auf historischem Boden

- elegante, zeitlose Architektur mit niedrigen Betriebs- und Unterhaltskosten
- Ziegel-Massivbauweise nach neuester EnEV 2016
- ökologisch hochwertige Flachdachbegrünung
- teilüberdachte große Terrassen, Balkone und Dachterrassen nach Süden bzw. Westen
- große private Gartenanteile bei den Erdgeschosswohnungen nach Süden bzw. Westen
- moderne Gaszentralheizungsanlage (Brennwerttechnik) mit Solaranlage
- Personenaufzug vom Keller/Tiefgarage bis zu den Penthouse-Geschossen
- jede Wohnung mit Kellerabteil
- helles, natürlich belüftetes Treppenhaus
- große, dreifach verglaste Fensterflächen
- teils Rollos bzw. Raffstores mit teils elektrischem Antrieb
- dezentrale kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- moderne, formschöne und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Handtuchtrockner in den Hauptbädern (Elektrobetrieb)
- teils bodengleiche Duschen
- Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung
- modernes und hochwertiges Schalterprogramm bei der Elektroausstattung
- elegante Bodenbeläge aus hochwertigem Echtholzparkett und modernen Fliesen
- umweltschonende, emissionsfreie Farben und Lacke auf Wasserbasis
- großzügige Tiefgaragen-Stellplätze
- Fahrradabstellraum mit Direktverbindung zu Treppenhaus und Tiefgarage

Bauträger:

Kell Immobilien-Bau GmbH & Co. KG

Feuerhausgasse 25
94315 Straubing
Telefon: 09421 - 82487
Telefax: 09421 - 81911
eMail: kell@kell-immobilien.de

In Kooperation mit:

BAUMEISTER GMBH
Bauträger - Hausverwaltung - ImmoService



Innere-Passauer-Straße 34 a
94315 Straubing

Telefon: 0 94 21 - 2 33 33
Telefax: 0 94 21 - 8 23 96

eMail: Info@BAUMEISTER24.de
Internet: www.BAUMEISTER24.de

Planung:

querluft

querluft architekten bda - andreas schleich - bernd bornschlegel
standort straubing - wittelsbacherstr 12 - 94315 straubing - t 09421.974460
standort regensburg - wittelsbacherstr 2 - 93049 regensburg - t 0941.60093260

Prospektvorbehalt / Haftungsausschuss

Der Inhalt wurde gewissenhaft und sorgfältig im Dezember 2016 zusammengestellt. Alle Angaben sind jedoch unverbindlich und ohne Haftung und Gewähr für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit. Die Haftung für Vorsatz bzw. grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt. Der Prospekt stellt kein Angebot dar. Er dient allein zu Informationszwecken, Änderungen bleiben vorbehalten.

Das im Prospekt eingezeichnete Mobiliar und die Einrichtungsgegenstände sind gestalterische Mittel. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung ist die Baubeschreibung. Die dargestellten Wohnungsgrundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Maße für Küchen, Möblierungen usw. sind vom Käufer daher ausschließlich am Bau zu nehmen. Verbindlich sind nur die Pläne, die Baubeschreibung und Zusatzvereinbarungen im notariellen Kaufvertrag und der Teilungserklärung.