

48a

GABELS  
BERGER  
STRASSE



# 10



## **Dreizehn Wohnungen mit Tiefgarage in bester Lage**

Unser Neubau-Projekt „Gabelsbergerstraße 48a“ bietet Ihnen einen optimalen Wohnsitz für alle Alters- und Lebensphasen in einer der beliebtesten und schönsten Ecken von Landshut. In dieser wunderbaren Lage nahe der Isar entstehen 13 Wohnungen mit einer Größe zwischen 67 und 139 Quadratmetern.

Alle Einheiten verfügen über gehobene Ausstattung sowie moderne Technik und werden nach hochwertigem Energiestandard errichtet. Neben Pelletheizung mit Fußbodenheizung bieten Ihnen elektrische Rollos/Raffstores sowie Videosprechanlagen hohe Wohnqualität.

Die Top-Lage und die ideale Anbindung an nahegelegene Verkehrsknotenpunkte bieten Ihnen die optimale Symbiose aus Stadt und Natur.

# Das Projekt

Die Immobilie in der Gabelsbergerstraße besteht aus 13 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Tiefgarage. Das Objekt überzeugt mit moderner Architektur: Helle Zimmer mit durchdachten Grundrissen laden zum Wohlfühlen ein. (Tiefgaragen-)Stellplätze und ein überdachter Fahrradstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Solide, wohngesunde  
**Ziegel-Massiv-Bauweise**

**Flachdach**  
mit extensiver  
Dachbegrünung

**Balkon oder Dachterrasse**  
im 1. und 2. Obergeschoss



**Moderne Architektur**

**Kinderspielplatz**

EG-Wohnungen teilweise  
mit **Gartenanteil**

# 02.



TÜV Baucontrolling



Solide, wohngesunde  
Ziegel-Massiv Bauweise



Hochwertiger Energie-  
standard nach GEG



Hochwertige Baumaterialien  
und Ausstattung



3-fach verglaste Kunststoff-/  
Alufenster



2 Aufzüge für je 6 Personen



5 oberirdische Stellplätze



16 Tiefgaragenstellplätze



Wohnraumlüftung mit Wär-  
merückgewinnung in allen  
Schlafräumen



Videosprechanlage



Vorbereitung für Ladestation  
und Lastenmanagement für  
E-Mobilität in der TG

## Architektur

Die Immobilie überzeugt mit moderner Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen vom ersten Augenblick an für eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen. Ähnlich wie die Architektur des Gebäudes sind auch die Wohnungen gestaltet: Sie passen sich perfekt an den Bedarf des modernen Lebens an.

Das Flachdach mit extensiver Dachbegrünung unterstreicht die Nähe zur Natur.

- helle Räume
- durchdachte Grundrisse
- hochwertige Baumaterialien
- gehobene Ausstattung
- Flachdach mit Dachbegrünung



# 04. Lage



Gabelsbergerstrasse 48a  
84034 Landshut

## Ein schönes Zuhause in bester Wohnlage - wichtiger denn je!

Hier wohnen Sie in einem der exklusivsten und begehrtesten Wohngebiete Landshuts. In der Gabelsbergerstr. 48a finden Sie ein angenehmes Wohnumfeld und Lebensqualität. Die hervorragende Lage bietet reichlich Raum für Natur, Freizeit, Arbeiten und Erholung bei gleichzeitiger Stadtnähe. Über den Rad- und Spazierweg an der Isar erreichen Sie die historische Landshuter Innenstadt schnell und stressfrei. Die Stadtbusanbindung ist ebenfalls optimal, die Haltestelle der Linie 10 befindet sich vor Ihrer Haustür.

### EBENFALLS SEHR GUT UND SCHNELL ERREICHBAR SIND:

- Klinikum Landshut und die LAKUMED Kliniken Achdorf
- Kinderbetreuung und Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Hauptbahnhof Landshut
- Bahnhof Landshut-Süd (optimal Richtung Vilsbiburg)

### ABER AUCH DIE ÜBERREGIONALE ANBINDUNG IST HERVORRAGEND:

- B299 Richtung Vilsbiburg (ca. 20 km)
- A92 Richtung München (über Anschlussstelle Moosburg-Nord, ca. 72 km)
- zum Airport München sind es nur ca. 35 km, sowie über die B15neu nach Regensburg (ca. 67 km)



## Landshut - eine liebens- und lebenswerte Stadt

Die Landeshauptstadt des Regierungsbezirks Niederbayern ist eine ganz besondere Stadt. Hier werden urbaner Lifestyle und Naturerlebnis harmonisch vereint. Neben zahlreichen kulturellen Angeboten hat die Stadt auch eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten zu bieten – die Burg Trausnitz, die St. Martinkirche mit ihrem Backsteinturm und die historische Altstadt mit ihrem gotischen Gebäudeensemble.

Dank der attraktiven Lage an der Isar sind auch spontanen Ausflügen auf den zahlreichen Rad- und Fußwegen im niederbayerischen Grün keine Grenzen gesetzt.

Im Stadtgebiet wohnen derzeit über 75.000 Einwohner, im engeren Wirtschaftsraum von Landshut leben rund 450.000 Einwohner.

Der Wirtschaftsstandort **Stadt Landshut** ist ein äußerst leistungsfähiger und zukunftsorientierter Investitionsraum mitten in Bayern. Landshut,

ca. 60 km nordöstlich von München, mit dem Regierungssitz und vielen bedeutenden Unternehmen bildet das administrative und wirtschaftliche Zentrum von Niederbayern. Die Bedeutung der Stadt wird größer, da die Dynamik im Umfeld des Verdichtungsraumes München wächst. Des Weiteren kommt der Stadt Landshut zugute, dass sie im Einzugsbereich des Münchner Flughafens liegt und von der dortigen Entwicklung profitiert.

Weitere überregionale Aushängeschilder sind das Agrarbildungszentrum in Landshut-Schönbrunn mit den staatlichen Fach- und Berufsschulen, der Fachoberschule (FOS) und der Berufsoberschule (BOS) und die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW). Mit ihren 6 Fakultäten ist sie eine der führenden akademischen Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Bayern.





## Umgebung

In der Nähe gibt es vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die zu Fuß erreichbare Innenstadt bietet sich hervorragend zum Bummeln und Einkaufen oder Verweilen in einem der zahlreichen Lokale an.

Für Sportbegeisterte besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe des Landshuter Eishockey-Traditionsvereins EVL mit der neuen Fanatec-Arena, das Sportzentrum West welches mit einem großen Angebot vom Breitensport bis hin zum Leistungs- und Profisport aufwartet sowie das Stadtbad (Frei- und Hallenbad).



# 05.

## Grundstück

Der Grundstücksplan für dieses Immobilienprojekt präsentiert ein großzügiges Areal mit einem Mehrparteienhaus, das durch sein begrüntes Flachdach und mehrere Bestandsbäume, darunter ein versetzter Spitzahorn, für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Entlang der langen, gepflasterten Einfahrt befinden sich fünf Stellplätze, und vor dem Haus ist ein überdachter Fahrradabstellplatz angelegt. Die Tiefgarageneinfahrt ist praktisch am vorderen rechten Eck positioniert. Unter dem Walnussbaum entsteht ein Spielplatz, der den jüngeren Bewohnern Freude bereiten wird.

Dieser Plan kombiniert Funktionalität mit ästhetischer Landschaftsgestaltung und schafft so ein attraktives Wohnumfeld.



# 06. INNENRAUM



elektrische  
Rollo/Raffstores



Wohnraumlüftung mit  
WRG in Schlafräumen



Echtholz-Eichen-  
Parkett



Fußbodenheizung  
(raumweise regelbar)



eigenständige  
Pelletheizung



großformatige  
Fliesen



Kalkschutz-  
anlage



elektrische Hand-  
tuchtrockner im Bad



Bäder/WC-Ausstattung  
der neuen Serie „Scalido“  
der Firma Mann



WM-Anschluss in  
jeder Wohnung



Videosprech-  
anlage

# ÜBERSICHT EG

## WOHNFLÄCHEN:

- W A1 67,90 m<sup>2</sup> 2 Zimmer
- W A2 101,10 m<sup>2</sup> 3 Zimmer
- W B1 109,30 m<sup>2</sup> 4 Zimmer
- W B2 70,80 m<sup>2</sup> 2 Zimmer
- W B3 79,40 m<sup>2</sup> 3 Zimmer



# ERDGESESCHOSS

# ÜBERSICHT 1.OG

## WOHNFLÄCHEN:

- W A3 88,90 m<sup>2</sup> 3 Zimmer
- W A4 93,00 m<sup>2</sup> 3 Zimmer
- W B4 103,70 m<sup>2</sup> 4 Zimmer
- W B5 71,00 m<sup>2</sup> 2 Zimmer
- W B6 80,70 m<sup>2</sup> 3 Zimmer



# 1. OBERGESCHOSS

# ÜBERSICHT 2.OG

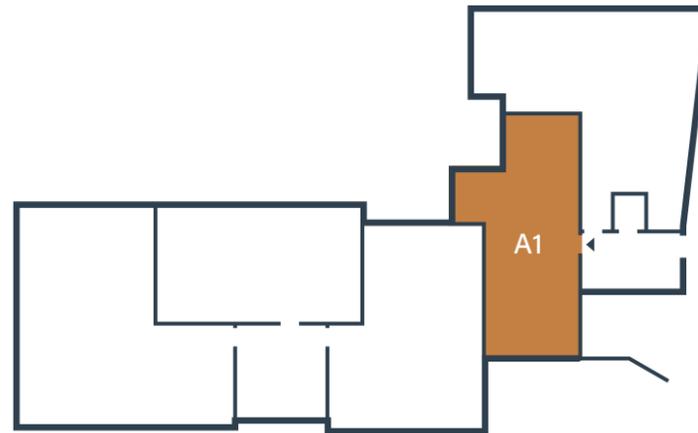
## WOHNFLÄCHEN:

- W A5 \_\_\_\_\_ 111,70 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ 3 Zimmer
- W B7 \_\_\_\_\_ 139,50 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ 3 Zimmer
- W B8 \_\_\_\_\_ 134,40 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ 4 Zimmer



# A1

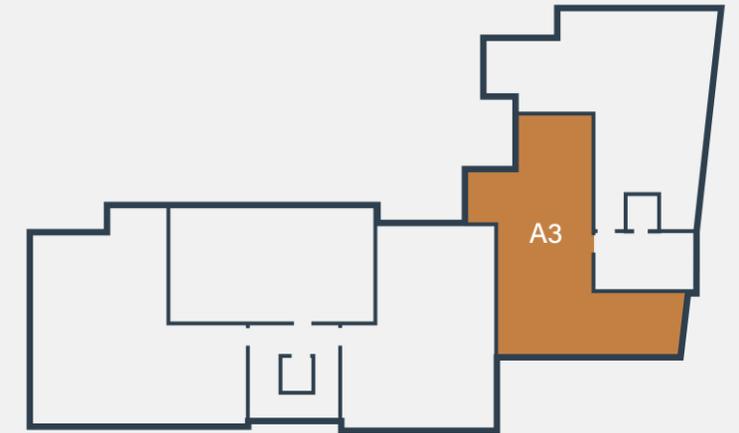
|               |   |
|---------------|---|
| Wo/Es/Ko      | 34,00 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer        | 15,90 m <sup>2</sup>  |
| Bad           | 5,90 m <sup>2</sup>   |
| Flur          | 6,10 m <sup>2</sup>   |
| Abstellraum   | 2,50 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse      | <small>21,00 m<sup>2</sup> x 0,33</small> 3,50 m <sup>2</sup> |
| <b>GESAMT</b> | <b>67,90 m<sup>2</sup></b>                                    |



EG

# A3

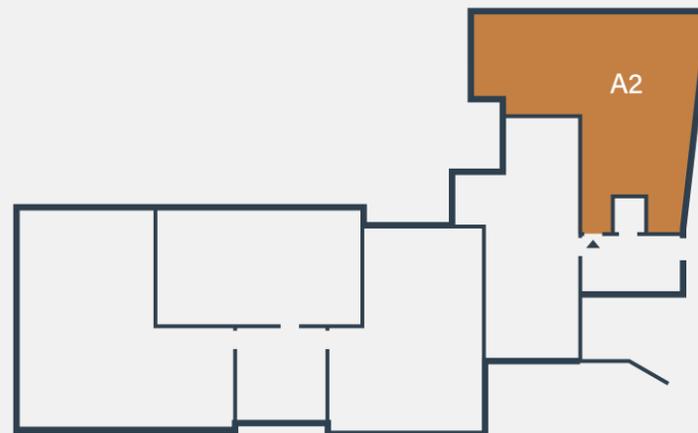
|               |   |
|---------------|---|
| Wo/Es/Ko      | 34,00 m <sup>2</sup>                                    |
| Zimmer        | 15,90 m <sup>2</sup>                                    |
| Zimmer        | 13,10 m <sup>2</sup>                                    |
| Bad           | 5,50 m <sup>2</sup>                                     |
| Flur          | 9,10 m <sup>2</sup>                                     |
| Abstellraum   | 2,50 m <sup>2</sup>                                     |
| Balkon        | <small>9,6 m<sup>2</sup> /2</small> 4,80 m <sup>2</sup> |
| Balkon        | <small>8,0 m<sup>2</sup> /2</small> 4,00 m <sup>2</sup> |
| <b>GESAMT</b> | <b>88,90 m<sup>2</sup></b>                              |



1.OG

# A2

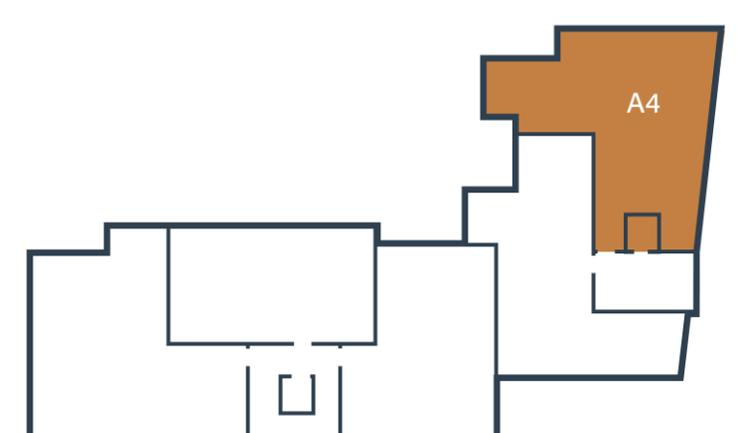
|               |   |
|---------------|---|
| Wo/Es/Ko      | 41,60 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer        | 15,60 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer        | 15,30 m <sup>2</sup>  |
| Bad           | 10,70 m <sup>2</sup>  |
| Flur          | 10,90 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse      | <small>21,00 m<sup>2</sup> x 0,33</small> 7,00 m <sup>2</sup> |
| <b>GESAMT</b> | <b>101,10 m<sup>2</sup></b>                                   |



EG

# A4

|               |   |
|---------------|---|
| Wo/Es/Ko      | 34,70 m <sup>2</sup>                                      |
| Zimmer        | 15,60 m <sup>2</sup>                                      |
| Zimmer        | 15,30 m <sup>2</sup>                                      |
| Bad           | 10,70 m <sup>2</sup>                                      |
| Flur          | 10,90 m <sup>2</sup>                                      |
| Balkon        | <small>11,60 m<sup>2</sup> /2</small> 5,80 m <sup>2</sup> |
| <b>GESAMT</b> | <b>93,00 m<sup>2</sup></b>                                |

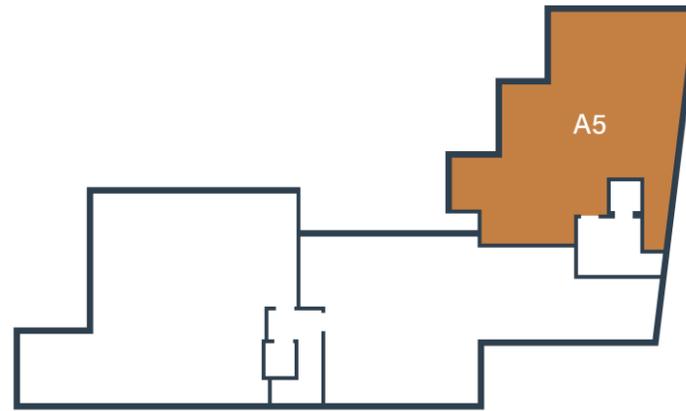


1.OG

# A5

|   |                      |
|---|----------------------|
| Wo/Es/Ko  | 44,30 m <sup>2</sup> |
| Schlafen/Ankleide                                   | 20,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer  | 12,80 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,60 m <sup>2</sup>  |
| WC/DU   | 6,10 m <sup>2</sup>  |
| Flur  | 7,30 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum   | 1,70 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse <small>23,80 m<sup>2</sup> / 2</small> | 11,90m <sup>2</sup>  |

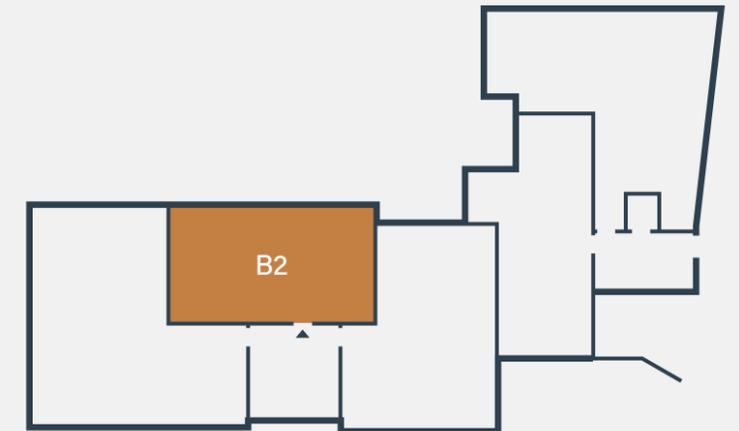
GESAMT 111,70 m<sup>2</sup>



2.0G

# B2

|  |                      |
|--|----------------------|
| Wo/Es/Ko   | 32,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer   | 18,80 m <sup>2</sup> |
| Bad  | 9,60 m <sup>2</sup>  |
| Flur   | 4,40 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse <small>18,00 m<sup>2</sup> x 0,33</small> | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| GESAMT   | 70,80 m <sup>2</sup> |

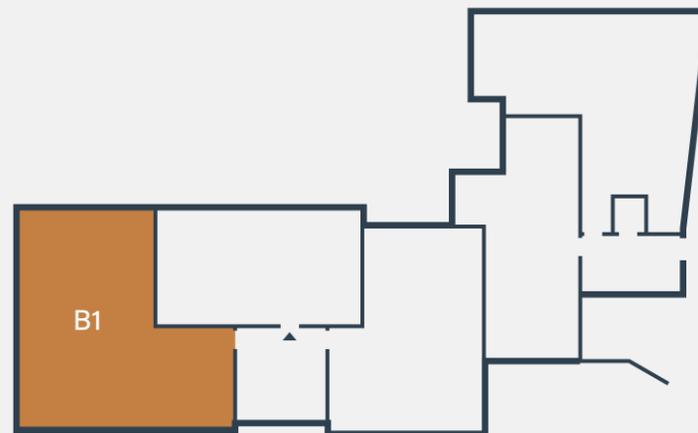


EG

# B1

|  |                      |
|--|----------------------|
| Wo/Es/Ko   | 42,60 m <sup>2</sup> |
| Zimmer   | 17,10 m <sup>2</sup> |
| Zimmer   | 10,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer   | 12,50 m <sup>2</sup> |
| Bad  | 8,30 m <sup>2</sup>  |
| Flur   | 10,70 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum  | 1,10 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse <small>21,00 m<sup>2</sup> x 0,33</small> | 7,00 m <sup>2</sup>  |

GESAMT 109,30 m<sup>2</sup>

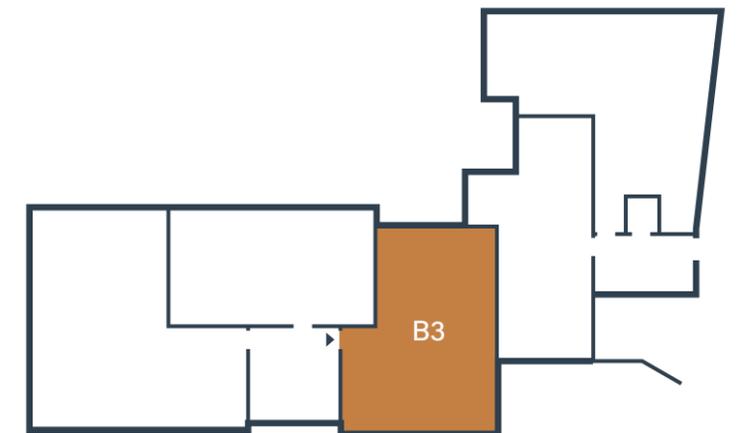


EG

# B3

|  |                      |
|--|----------------------|
| Wo/Es/Ko   | 29,80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer   | 11,20 m <sup>2</sup> |
| Zimmer   | 16,80 m <sup>2</sup> |
| Bad  | 7,30 m <sup>2</sup>  |
| Flur   | 7,80 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum  | 3,00 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse <small>10,50 m<sup>2</sup> x 0,33</small> | 3,50 m <sup>2</sup>  |

GESAMT 79,40 m<sup>2</sup>



EG

# B4

|             |   |
|-------------|---|
| Wo/Es/Ko    | 36,60 m <sup>2</sup>                        |
| Zimmer      | 17,10 m <sup>2</sup>                        |
| Zimmer      | 10,00 m <sup>2</sup>                        |
| Zimmer      | 12,50 m <sup>2</sup>                        |
| Bad         | 8,30 m <sup>2</sup>                         |
| Flur        | 10,70 m <sup>2</sup>                        |
| Abstellraum | 1,10 m <sup>2</sup>                         |
| Balkon      | 14,80 m <sup>2</sup> /2 7,40 m <sup>2</sup> |

GESAMT 103,70 m<sup>2</sup>

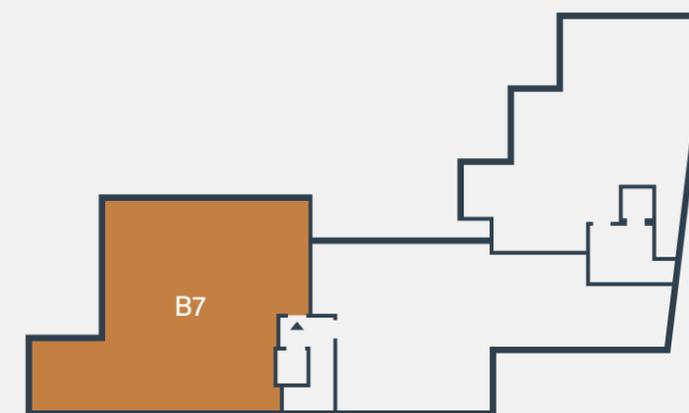


2.0G

# B7

|                   |  |
|-------------------|--|
| Wo/Es/Ko          | 43,40 m <sup>2</sup>                         |
| Schlafen/Ankleide | 23,00 m <sup>2</sup>                         |
| Zimmer            | 15,30 m <sup>2</sup>                         |
| Studio            | 13,20 m <sup>2</sup>                         |
| Bad               | 10,00 m <sup>2</sup>                         |
| WC                | 5,90 m <sup>2</sup>                          |
| Flur              | 13,70 m <sup>2</sup>                         |
| Dachterrasse      | 30,00 m <sup>2</sup> /2 15,00 m <sup>2</sup> |

GESAMT 139,50 m<sup>2</sup>

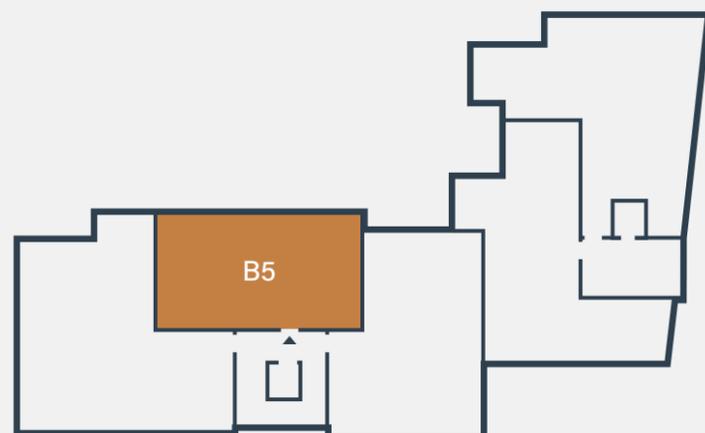


2.0G

# B5

|          |   |
|----------|---|
| Wo/Es/Ko | 32,00 m <sup>2</sup>                        |
| Zimmer   | 18,70 m <sup>2</sup>                        |
| Bad      | 9,60 m <sup>2</sup>                         |
| Flur     | 4,40 m <sup>2</sup>                         |
| Balkon   | 12,60 m <sup>2</sup> /2 6,30 m <sup>2</sup> |

GESAMT 71,00 m<sup>2</sup>



2.0G

# B6

|             |  |
|-------------|--|
| Wo/Es/Ko    | 29,80 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer      | 11,20 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer      | 16,80 m <sup>2</sup>                       |
| Bad         | 7,30 m <sup>2</sup>                        |
| Flur        | 7,80 m <sup>2</sup>                        |
| Abstellraum | 3,00 m <sup>2</sup>                        |
| Balkon      | 9,60 m <sup>2</sup> /2 4,80 m <sup>2</sup> |

GESAMT 80,70 m<sup>2</sup>



2.0G

# B8

|                   |  |
|-------------------|--|
| Wo/Es/Ko          | 46,80 m <sup>2</sup>                         |
| Schlafen/Ankleide | 18,70 m <sup>2</sup>                         |
| Zimmer            | 16,20 m <sup>2</sup>                         |
| Studio            | 14,90 m <sup>2</sup>                         |
| Bad               | 9,90 m <sup>2</sup>                          |
| Flur              | 8,70 m <sup>2</sup>                          |
| Abstellraum       | 1,40 m <sup>2</sup>                          |
| Balkon            | 9,60 m <sup>2</sup> /2 4,80 m <sup>2</sup>   |
| Dachterrasse      | 26,00 m <sup>2</sup> /2 13,00 m <sup>2</sup> |

GESAMT 134,40 m<sup>2</sup>



2.0G

# 07. Tiefgarage & Keller



## Stauraum und 16 Parkplätze

Teil der Immobilie ist auch die großzügige Tiefgarage mit insgesamt 16 Stellplätzen und 13 Kellerabteilen. Sie bieten ausreichend Stauraum und Platz für Fahrzeuge. Zusätzlich zu den

Tiefgaragen-Stellplätzen gibt es 5 oberirdische Stellplätze. Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Pro Wohnung muss ein Tiefgaragen-Stellplatz zugekauft werden, bei

Penthouse-Wohnungen zwei Tiefgaragen-Stellplätze. Außerdem verfügt die Tiefgarage über Vorbereitungen zur Installation von E-Ladestationen. Zudem sind zwei Aufzüge vorhanden, die

jeweils bis zu 6 Personen fassen können, und so den Komfort für alle Bewohner erhöhen, indem sie einen einfachen Zugang zu allen Etagen gewährleisten.

# 08. Energieeffizienz

Die Immobilie zeichnet sich durch ihren hochwertigen Energiestandard nach Gebäudeenergiegesetz aus. Beheizt werden die Wohneinheiten per Pelletheizung mit Fußbodenheizung, die individuell über Raumthermostate reguliert werden kann. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Schlafräumen führt Luft kontinuierlich nach innen und außen.



## Die wichtigsten Daten gemäß GEG (Gebäude-Energie-Gesetz)

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellets
- Wert des Energiebedarfs: 54,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- **Energieeffizienzklasse: B**

Der Energiestandard des Gebäudes kann sich durch weiterführende Planungen noch ändern.

## Angebotsvorbehalt

Die dargestellten Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen, Ausstattungen und Einrichtungen in den Abbildungen dieses Exposés haben nur beispielhaften Charakter und sind keinerlei Vertragsbestandteil. Alle Quadratmeterangaben sind ca. Angaben und basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können von den finalen Flächen abweichen. Die angegebenen Wohnflächen wurden nach den ca. Rohbaumaßen aus der Architektenplanung ermittelt.

Ausschließlich maßgeblich ist die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand März 2024. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen. 3D Visualisierungen sind

schematisch und nicht Detailgetreu dargestellt. Die tatsächliche Ausführung wird davon abweichen.

Exposégestaltung: **mediaMEANS GmbH**

## Kontakt

**VR-Bank Landshut eG**, Immobilienabteilung  
Rosengasse 350, 84028 Landshut

☎ 0871-43010175

✉ [immobilien@vrla.de](mailto:immobilien@vrla.de)

🌐 [www.vrla.de](http://www.vrla.de)



**Keine zusätzliche Käuferprovision!**

**Bauprojekt der:** **hopfensperger** wohnbau gmbh

Oberndorfer Str. 4, 84107 Weihmichl

✉ [info@hopfensperger-wohnbau.de](mailto:info@hopfensperger-wohnbau.de)

🌐 [www.hopfensperger-wohnbau.de](http://www.hopfensperger-wohnbau.de)



# 48a



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