

S7 QUARTIERSWOHNANLAGE

# Modernes Wohnen







FÜRS AUGEN UND ZUM WOHLFÜHLEN

## Ihr neues Zuhause: Wohnen mitten im Zentrum von Aichach

Mitten im Zentrum von Aichach entsteht in der Schulstraße 7 und 9 eine Wohnanlage mit sechs Baukörpern, davon drei Punkthäuser (Haus 1.1/1.2/1.3 – HausNr. 7/7B/9B) mit je 11 Wohnungen und weitere drei Häuser (Haus 2.1/2.2/2.3 – HausNr. 7A/9A/9) mit je 15 Seniorenwohnungen. Die Quartierswohnanlage S7 setzt neue Maßstäbe mit ihrer innovativen Architektur und ihrem grünen Innenleben. Die Baukörper bestechen durch schlichte Eleganz. Der ökologische Holz-Hybridbau erfüllt sämtliche Ansprüche an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Hier wohnt man entspannt und großzügig und absolut zentral mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des Alltags.

Ob eine 2-Zimmerwohnung ab ca. 50 qm oder eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit ca. 80 qm, Sie wählen Ihre Wohnung nach Ihrem persönlichen Bedarf. Alle Wohnungen überzeugen mit einer durchdachten Grundrissgestaltung. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Ein echter Gewinn, vor allem an sonnigen Tagen.



Die hellen, großzügigen Treppenhäuser strahlen dezente Eleganz aus. Ein vom Architekten stimmiges Konzept aus Lichtführung und Farben sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze, Kellerabteile, Aufzüge sind selbstverständlich in der Anlage vorhanden.

Das Wohnkonzept der Projekt Aichach S7 GmbH & Co. KG erfüllt alle Ansprüche an innovatives, nachhaltiges Wohnen. Die Realisierung erfolgt durch die asset bauen wohnen gmbh im Auftrag der Projekt Aichach S7 GmbH & Co. KG.

### **Wir bieten Ihnen:**

- > prägnante Architektur
- > zentrale Lage
- > Wohnen mit Lebensqualität
- > durchdachte Grundrisse
- > lichtdurchflutete, helle Wohnungen
- > BauGesund- und QNG-Zertifikat
- > solide Wertanlage
- > KfW Förderung – KfW 40 NH QNG
- > **Sonder AfA QNG und**
- > **degressive AfA**



-  S7 Wohnanlage
- 1 = Freibad
- 2 = Altstadt
- 3 = Stadtmuseum
- 4 = Haus der Senioren
- 5 = Discounter
- 6 = Tankstelle
- 7 = Krankenhaus
- 8 = Konditorei / Bäcker
-  Bushaltestelle
- 9 = Supermarkt
- 10 = Tierarzt
- 11 = Pfarrzentrum
- 12 = Abenteuerspielplatz
- 13 = Kneippbecken
- 14 = Schulzentrum
- 15 = Sportanlage
- 16 = Kindergarten

SCHULSTRASSE 7+9, 86551 AICHACH

## Ein schönes Fleckchen

### Ein Ort zum Wohlfühlen

Wohlfühl-Landkreis mit hoher Lebensqualität und wichtiger Wirtschaftsstandort im Dreieck Augsburg, Ingolstadt und München: das ist das Wittelsbacher Land. Sein Herzstück ist die kleine, charmante Stadt Aichach an der Paar. Aichach hat einiges zu bieten: eine idyllische Altstadt mit barockem Rathaus und historischen Stadttürmen, zahlreiche Gasthöfe und Cafés für geselliges Beisammensein, ein Freibad, vielfältige Kulturangebote und Museen sowie ein Cineplex-Kino.



### Beliebtes Naherholungsgebiet

Mit seinen Badeseen, Rad- und Wanderwegen, Lehrpfaden und Freizeiteinrichtungen ist Aichach ein beliebtes Naherholungsgebiet. 19 Wanderrouten führen zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten im Wittelsbacher Land und gehören teilweise auch zum berühmten Jakobsweg. Als Bewohner der Wohnanlage Aichach S7 sind Sie nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie durch die Paar-Auen oder gönnen Sie sich einen Spaziergang durch die Parkanlagen des nahe gelegenen Sisi-Schlusses.



### Kurze, unkomplizierte Wege

In Aichach ist vieles zu Fuß erreichbar. Ganz gleich, ob Sie in die historische Altstadt, zum Arzt oder zum Supermarkt möchten. Auch der Bahnhof, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt. Neben einer abwechslungsreichen Museenlandschaft hat die kleine Stadt auch ein vielfältiges Gastronomieangebot und lädt mit ihren zahlreichen Geschäften in der Innenstadt zum gemütlichen Bummeln ein.





IHRE AUSSTATTUNG

## Gestalterisch anspruchsvoll wohnen

### Natürliche Behaglichkeit

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

### Individuell und maßgeschneidert

Ein Highlight sind die durchdachten Badkonzepte. Wählen Sie Ihr individuelles Fliesenkonzept mit Kombinationsmöglichkeiten aus verschiedenen Formaten. Große, bodengleiche Duschen sorgen für großzügige Bewegungsfreiheit. Zusätzlichen Komfort bieten Handtuchwärmer und ausreichend Platz, z. B. für eine Waschmaschine.

### Schlichte Eleganz und Leichtigkeit

Die Wohngebäude umschließen einen Innenhof mit Grünflächen, Bäumen und Sitzgelegenheiten. Dieser sorgfältig gestaltete grüne Lebensraum lädt alle Bewohner zum Verweilen und zum Austausch ein. Die Außenfassade besticht durch ein schlichtes und helles Design.

### Rundum sicher

Die Ausstattung mit Videosprechanlage, Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung und Fenster mit Einbruchhemmung geben den Bewohner:innen der Quartierswohnanlage S7 stets das Gefühl, sicher und umsorgt zu sein.





WIR BAUEN KLIMA- UND UMWELTBEWUSST

## Energieeffizienzhaus 40 NH QNG (nach GEG)

Die Wohnanlage wird als KfW-Energieeffizienzhaus 40 NH QNG nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG) hergestellt. Über die Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) werden nur noch Neubauten gefördert, die sowohl dem Effizienzhaus-Standard EH40 entsprechen als auch eine sogenannte Nachhaltigkeitsklasse erreichen (NH). Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) ist ein staatliches Gütesiegel für Gebäude; Siegelgeber ist das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Um das Qualitätssiegel QNG zu erhalten, muss ein Gebäude vor allem ökologische und ökonomische Merkmale nachweisen können.

Ein solides Nachhaltigkeits-Konzept steht bei uns an erster Stelle. Ziel ist, Ressourcen schonend zu verwenden, die Umweltbelastung zu minimieren und gleichzeitig für die Bewohner ein gesundes und lebenswertes Umfeld zu schaffen. Bei der Realisierung unserer Bauten werden Baustoffe mit einer klimafreundlichen CO<sub>2</sub>-Bilanz verwendet und alle erforderlichen KfW-Standards und Umweltrichtlinien erfüllt – wir reden nicht nur über Nachhaltigkeit, sondern setzen sie mit diesem Bauvorhaben um.

Die Voraussetzungen für ein vergünstigtes Darlehen bei der KfW ([www.kfw.de](http://www.kfw.de) – Klimafreundlicher Neubau) sind je nach Förderlage mit der angedachten Bauweise möglich.

Des Weiteren können Kapitalanleger eine Sonderabschreibung in Höhe von jährlich fünf Prozent für Gebäude, die Effizienzhausstandard 40 (EH40) plus Nachhaltigkeitssiegel QNG erreichen, über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren in Anspruch nehmen. Eine Kombination mit der degressiven AfA (§ 7 Absatz 5a EStG) für neue Wohngebäude ist zudem möglich.



### Mit dem Erwerb dieser Immobilie

- > investieren Sie in eine nachhaltige Zukunft
- > senken Sie nachweislich den CO<sub>2</sub> Ausstoß
- > reduzieren Sie Ihren ökologischen Fußabdruck
- > leben Sie Klimaschutz
- > bekommen Sie ein baugesundes Objekt



WIR BAUEN NACHHALTIG UND GESUND

## Gebäude mit Wohlfühlfaktor

Nachhaltig bauen heißt, energieeffiziente und gesunde Hauskonzepte zu entwickeln, zu bauen und unser Klima zu schützen. Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir unsere Hauskonzepte stetig weiter, damit Ihre Investition sich langfristig – in jeder Hinsicht – auszahlt. Immer dichter werdende Gebäudehüllen können dazu führen, dass die Schadstoffkonzentration in Innenräumen ansteigt.

Wer energieeffizient baut, sollte also eine bewusste Materialauswahl treffen und auf das Wissen von Experten setzen. Wir greifen bei diesem Bauprojekt auf Produkte zurück, die durch das BayWa BauGesund-Siegel als emissionsarm gekennzeichnet sind – und damit positiv zur Wohngesundheit beitragen. Zusätzlich sind unsere Bauleiter durch BauGesund-Experten in der wohngesunden Verarbeitung der Baustoffe geschult. Mit stichprobenartigen Raumluftmessungen findet eine unabhängige Qualitätssicherung und Zertifizierung statt.

### Holz-Hybridbau – was bedeutet das?

Neben der Verwendung von BauGesund-Materialien bedeutet Nachhaltigkeit auch die Umsetzung einer ökologischen, ressourcenschonenden Bauweise, wie die der Holz-Hybridbauweise. Hierbei vereint man die Stärken von Holz und Beton. Das Naturprodukt Holz sorgt für eine gute Ökobilanz, da es ein nachwachsender Rohstoff ist, der CO<sub>2</sub> speichert und zur Reduktion von Treibhausgasen beitragen kann. Zudem können Holz-Hybrid-Elemente vorgefertigt werden, was in der Regel zu einer schnelleren Bauzeit führt.

Wir bieten durchdachte Konzepte mit optimierten energetisch auf dem neuesten Stand entwickelten Bauteilen.



**Weitere Informationen finden Interessierte unter:**

[www.asset-gmbh.net](http://www.asset-gmbh.net) und [www.baywa-baugesund.de](http://www.baywa-baugesund.de)





GRUNDSTÜCK








# Außenanlagen

Entdecken Sie den Innenhof unserer Wohnanlage - eine echte Oase der Ruhe und des Miteinanders, mitten im Quartier. Auf großzügiger Fläche entfaltet sich ein sorgfältig gestalteter, grüner Lebensraum, der zum Verweilen und zum gegenseitigen Austausch einlädt.

Umgeben von schattenspendenden Bäumen, Sträuchern und schön angelegten Beeten, bietet der Innenhof eine Vielzahl von Sitzbereichen und Bänken. Diese sind nicht nur Orte der Entspannung, sondern auch lebendige Treffpunkte für Jung und Alt. Hier knüpfen Bewohner Kontakte, pflegen Freundschaften und genießen gemeinsame Momente in einer Atmosphäre, die durch Gemeinschaftsgeist und Naturverbundenheit geprägt ist.

Der Innenhof ist das Herzstück der Quartierswohnanlage, lebendiger Mittelpunkt und grüner Begegnungsort für ein nachbarschaftliches Zusammenleben.

---

	Gebäude		Bodendecker/Kleinsträucher
	Terrassen		Hecken
	Garten/Rasen		Bäume
	Rasenpflaster		





BEREIT FÜR MEHR

# Das Hausprofil – Modernes Wohnen – S7 Quartierswohnanlage Aichach



## Abschreibungsmöglichkeiten

Sonder AfA QNG und Degressive AfA



## Förderfähig

KfW Förderung



## Energieeffizienz

KfW-Effizienzhaus 40 NH QNG (nach GeG)



## Baugesundheit/QNG

Verwendung von wohngesunden und emissionsarmen Materialien



## Architektur

Stilvolle und ausdrucksstarke Formensprache, stimmiges Farbkonzept



## Ausstattung

Eiche-Natur-Holzböden, Video-Sprechanlage



## Parken

Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze



## Innenhof

Grüne Oase inmitten der Quartierswohnanlage



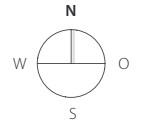
## Zentrale Lage

Zentral nahe dem historischen Stadtkern



HAUS 7 | ERDGESCHOSS

# Wohnung 46



### Lage Wohnung:



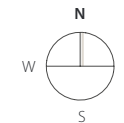
### Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	23,03 qm
Schlafen	12,14 qm
Bad	5,63 qm
Flur / Abstellraum	6,61 qm
Terrasse (1/4)	2,36 qm

**Gesamt 49,77 qm**



gleich mit EG-Wohnungen Nr. 57 und 70



HAUS 7 | ERDGESCHOSS

# Wohnung 47

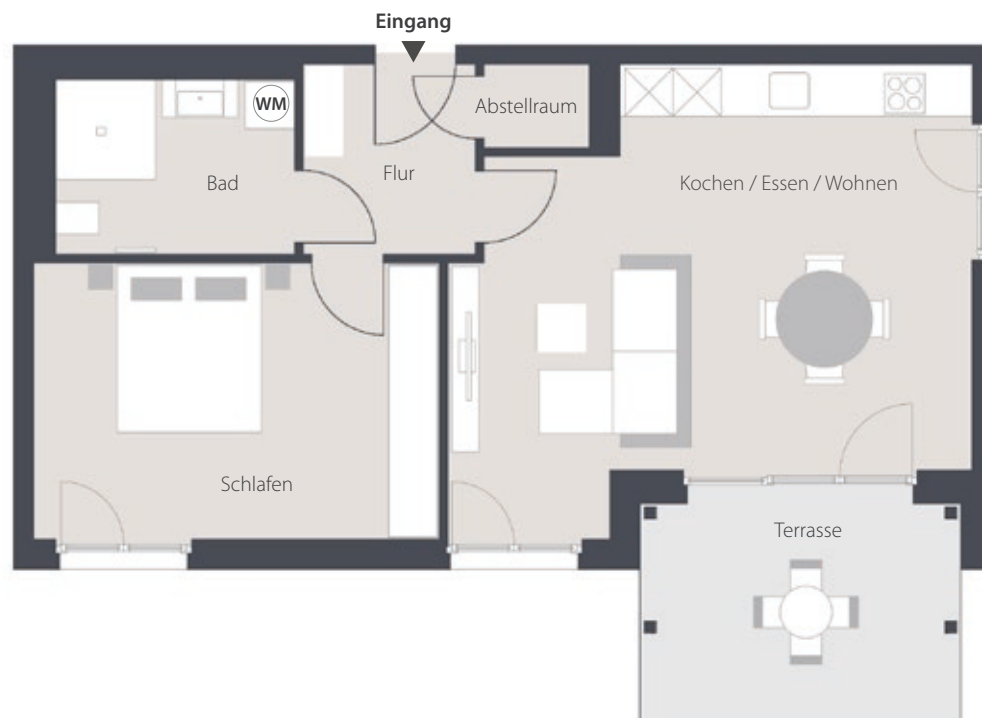
## Lage Wohnung:



## Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	32,31 qm
Schlafen	17,57 qm
Bad	6,67 qm
Flur	5,10 qm
Abstellraum	1,37 qm
Terrasse (1/2)	5,49 qm

**Gesamt** 68,51 qm



gleich mit EG-Wohnungen Nr. 58 und 69

HAUS 7 | ERDGESCHOSS

# Wohnung 48

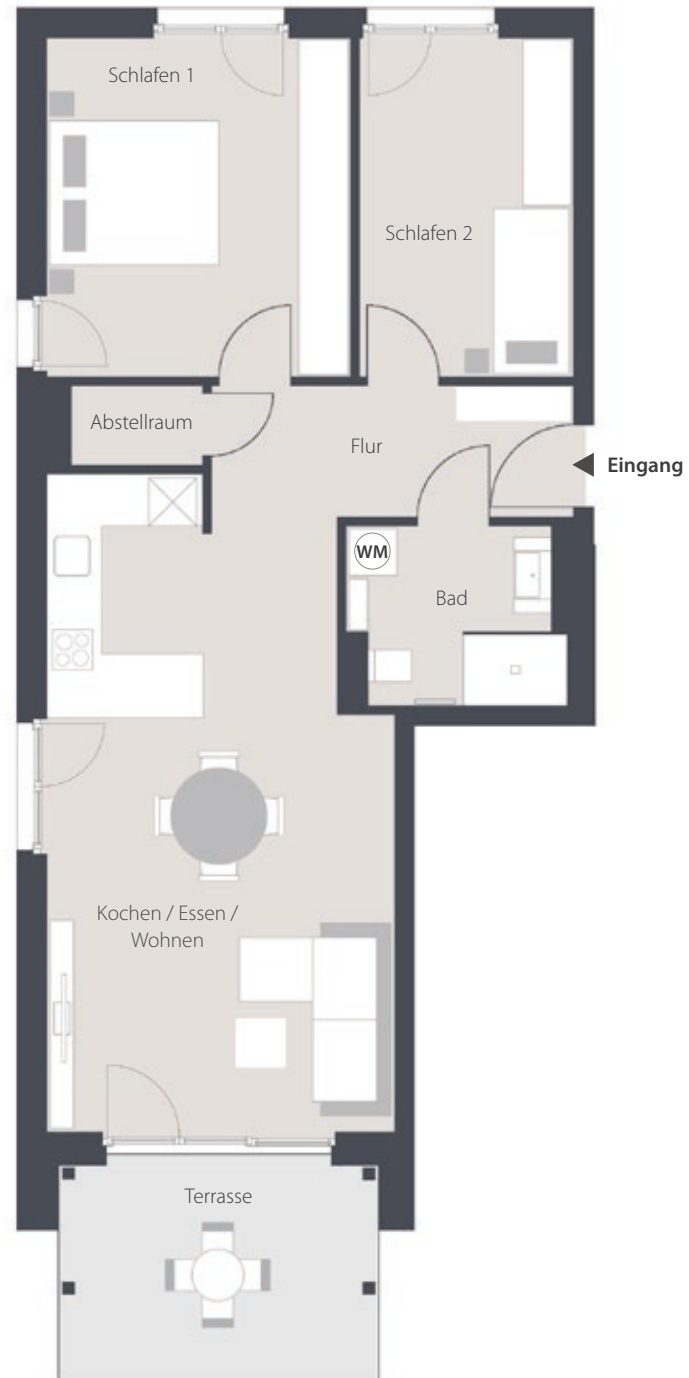
## Lage Wohnung:



## Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	32,65 qm
Schlafen 1	16,30 qm
Schlafen 2	11,45 qm
Bad	5,63 qm
Flur	7,77 qm
Abstellraum	1,65 qm
Terrasse (1/2)	5,49 qm

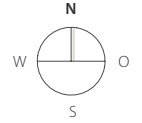
**Gesamt 80,94 qm**



gleich mit EG-Wohnungen Nr. 59 und 68

HAUS 7 | 1. OBERGESCHOSS

# Wohnung 49



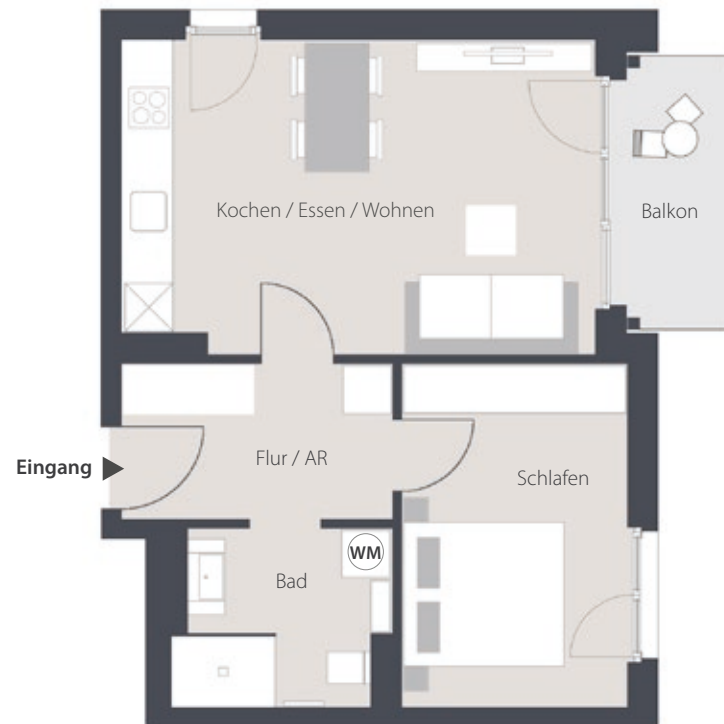
## Lage Wohnung:



## Wohnfläche:

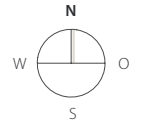
Kochen / Essen / Wohnen	23,03 qm
Schlafen	12,14 qm
Bad	5,63 qm
Flur / Abstellraum	6,61 qm
Balkon (1/2)	2,46 qm

**Gesamt 49,87 qm**



gleich mit OG-Wohnungen Nr. 52, 60, 63 und 73, 76





HAUS 7 | 1. OBERGESCHOSS

# Wohnung 50

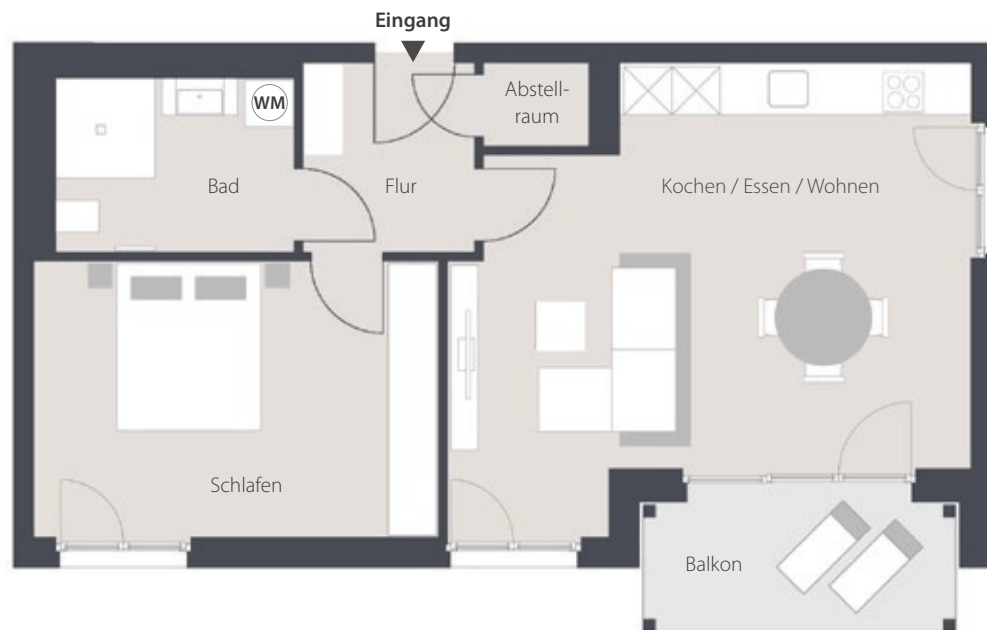
## Lage Wohnung:



## Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	32,31 qm
Schlafen	17,57 qm
Bad	6,67 qm
Flur	5,10 qm
Abstellraum	1,37 qm
Balkon (1/2)	3,15 qm

**Gesamt 66,17 qm**



gleich mit OG-Wohnungen Nr. 53, 61, 64 und 72, 75

HAUS 7 | 1. OBERGESCHOSS

# Wohnung 51

## Lage Wohnung:



## Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	32,65 qm
Schlafen 1	16,30 qm
Schlafen 2	11,45 qm
Bad	5,63 qm
Flur	7,77 qm
Abstellraum	1,65 qm
Terrasse (1/2)	3,15 qm

**Gesamt** 78,60 qm

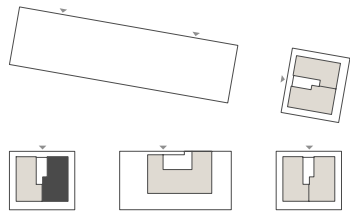


gleich mit OG-Wohnungen Nr. 54, 62, 65 und 71, 74

HAUS 7 | 3. OBERGESCHOSS

# Wohnung 55

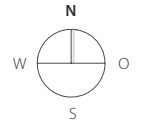
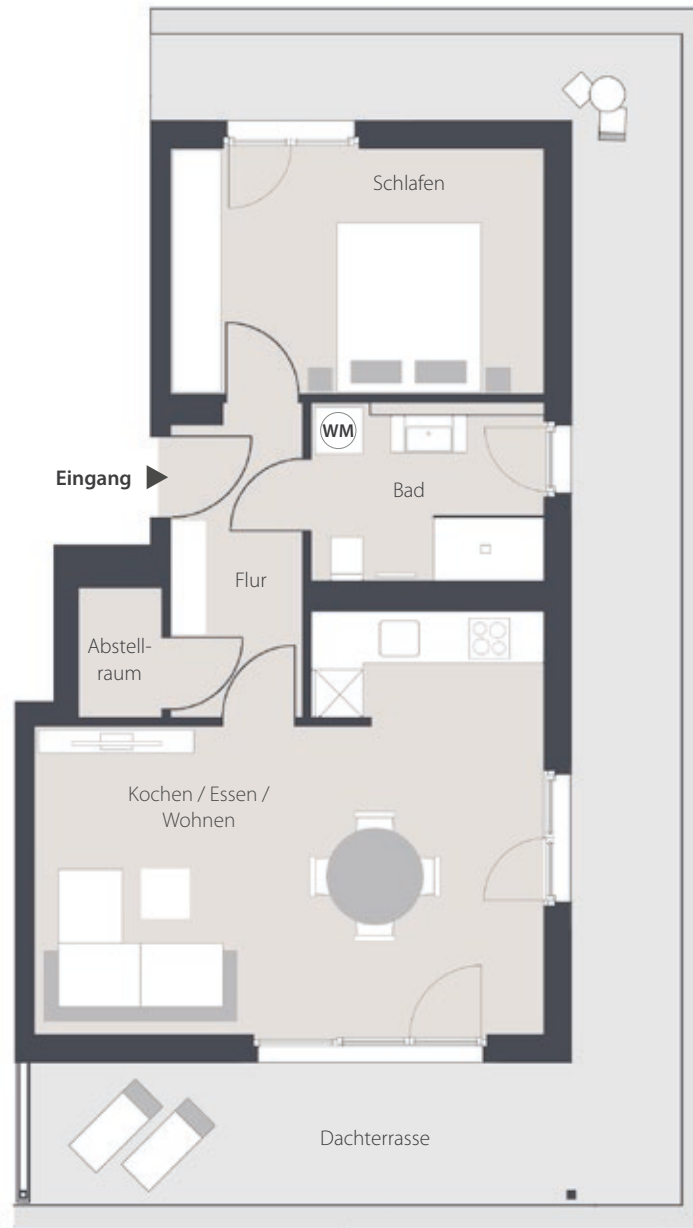
Lage Wohnung:



Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	28,60 qm
Schlafen	14,32 qm
Bad	6,43 qm
Flur	6,31 qm
Abstellraum	1,69 qm
Dachterrasse (1/2)	17,82 qm

**Gesamt 75,17 qm**

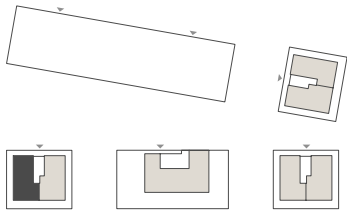


gleich mit 3. OG-Wohnungen Nr. 66 und 78

HAUS 7 | 3. OBERGESCHOSS

# Wohnung 56

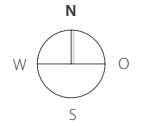
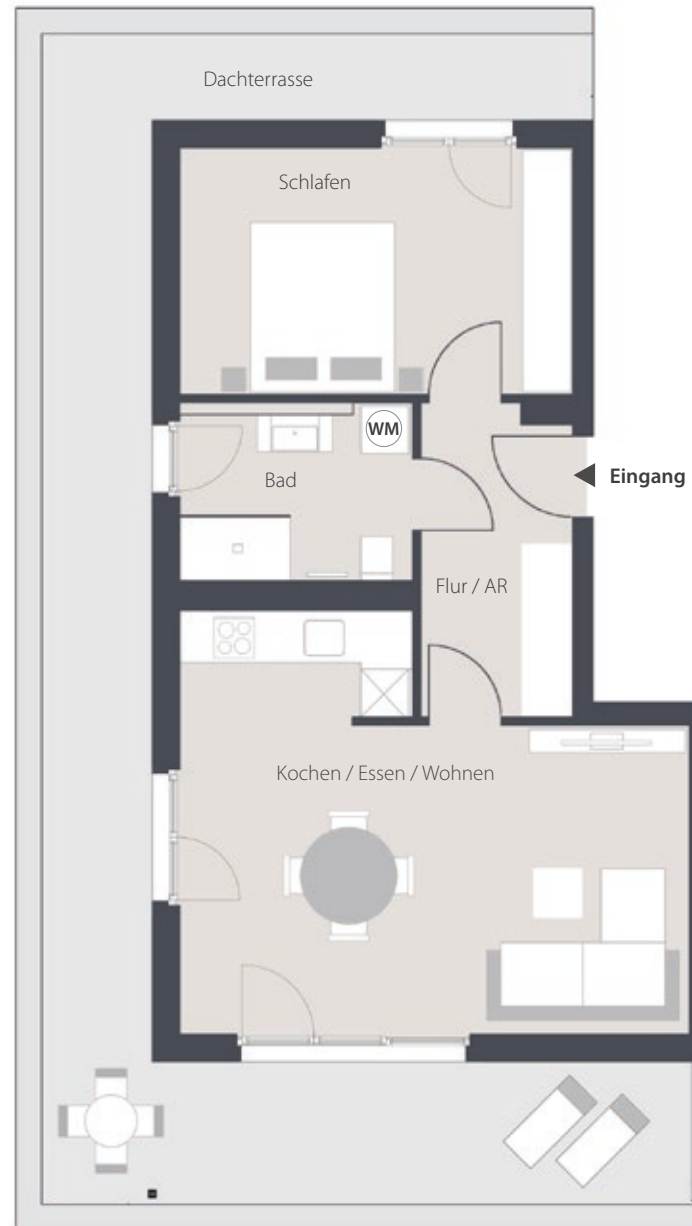
## Lage Wohnung:



## Wohnfläche:

Kochen / Essen / Wohnen	28,60 qm
Schlafen	15,09 qm
Bad	6,43 qm
Flur / Abstellraum	7,25 qm
Dachterrasse (1/2)	17,82 qm

**Gesamt** 75,19 qm



gleich mit 3. OG-Wohnungen Nr. 67 und 77



ÖKOLOGISCHE KOMPETENZ UND ERFAHRUNG

## PROJEKT Aichach S7 GmbH & Co. KG und ihre Partner

Die Umsetzung der Quartierswohnanlage S7 in Aichach erfolgt durch die zwei Partnerfirmen asset bauen wohnen gmbh und BayWa Bau Projekt GmbH. Langjährige Expertise und hohe Fachkompetenz vereinen sich zu einem rundum gelungenen Wohnkonzept.

### asset bauen wohnen gmbh

Seit 1996 entwickelt und realisiert die asset im Großraum Augsburg-München Nürnberg massive Bauprojekte in Ziegel-, Holz- oder Hybridbauweise. Nachhaltiges, energieeffizientes Bauen ist asset ein großes Anliegen. Als offizieller BauGesund-Partner von BayWa Baustoffe legt asset höchsten Wert auf die passende Auswahl aller eingesetzten Materialien genauso wie auf deren fachgerechte Verarbeitung.

### BayWa Bau Projekt GmbH

Gegründet im Juli 2018 ist die BayWa Bau Projekt GmbH eine 100%-ige Tochter der BayWa AG. Für regionale Unternehmer ist die BayWa Bau Projekt GmbH der vernetzte Partner für Entwicklung und Realisierung von gemeinsamen Projekten. Mit einem großen Spektrum von energetischen Gebäudekonzepten über wohngesundes Bauen bis hin zu technischen und digitalen Innovationen ergänzen wir unsere Partner.



### DHH Karwendelstraße Stadtbergen

6 DHH in massiver Holzbauhülle und KfW 40 Plus Bauweise



### EFH Stockdorf

Außergewöhnlich gestaltetes EFH mit Holzfassade



### MFH Hochzoll

BauGesunde Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten in bester Lage

RECHTLICHES

# Prospektvorbehalt

Dieser Prospekt dient nur der Information, stellt also kein Vertragsangebot dar und begründet keine vorvertraglichen oder vertraglichen Ansprüche. Die Gebäude- bzw. Freiflächenabbildungen sowie Innenraumvisualisierungen sind Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Evtl. darin enthaltene Möblierungs- und Ausstattungsvorschläge sind lediglich beispielhafte Darstellungen und können aufpreispflichtige Sonderleistungen enthalten. Zum derzeitigen Zeitpunkt bleiben deshalb Änderungen aller Art vorbehalten. Art und Umfang der Ausführungen werden allein in den Kauf- und Werkverträgen und den dortigen Anlagen (Baubeschreibung, Pläne etc.) festgelegt. Die im vorliegenden Prospekt enthaltenen Informationen und Darstellungen entsprechen dem Planungsstand März 2024 und sind nicht endgültig.

## Impressum

Inhaltlich verantwortlich:  
Projekt Aichach S7 GmbH & Co. KG  
Geschäftsführer: Bernhard Jakob / Jonas Steib  
Sitz und Amtsgericht: Augsburg HRA 21072

Fotorechte: Eckhart Matthäus, BayWa,  
asset gmbh, Adobe Stock  
Visualisierungen: [www.parkelf.de](http://www.parkelf.de)  
Architektur: [www.moosbichler-architekten.de](http://www.moosbichler-architekten.de)

Satz & Layout: [www.apartmedien.de](http://www.apartmedien.de)  
Druck: [www.flyeralarm.de](http://www.flyeralarm.de) (klimaneutral gedruckt)





**asset**  
bauen wohnen gmbh

## BayWa Bau Projekt

**wettengl**  
**+ marzahn**  
immobiliencenter-augsburg.de

### Planung und Ausführung:

asset bauen wohnen gmbh  
Graf-Bothmer-Str. 8  
86157 Augsburg

T +49 (0) 821 227 90 - 0

info@asset-gmbh.net

www.asset-gmbh.net

BayWa Bau Projekt GmbH  
Arabellastr. 4  
81925 München

baywa-bauprojekt@baywa.de  
www.baywa-bauprojekt.de

### Beratung und Verkauf:

Wettengl & Marzahn  
Immobiliencenter Augsburg  
Wolfgang Wettengl

Graf-Bothmer-Str. 8  
86157 Augsburg

T +49 (0) 821 907 539 0

M +49 (0) 172 824 607 7

wettengl@immobiliencenter-augsburg.de  
www.immobiliencenter-augsburg.de

### Bauherr:

Projekt Aichach S7 GmbH & Co. KG  
Graf-Bothmer-Str. 8  
86157 Augsburg

### Architekt:

moosbichler architekten  
Christian Moosbichler  
Schaezlerstr. 17  
86150 Augsburg

