

# Zum Irrliacker 6

Errichtung eines Zweifamilienhauses

*Bavaria*

WOHNBAU





# Zum Irrliacker 6

Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seine beschauliche, idyllische und zugleich zentrumsnahe Lage. Der fußläufig zu erreichende Westpark bietet erholsame Wege durch die Natur und rundet diese ruhige und entspannende Lage mitten in der Stadt ab.

Die Nahversorgung in direkter Nachbarschaft ermöglicht Ihnen kurze Beschaffungswege für den täglichen Gebrauch. Das Admira-Einkaufszentrum mit einer vielfältigen Auswahl der Geschäfte liegt einen Katzensprung entfernt.

Eine komfortable Anbindung zu den wichtigsten Orten Nürnberg, Fürth und Erlangen erhalten Sie über den Frankenschnellweg.

Von der Leyher Straße verfügen Sie über ein flächendeckendes Netz der öffentlichen Verkehrsmittel, dass die Anbindung mit Bus und U-Bahn ins Zentrum Nürnbergs, sowie dem Bahnhof in wenigen Minuten ermöglicht.

In einer der beliebten Lagen Nürnberger Stadtteil Höfen, zum Irrliacker, errichten wir angrenzend zum Westpark zwei exklusive Wohnungen. Diese bieten Raum für die ganze Familie. Das in Nürnberg einzigartige Architekturkonzept schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Jede Wohneinheit schafft ihr eigenes anspruchsvolles Wohnerlebnis und je einen persönlichen Lebensbereich für Generationen auf einer Etage. Die Aufsehen erregenden, großzügigen Fensterflächen laden zu einem lichtdurchfluteten und sonnigen Zuhause ein.

Lassen Sie sich durch die offene Gestaltung, fundierte Planung und genaue Ausführung, inmitten eines ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohngebiets überzeugen.





# NÜRNBERG



Die Stadt Nürnberg blickt auf eine lange und berühmte tausendjährige Geschichte zurück. Die Stadt ist vor allem bekannt für Ihre lebhaft historische Altstadt mit bedeutenden Sehenswürdigkeiten wie zum Beispiel: der Nürnberger Burg, dem Handwerkerhof, der St. Lorenz Kirche und vieles mehr.

Nürnberg ist ebenfalls berühmt für Ihre Lebkuchen, Sielzeug und bayrischen Wurstspezialitäten.

Die 14 größte Stadt Deutschland und 2 größte Stadt Bayerns mit über 500.000 Einwohnern bildet zusammen mit den Städten Fürth und Erlangen den wirtschaftlich starken Motor der fränkischen Region.

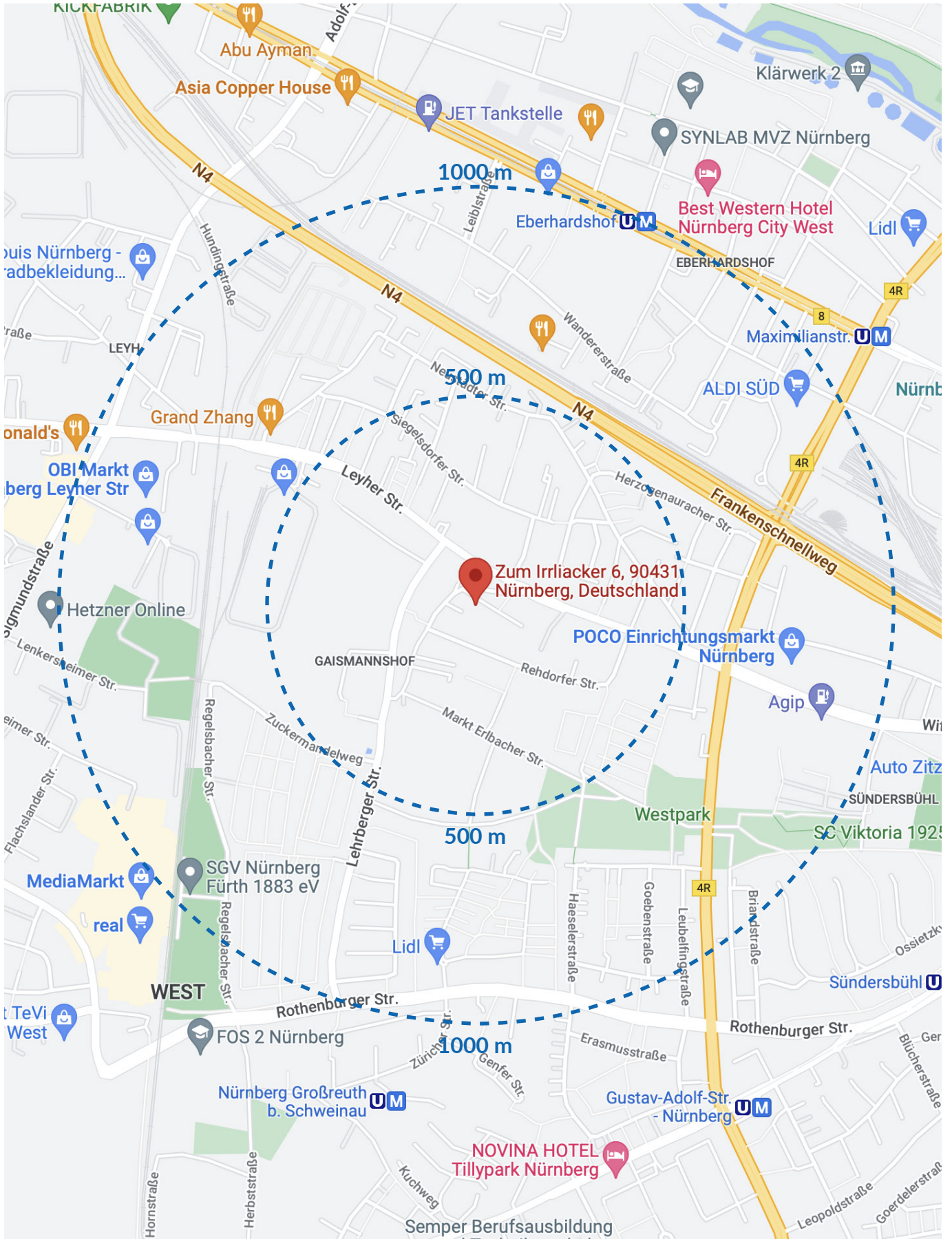
Mit dem Stadtlogan „Nürnberg steigt auf.“ verdeutlicht Nürnberg Ihren Kurs zu einer immer weiteren Entwicklung und Verbesserung und Ihrer ökologischen Ausrichtung.

Nürnberg bietet eine abwechslungsreiche Vielfalt von Aktivitäten für Jung und Alt, von Museen zu Theatern, von Bars zu Nachtclubs, alles ist vorhanden.





# DIE LAGE





# LAGEPLAN





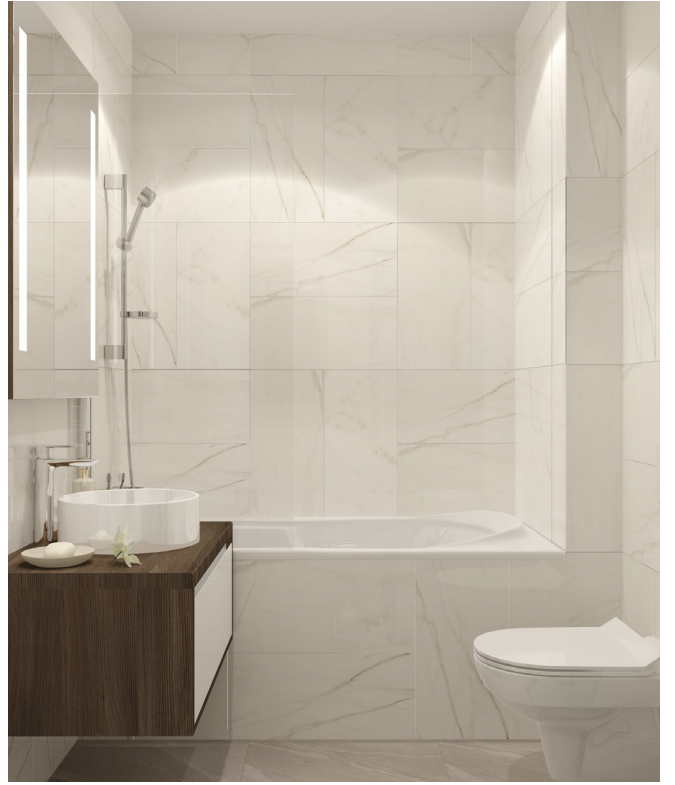
# DAS PROJEKT













# WOHNUNG 1

Kellergeschoss  
Erdgeschoss

WE 1 188,82 m<sup>2</sup> + 26,83 m<sup>2</sup>/2 (Terrasse) = 202.24 m<sup>2</sup>

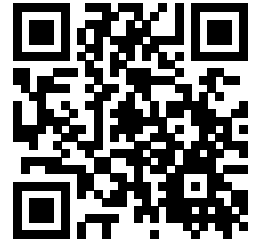




Kochen/Essen/Wohnen	56,55m <sup>2</sup>
Diele	10,4m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23,13m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,41m <sup>2</sup>
Bad	9,29m <sup>2</sup>
Gaste WC	1,93m <sup>2</sup>
Speis	3,42m <sup>2</sup>
Wohnraum	68,33m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,36m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>188,82m<sup>2</sup></b>
Terrasse	26,83m <sup>2</sup> /2
Kellerraum	13,02m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>202,24m<sup>2</sup></b>

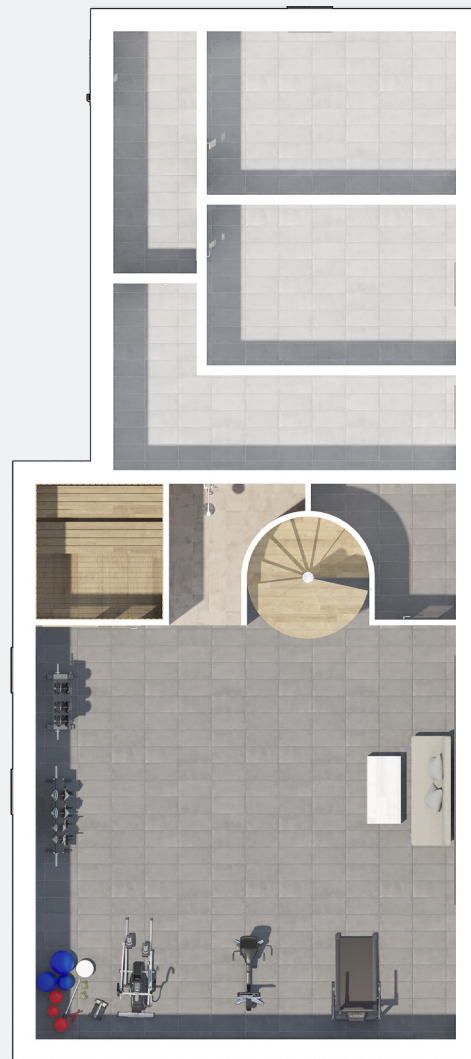
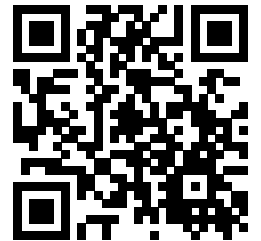
## ERDGESCHOSS

Richten Sie Ihre Handykamera auf dieses Bild und sehen Sie sich den Raum in 3D an



## KELLERGESCHOSS

Richten Sie Ihre Handykamera auf dieses Bild und sehen Sie sich den Raum in 3D an





# WOHNUNG 2

Obergeschoss  
Dachgeschoss

WE 2 130,64 m<sup>2</sup> + 15,72 m<sup>2</sup>/2 (Terrasse) + 91,02 m<sup>2</sup>/4 Dachgarten = 161,25 m<sup>2</sup>

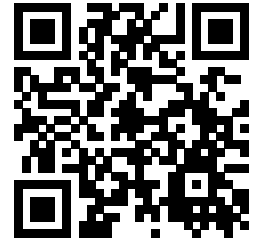




Kochen/Essen/Wohnen	48,24m <sup>2</sup>
Diele	17,17m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23,13m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,41m <sup>2</sup>
Bad	14,27m <sup>2</sup>
Gaste WC	1,93m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15m <sup>2</sup>
Wintergarten	12,34m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>130,64m<sup>2</sup></b>
Terrasse	15,72m <sup>2</sup> / 2
Dachgarten	91,02m <sup>2</sup> / 4
Kellerraum	13,02m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>161,25 m<sup>2</sup></b>

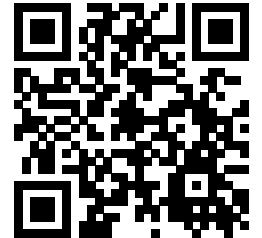
## OBERGESCHOSS

Richten Sie Ihre Handykamera auf dieses Bild und sehen Sie sich den Raum in 3D an



## DACHGESCHOSS

Richten Sie Ihre Handykamera auf dieses Bild und sehen Sie sich den Raum in 3D an

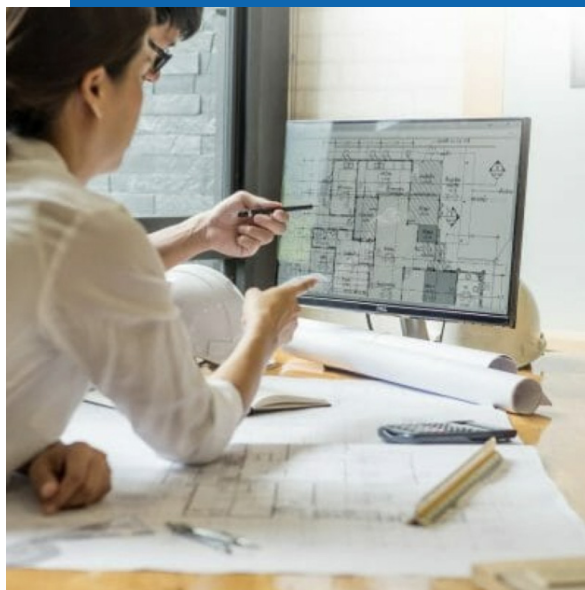




# BAVARIAWOHNBAU – DER BAUTRÄGER

Solides Handwerk, großes Know-how und jahrelange Projekterfahrung – die Bavariawohnbau GmbH ist ein renommierter Bauträger aus Nürnberg, der anspruchsvolle und hochwertige Wohnarchitektur plant und realisiert.

Die Kundenzufriedenheit steht im Zentrum unseres Planens und Handelns. Denn die Vorstellungen, Wünsche und Ansprüche unserer Kundinnen und Kunden spornt uns an, die besten und hochwertigsten Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Professionelle Beratung und transparente Angebote bilden dabei die Basis für unsere vertrauensvollen Kundenbeziehungen.



## Was zeichnet uns aus?



### FINANZSTARK UND ZUKUNFTSSICHER

Durch überwiegend eingesetztes Eigenkapital sind wir weitgehend unabhängig von Banken und können dadurch langfristig planen und investieren.



### PERSÖNLICH VOR ORT

Unser Firmensitz ist in Nürnberg und alle Mitarbeiter sind in der Metropolregion ansässig und sind mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut.



### INNOVATION UND QUALITÄT

Unser Ziel ist es immer das Maximum des technisch möglichen umzusetzen und unsere Kunden daran teilhaben zu lassen.



### SERIÖSER PARTNER

Wir arbeiten ausschließlich mit qualifizierten Mitarbeitern, um unser eigenes Anspruchsdenken in unseren Bauvorhaben umzusetzen.





[www.bavariawohnbau.de](http://www.bavariawohnbau.de)

+49 911 65005096

---

Rechtliche Hinweis: Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben und Abbildungen sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen in Abbildungen und Grundrissen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang, der Grundrisse, der Ausstattung und der Ausführung ist allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Grundrisse, Pläne und Beschreibungen.