



# KAISERSUITEN

WOHNEN UND LEBEN IN BAD SAULGAU



---

# WOHNKOMFORT UND BESTE LAGE IN DER INNENSTADT

Im Zentrum der Kur- und Bäderstadt Bad Saulgau entstehen 17 moderne Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit, die in jeder Hinsicht ideales Wohnen garantieren. Hier müssen Sie auf nichts verzichten. Kommen Sie herein und entdecken Sie Ihre Kaisersuite.



# IM HERZEN OBERSCHWABENS LIEGT IHR ZUHAUSE

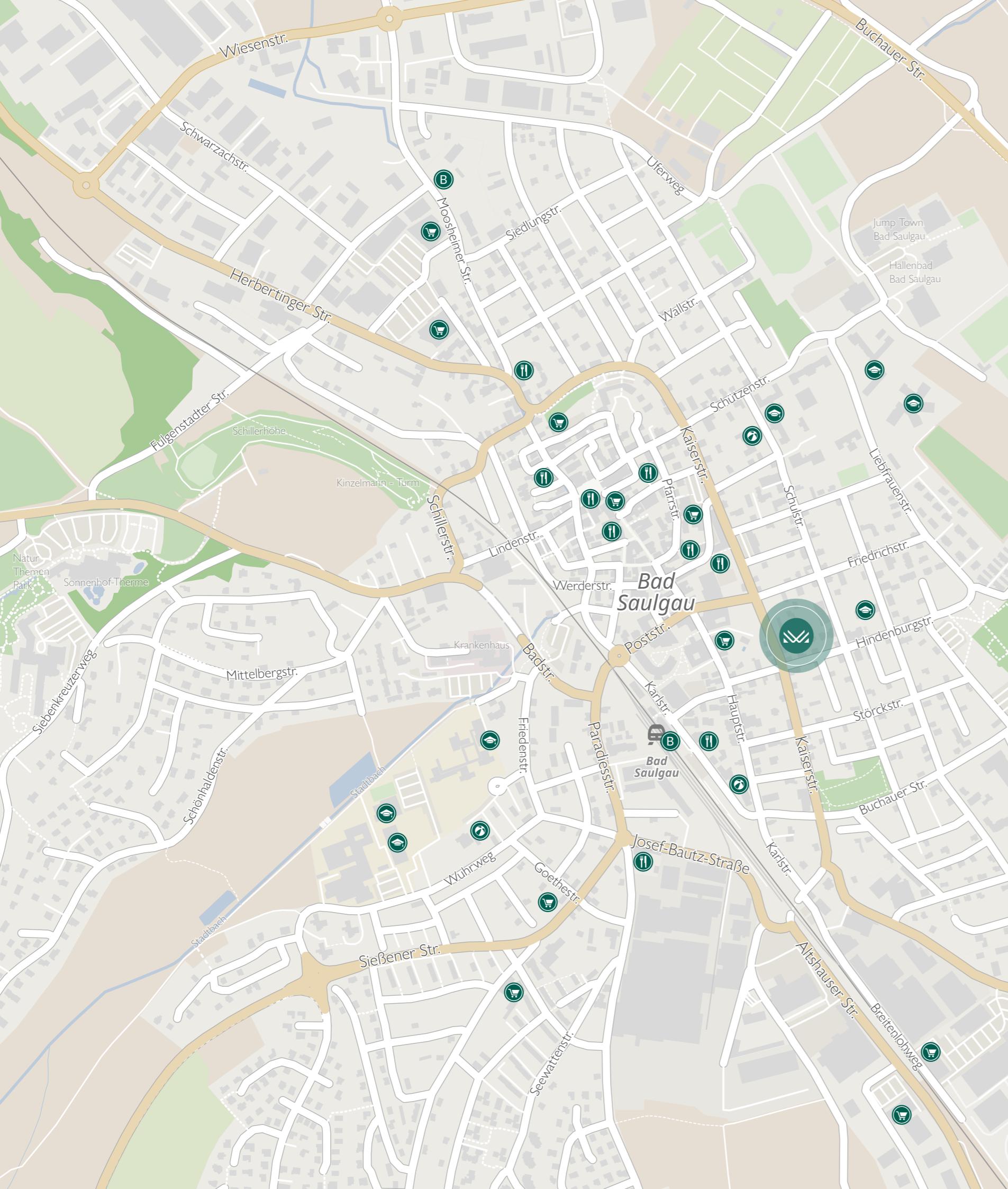
Bad Saulgau ist mit ca. 17.500 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Sigmaringen. Sowohl als moderner Wirtschaftsstandort wie auch als oberschwäbische Kurstadt macht Bad Saulgau eine gute Figur, die von einer sanften Hügellandschaft um-

schmeichelt wird. Hier können Sie Stille genießen oder spannende Abenteuer erleben. Hier können Sie Ihren Erfolg voran treiben und die Zukunft planen oder eine Reise in die barocke Vergangenheit unternehmen. Sie können von einem Badesee zum nächsten Radeln oder in der bekannten Thermalquelle entspannen. Vor allem aber können Sie sich hier wohl und sicher fühlen.

Die Vierländerregion kombiniert die Potentiale und Ressourcen vier erfolgreicher Bundesländer. Deutschland, Österreich, Schweiz und Liechtenstein vereinen sich hier zu einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Zum hohen Potenzial aus Wirtschaft und Touristik gesellen sich die hervorragende Lebensqualität und die herrliche Natur der Umgebung und bilden eine einzigartige Wohnregi-

on. Zahlreiche Arbeitsplätze im Handel, Dienstleistungs- und allem im produzierenden Sektor bieten für den Auszubildenden, Facharbeiter oder Akademiker zahlreiche Chancen und Möglichkeiten.

Dazu kommen die zentrale Lage und gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Bad Saulgau liegt 30 km von Ravensburg, 50 km von Friedrichshafen am Bodensee mit Flughafen, 65 km von Memmingen mit Flughafen, 70 km von Ulm, 80 km von Konstanz, 115 km von Stuttgart mit Flughafen und 150 km von Freiburg im Breisgau entfernt. Die Autobahnanschlüsse an die A7, A96 und A8 liegen jeweils ca. 50 km entfernt. Weiterhin ist Bad Saulgau über den Bahnhof mit dem Eisenbahnnetz verbunden, das im Stundentakt bedient wird.



# DAS STADT-ZENTRUM UND DIE NATUR DIREKT VOR DER HAUSTÜR

Die Kaiserstraße 81 befindet sich genau da, wo das vielfältige Leben der Innenstadt langsam in ein etwas ruhigeres Wohngebiet übergeht. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens liegen direkt vor der Haustür. So ist der Marktplatz nur 500 Meter entfernt und ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Das Gleiche gilt für den Bahnhof oder auch die Bushaltstelle Kaiserstraße. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche gastronomische Angebote finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Was gibt es Schöneres als am Samstagmorgen die Brötchen frisch vom Bäcker zu holen und auf dem Wochenmarkt gleich noch frisches Obst und Gemüse mitzunehmen. Oder Sie setzen sich in eines der vielen Cafés und beobachten das bunte Treiben bei einem leckeren Capuccino.

Wenn Sie stattdessen Ruhe suchen, wenden Sie sich von Ihrer Wohnung aus einfach in Richtung Westen. 500 Meter weiter befinden Sie sich schon am grünen Ortsrand mit weiten Wiesen und Feldern. Oder Sie steuern die 1,5 km entfernt gelegene Sonnenhof-Therme an. Dort stehen zahlreiche Schwimm- und Tauchbecken, Saunen, ein Therapiezentrum und der Kurgarten für Ihre Erholung bereit. Entspannen, genießen, aktiv und erfolgreich sein, ist leicht in Bad Saulgau. Sie werden es sehen.



---

HIER WILL ICH  
WOHNEN





# PURER WOHNGENUSS IN JEDER GRÖSSE

Zwei perfekt geplante und durchdachte Wohngebäude mit insgesamt 17 modernen Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheiten bieten eine große Vielfalt an Wohnkomfort für jeden Anspruch und jedes Bedürfnis.

Ob Zweieinhalb- Zimmer-Apartment, Terrassenwohnung oder Balkonwohnung – ein Platz an der Sonne, ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil sind Ihnen immer gewiss. Ebenso die offene und helle Schnittführung der Wohnungen, die sich durch große Fensterflächen, Südausrichtung und ein innovatives Energiekonzept auszeichnen. Die verglasten Balkonbrüstungen erweitern den Blick nach draußen, aber auch das Raumgefühl im Innern.

Von ca. 42 bis ca. 96 Quadratmetern bieten Ihnen die KaiserSuiten unterschiedlichste Möglichkeiten Ihren persönlichen Geschmack mit einzubringen

ohne, dass Sie sich selbst mit Details belasten müssen. Wir haben mit viel Liebe und Leidenschaft an alles gedacht. Barrierefreie Zugänge, geräumige Aufzüge, helle Treppenhäuser und eine innovative Ausstrahlung gehören zu Ihrer neuen Eigentumswohnung oder Ihrem Firmensitz dazu.

Optimal gedämmte Außenwände und eine moderne und effiziente Pelletheizung für die Wohnraumbeheizung und Warmwasserbereitung stellen ein nachhaltiges und verantwortungsvolles Raumklima und die Einhaltung der Energieeinsparverordnung sicher. Die Fußbodenheizung sorgt in jeder Wohneinheit für gleichmäßige und gesunde Wärme. Kunststoffmehrkammerprofile mit 3-fach Wärmeschutzverglasung runden das anspruchsvolle Energiekonzept ab. Hochwertige und ökologisch wertvolle Materialien und Installationen runden das zukunftsorientierte Wohnen ab.

## HIGHLIGHTS

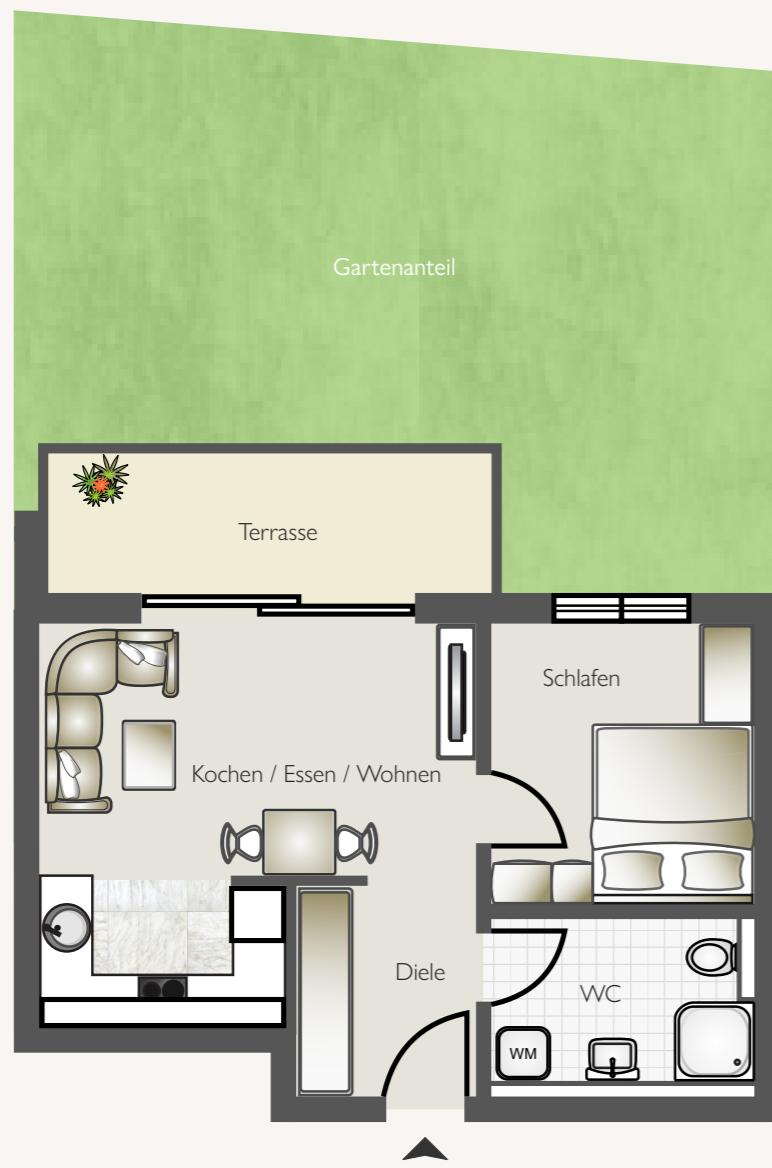
- KFW-EFFIZIENZHAUS 55
- HELLE RÄUME, GROSSE FENSTERFRONTEN
- PARKETTBODEN IN WOHN- UND SCHLAFRÄUMEN
- NIVEAUVOLL GESTALTETE MODERNE RAUMAUFTeilung
- KUNSTSTOFFFENSTER MIT DREIFACH-ISOLIERUNG
- FUSSBODENHEIZUNG IN DER GESAMTEN WOHNUNG
- MODERNE FLIESEN IN DEN BÄDERN
- EIGENE GARTENBEREICHE IN DEN TERRASSENWOHNUNGEN
- ROLLLÄDEN AN ALLEN FENSTERN





---

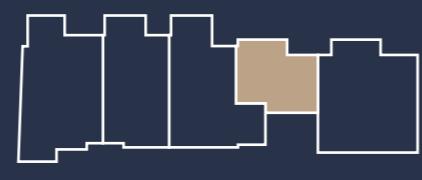
GRUNDRIFFE &  
WOHNFLÄCHEN



**WOHNUNG 01**  
ERDGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT TERRASSE

Kochen / Essen / Wohnen	18,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,69 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	3,88 m <sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE 42,19 M<sup>2</sup>



Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

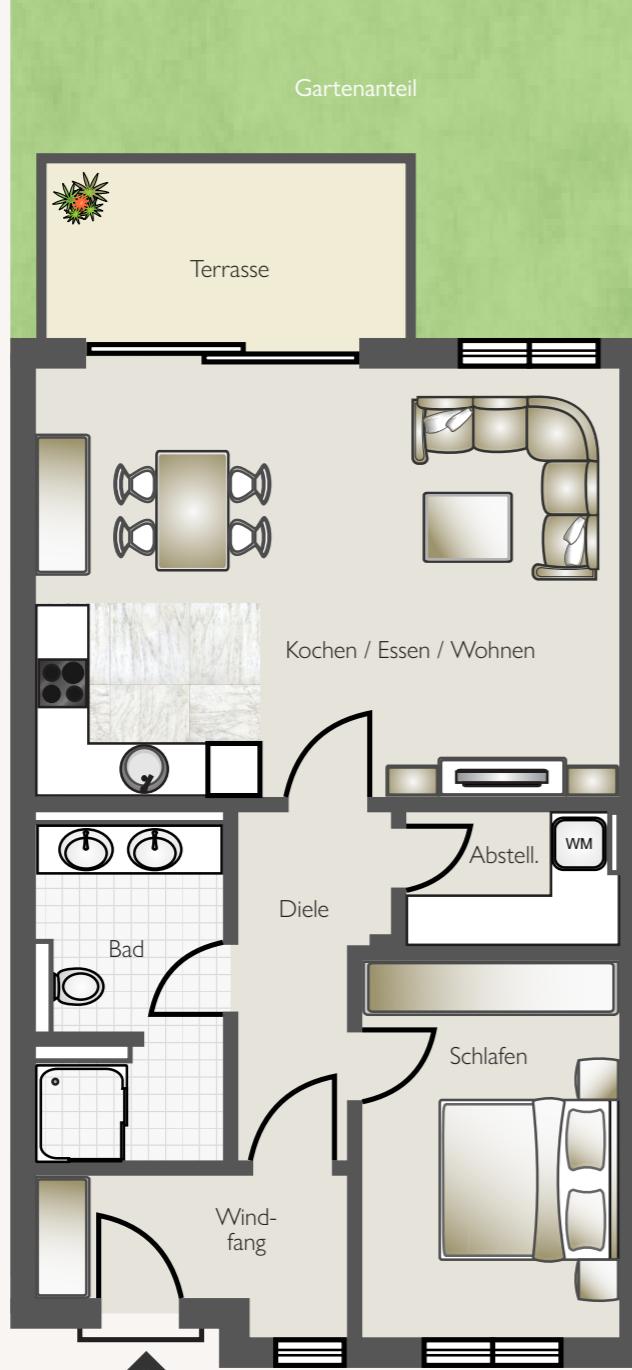


**WOHNUNG 02**  
ERDGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT TERRASSE

Kochen / Essen / Wohnen	27,50 m <sup>2</sup>	Bad	4,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>	WC	2,78 m <sup>2</sup>
Kind	10,09 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
Diele	6,96 m <sup>2</sup>	Terrasse 1/2	4,17 m <sup>2</sup>
Windfang	4,04 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 75,74 M<sup>2</sup>





Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



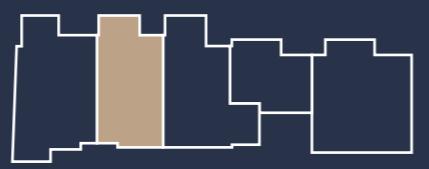
Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

## WOHNUNG 03

ERDGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT TERRASSE

Kochen / Essen / Wohnen	30,69 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>	Terrasse ½	4,17 m <sup>2</sup>
Diele	5,48 m <sup>2</sup>		
Windfang	5,23 m <sup>2</sup>		
Bad	7,70 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 68,56 M<sup>2</sup>

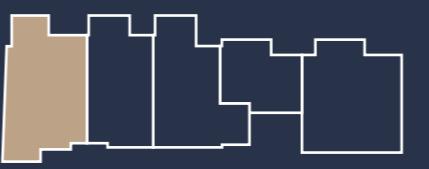


## WOHNUNG 04

ERDGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT TERRASSE

Kochen / Essen / Wohnen	31,35 m <sup>2</sup>	Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,43 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,67 m <sup>2</sup>
Kind	12,29 m <sup>2</sup>	Terrasse ½	5,87 m <sup>2</sup>
Diele	6,18 m <sup>2</sup>		
Windfang	3,84 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 84,32 M<sup>2</sup>





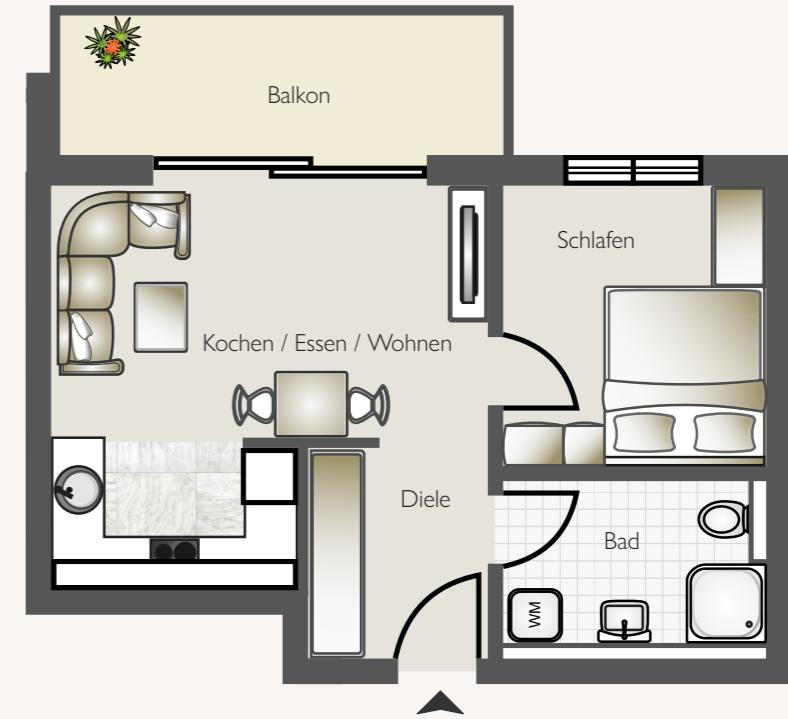
## WOHNUNG 05

1. OBERGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	32,88 m <sup>2</sup>	Bad	6,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,82 m <sup>2</sup>	G-WC / Abstellraum	5,43 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>	Balkon 1/2	4,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,46 m <sup>2</sup>		
Diele	10,57 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 96,28 M<sup>2</sup>

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



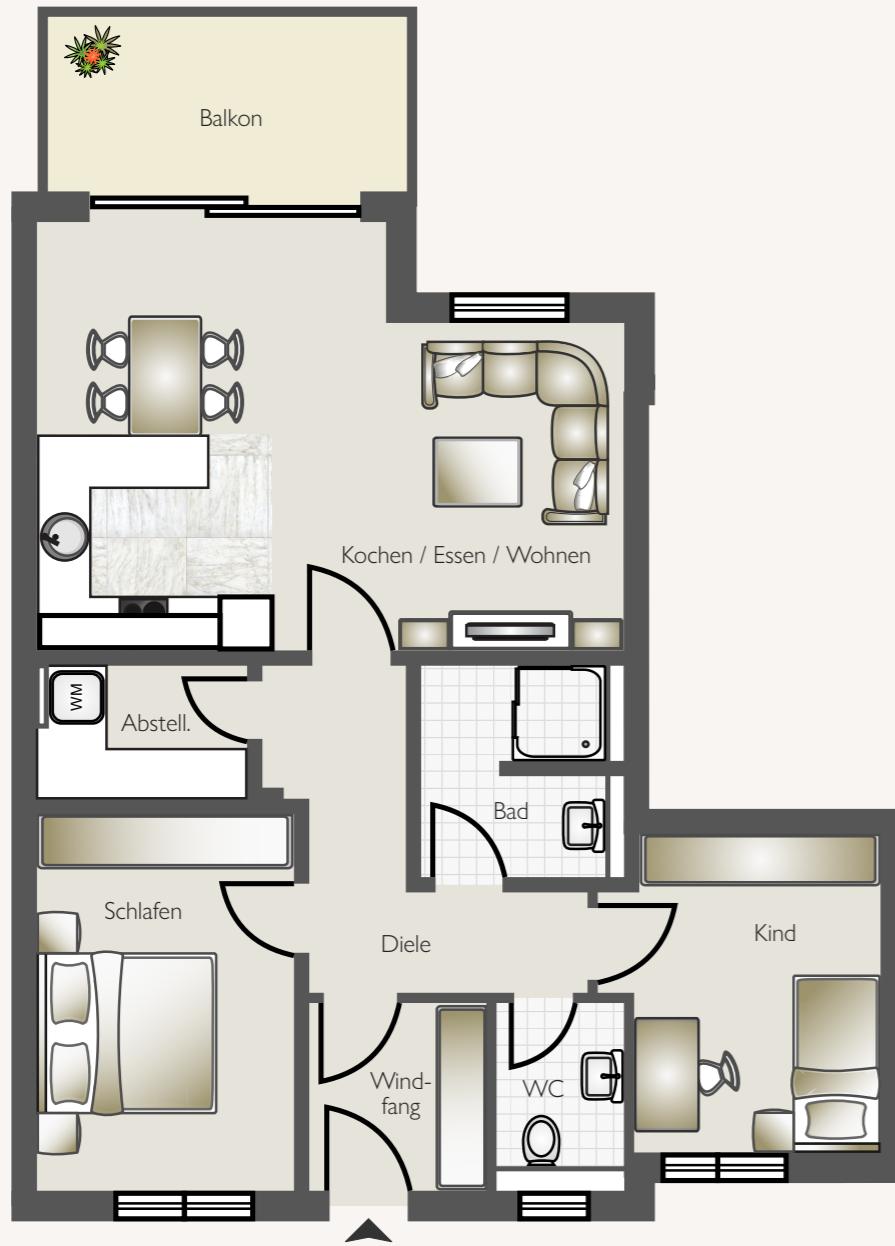
## WOHNUNG 06

1. OBERGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	18,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,88 m <sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE 42,19 M<sup>2</sup>





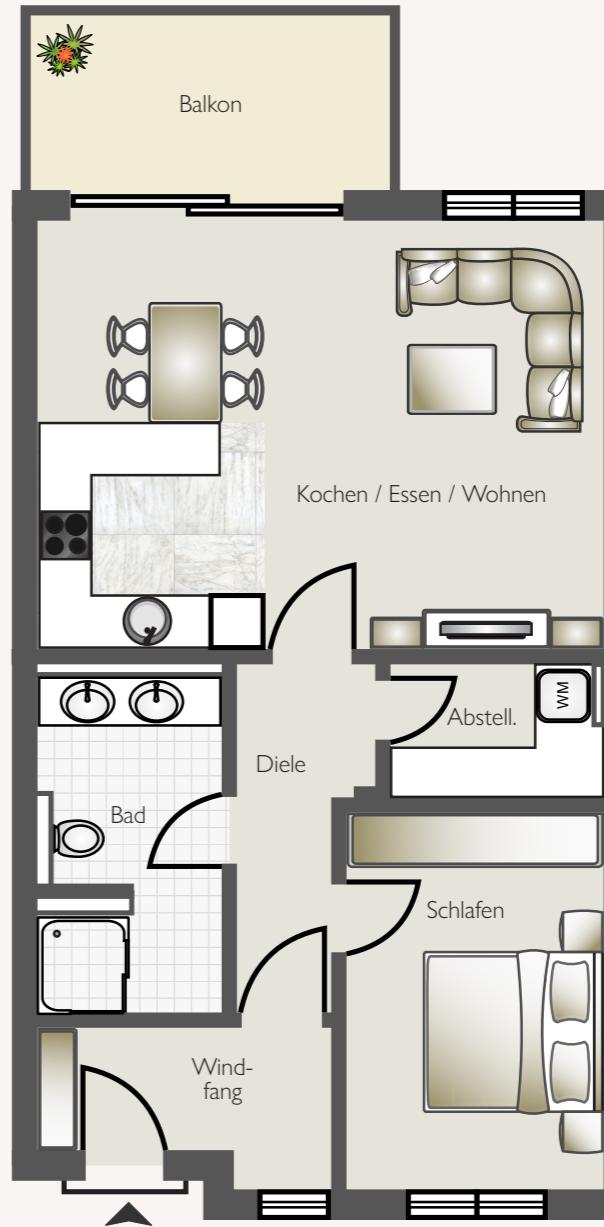
## WOHNUNG 07

1. OBERGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	27,50 m <sup>2</sup>	Bad	4,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>	WC	2,78 m <sup>2</sup>
Kind	10,09 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
Diele	6,96 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,17 m <sup>2</sup>
Windfang	4,04 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 75,74 M<sup>2</sup>

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

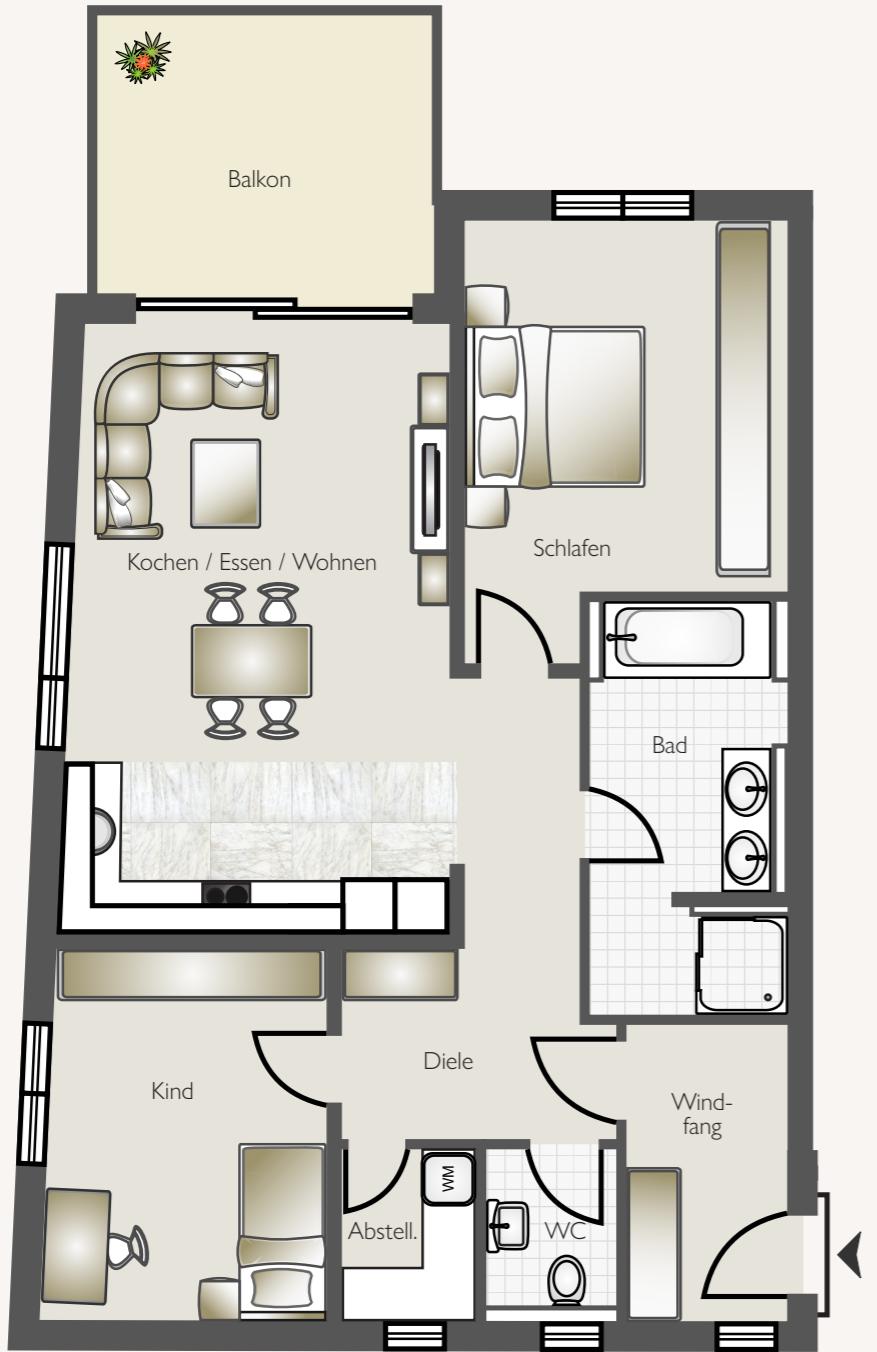


## WOHNUNG 08

1. OBERGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	30,69 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,17 m <sup>2</sup>
Diele	5,48 m <sup>2</sup>		
Windfang	5,23 m <sup>2</sup>		
Bad	7,70 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 68,56 M<sup>2</sup>



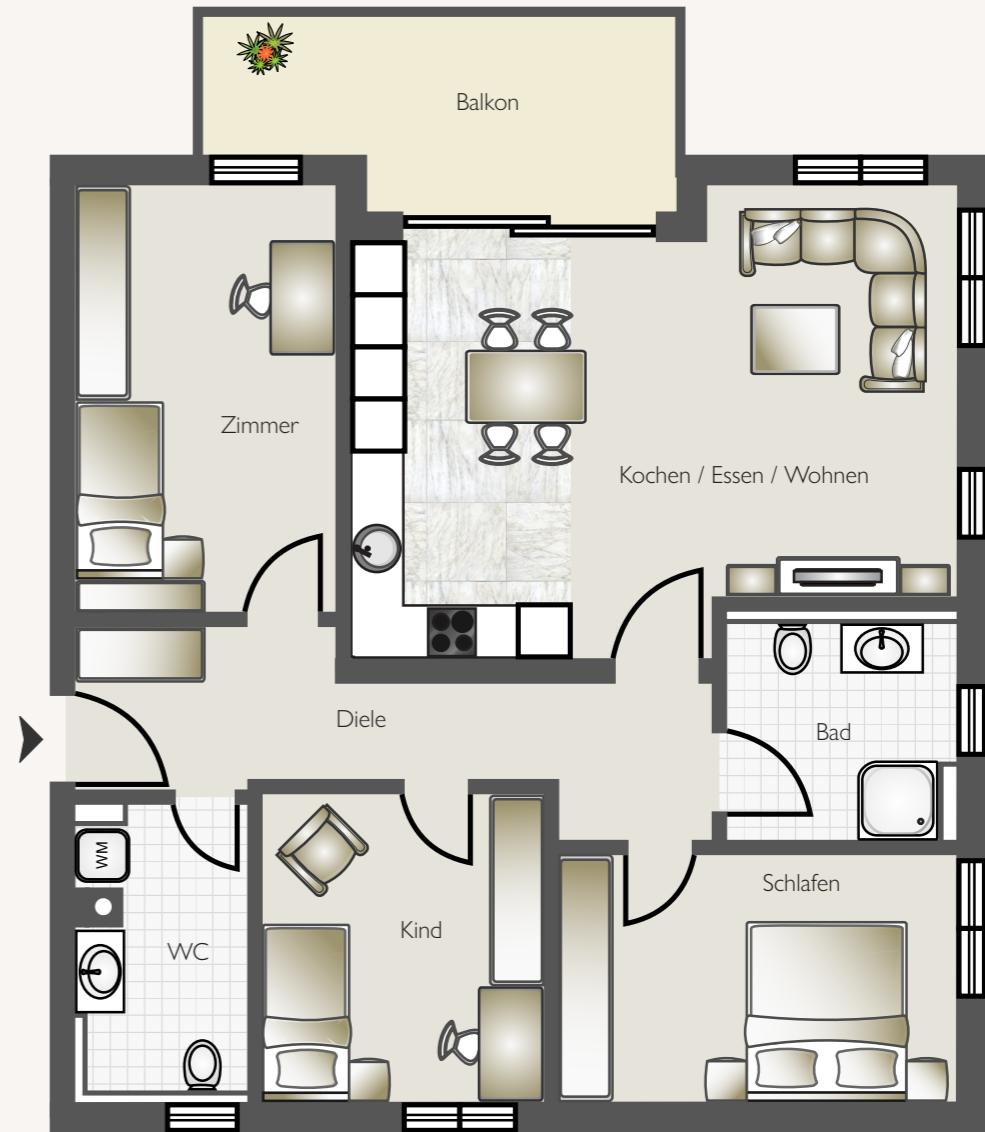
## WOHNUNG 09

1. OBERGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	31,10 m <sup>2</sup>	Bad	9,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,08 m <sup>2</sup>	WC	2,56 m <sup>2</sup>
Kind	11,31 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,02 m <sup>2</sup>
Diele	7,12 m <sup>2</sup>	Balkon ½	5,87 m <sup>2</sup>
Windfang	5,62 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 90,71 M<sup>2</sup>

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

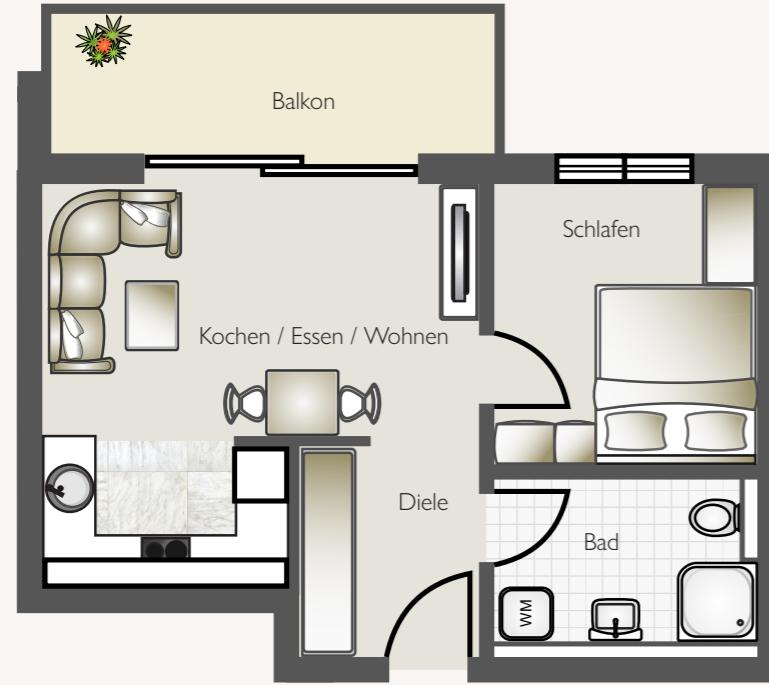


## WOHNUNG 10

2. OBERGESCHOSS // 4,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	32,88 m <sup>2</sup>	Bad	6,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,82 m <sup>2</sup>	G-WC / Abstellraum	5,43 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,46 m <sup>2</sup>		
Diele	10,57 m <sup>2</sup>		

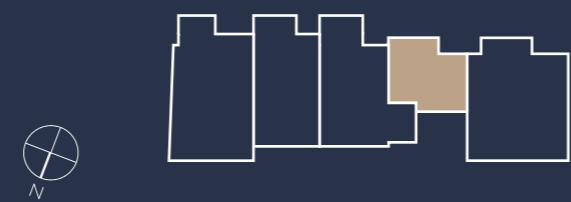
GESAMTWOHNFLÄCHE 96,28 M<sup>2</sup>



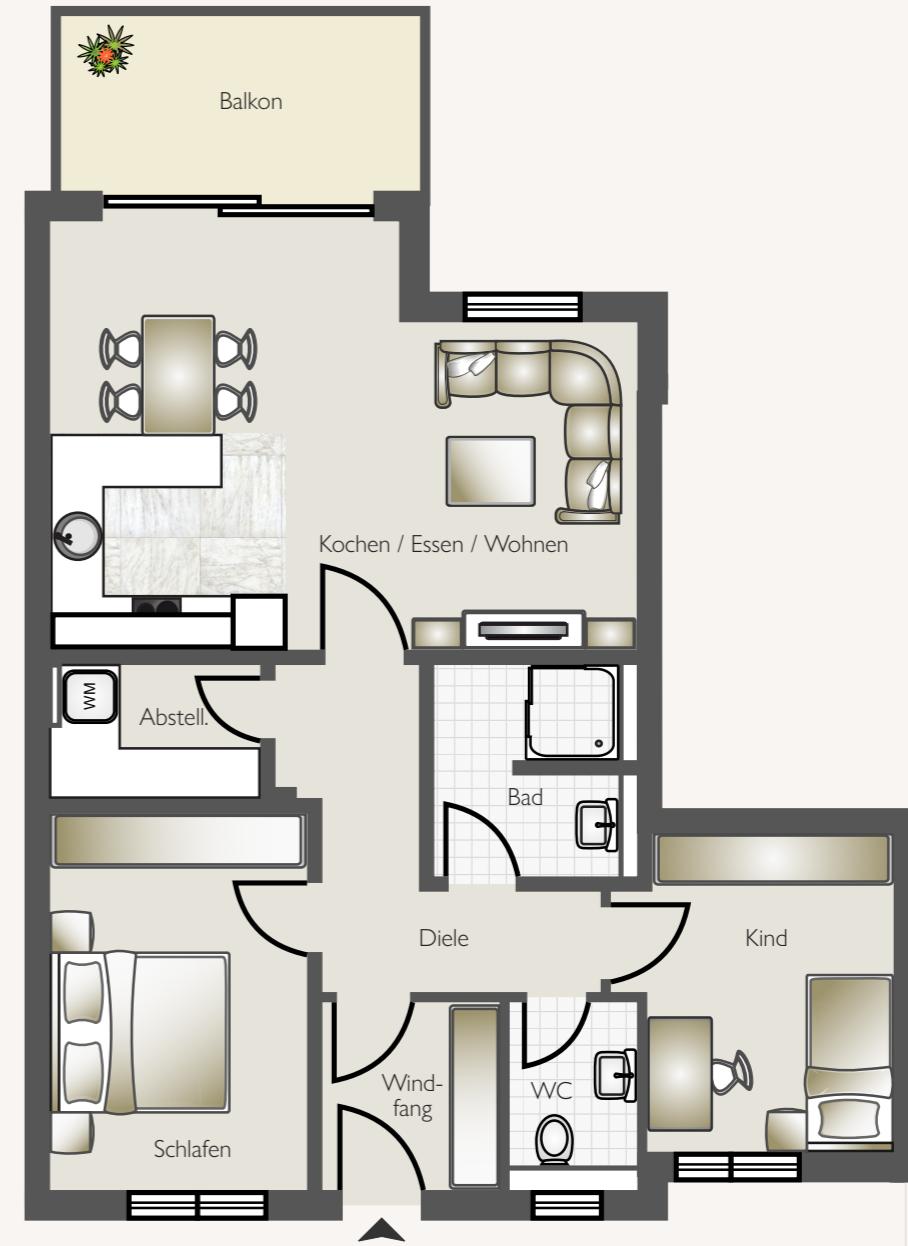
**WOHNUNG 11**  
2. OBERGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	18,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,88 m <sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE 42,19 M<sup>2</sup>

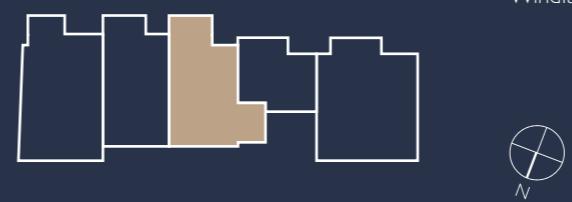


Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

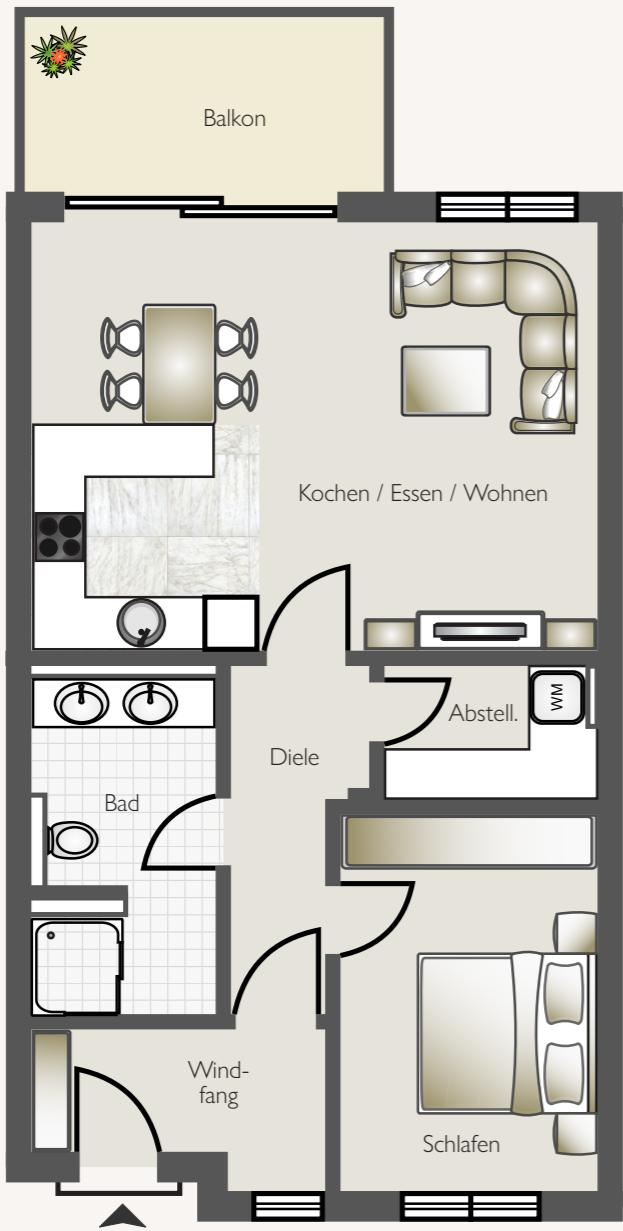


**WOHNUNG 12**  
2. OBERGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	27,50 m <sup>2</sup>	Bad	4,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>	WC	2,78 m <sup>2</sup>
Kind	10,09 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
Diele	6,96 m <sup>2</sup>	Balkon 1/2	4,17 m <sup>2</sup>
Windfang	4,04 m <sup>2</sup>		



GESAMTWOHNFLÄCHE 75,74 M<sup>2</sup>



## WOHNUNG 13

2. OBERGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT BALKON

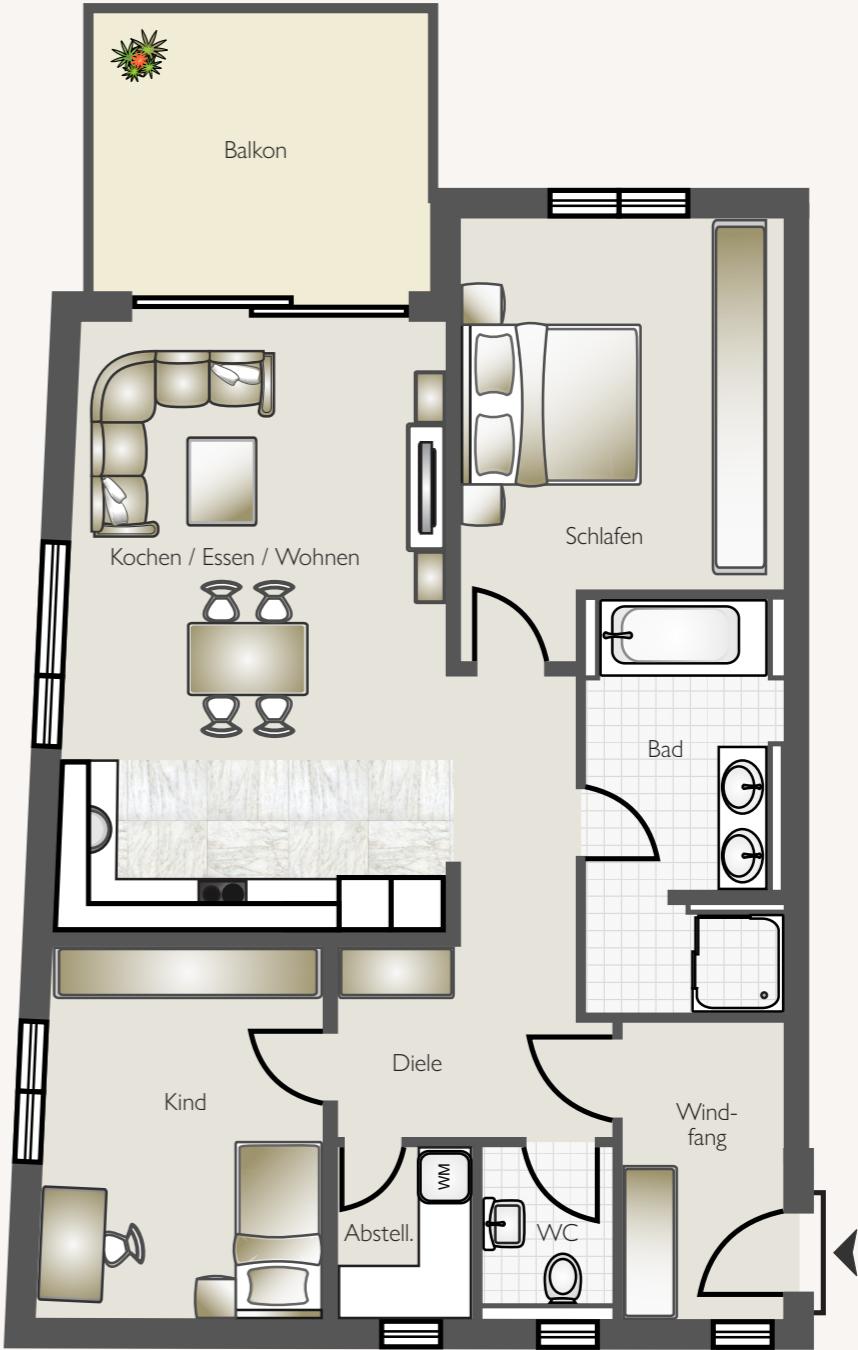
Kochen / Essen / Wohnen	30,69 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,76 m <sup>2</sup>	Balkon ½	4,17 m <sup>2</sup>
Diele	5,48 m <sup>2</sup>		
Windfang	5,23 m <sup>2</sup>		
Bad	7,70 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 68,56 M<sup>2</sup>



Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



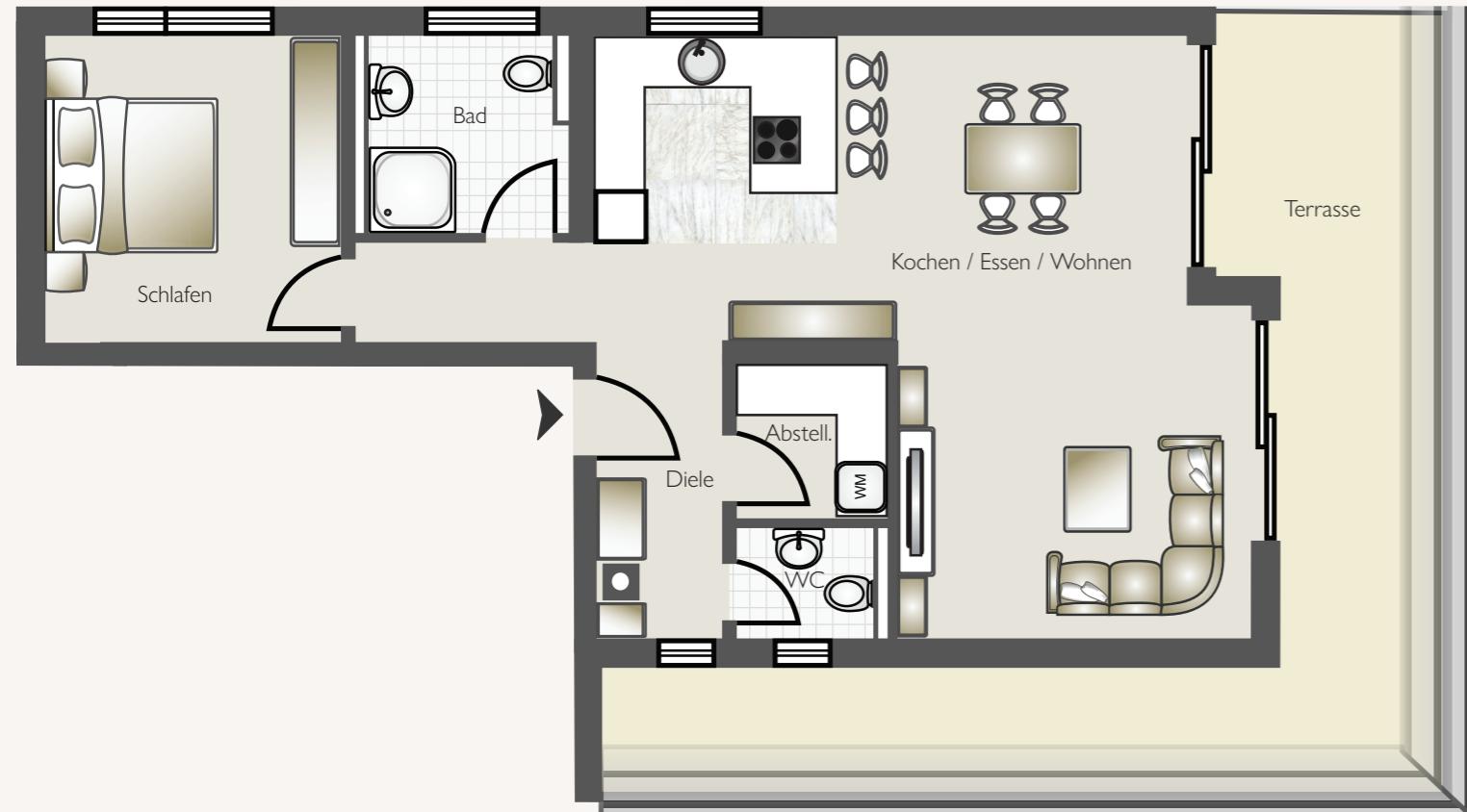
## WOHNUNG 14

2. OBERGESCHOSS // 3,5 ZIMMER MIT BALKON

Kochen / Essen / Wohnen	31,10 m <sup>2</sup>	Bad	9,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,08 m <sup>2</sup>	WC	2,56 m <sup>2</sup>
Kind	11,31 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,02 m <sup>2</sup>
Diele	7,12 m <sup>2</sup>	Balkon ½	5,87 m <sup>2</sup>
Windfang	5,62 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 90,71 M<sup>2</sup>





Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



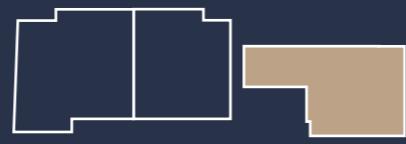
Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

## WOHNUNG 15

3. OBERGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT TERRASSE

Kochen / Essen / Wohnen	36,13 m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,98 m <sup>2</sup>	Terrasse ½	13,49 m <sup>2</sup>
Diele	9,55 m <sup>2</sup>		
Bad	5,39 m <sup>2</sup>		
G-WC	2,17 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 81,75 M<sup>2</sup>



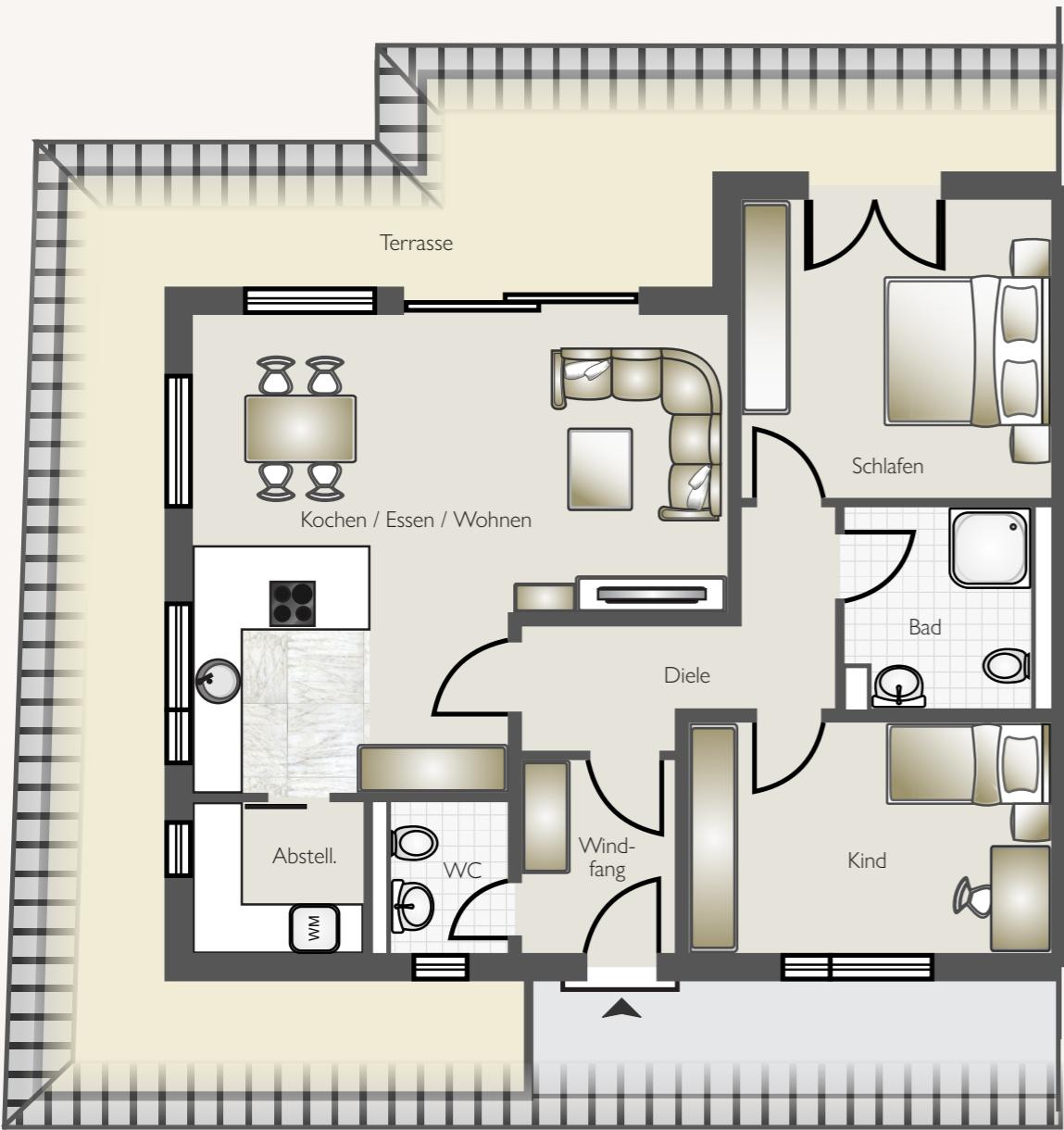
## WOHNUNG 16

3. OBERGESCHOSS // 3 ZIMMER MIT TERRASSE

Essen / Wohnen	21,63 m <sup>2</sup>	Windfang	3,99 m <sup>2</sup>
Kochen	7,07 m <sup>2</sup>	Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,83 m <sup>2</sup>	G-WC	3,42 m <sup>2</sup>
Kind	11,31 m <sup>2</sup>	Terrasse ½	8,64 m <sup>2</sup>
Diele	2,82 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE 77,14 M<sup>2</sup>

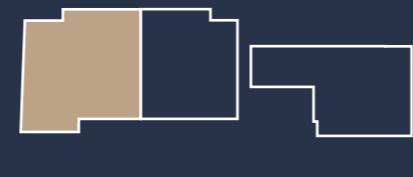




# WOHNUNG 17

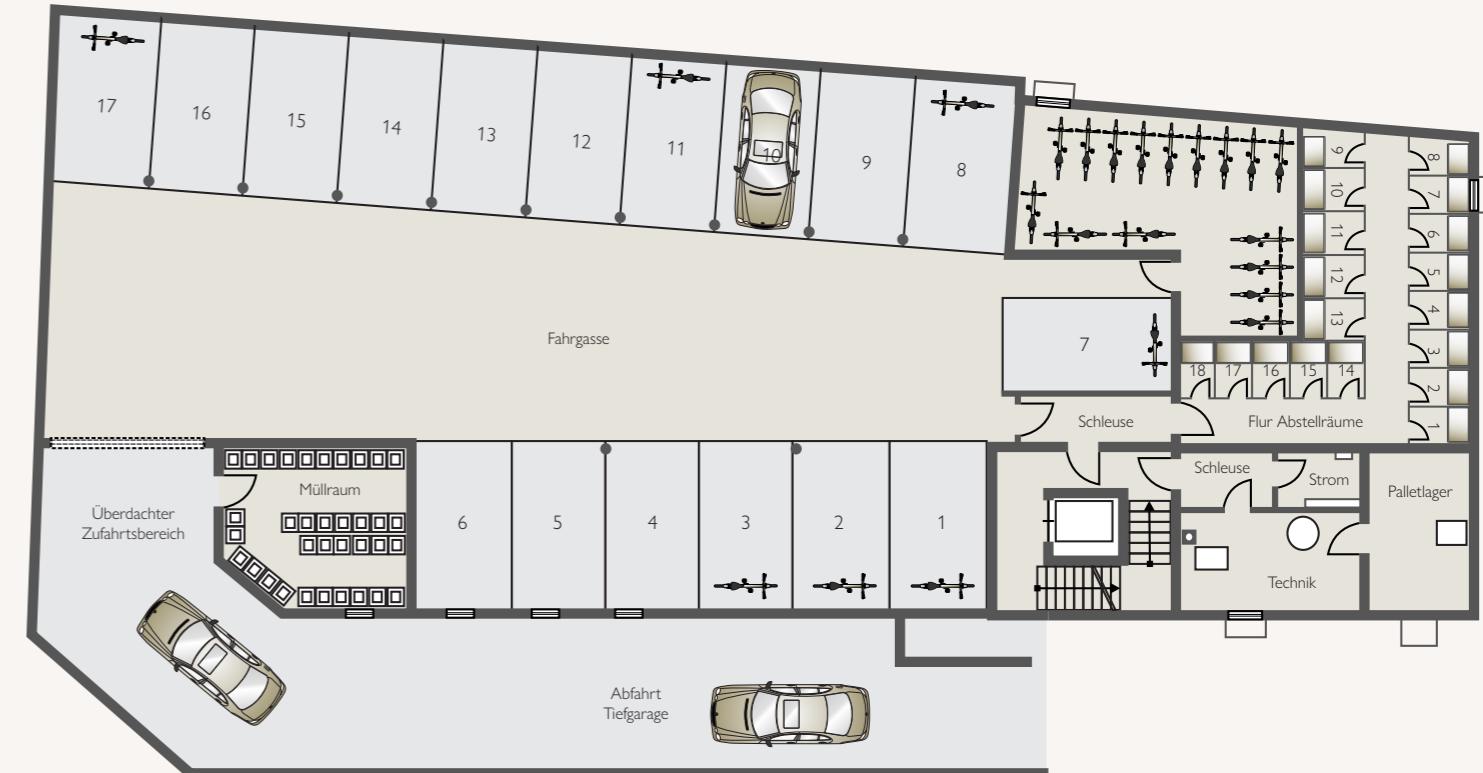
3. OBERGESCHOSS // 2,5 ZIMMER MIT TERRASSE

GESAMTWOHNFLÄCHE 95,20 M<sup>2</sup>



Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



# UNTERGESCHOSS

## TIEFGARAGE, KELLER

# GRUNDRISS GEWERBEEINHEIT

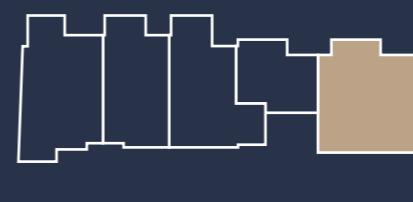

**KAIERSUITEN**  
 WOHNEN UND LEBEN IN BAD SAULGAU

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



**GEWERBEFLÄCHE**  
BÜRO MIT TERRASSE

Büro 1 / Besprechung	12,91 m <sup>2</sup>	WC-D	2,93 m <sup>2</sup>
Büro 2	42,27 m <sup>2</sup>	WC-H	3,42 m <sup>2</sup>
Teeküche	8,20 m <sup>2</sup>	Terrasse 1/2	3,93 m <sup>2</sup>
Windfang	6,72 m <sup>2</sup>		



**GESAMTFLÄCHE** 80,54 M<sup>2</sup>



Kaiserstraße 81 - Bad Saulgau  
[www.kaisersuiten.de](http://www.kaisersuiten.de)



MBG MICHELBERGER  
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT MBH  
Saulgauer Str. 43, 88348 Bad Saulgau

Telefon: 07581 900 10 50  
Web: [www.immobiliens-michelberger.de](http://www.immobiliens-michelberger.de)

Prospektgestaltung:  
IMMOTIONS IMMOBILIENMARKETING  
[www.immotions-marketing.de](http://www.immotions-marketing.de)

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Juli 2022.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

