

Parzelle 9

# VIO Pentling Grossberg

zukunftsweisendes  
wohnen. für jede  
generation.

IMMOVI



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





# VIO Pentling Grossberg



Beispielhafte Visualisierung



## architektur für generationen.

---


Nachhaltigkeit, Ästhetik und höchste Lebensqualität – auf diesen drei Eckpfeilern fußt die Architektur dieses attraktiven Mehrfamilienhauses im Pentlinger Ortsteil Grossberg. Der durchdachte Wohnungsmix sowie ein einladendes Gründach und Gemeinschaftshaus bieten Raum für jede Generation. Bei der Realisierung Ihrer individuellen Traumwohnung stehen Ihnen unsere Berater und Planer gerne zur Seite.



Wir können nur dann nachhaltig bauen, wenn Form und Funktion der Architektur den ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen unserer Zeit gerecht werden.

**Markus Seiffert, Architekt**





## WARUM SIE SICH FÜR EINE WOHNUNG DER IMMOVI GMBH ENTSCHEIDEN SOLLTEN

---

- bestes Preis-Leistungs-Verhältnis
- moderne und funktionale Architektur
- hochwertige Ausstattung
- nachhaltige Holzbauweise
- große Freiräume für individuelle Wünsche  
bereits in der Vorplanungsphase
- zuverlässiger und hochwertiger Bau  
durch eigene Bauleitung vor Ort

## INHALT

01 DIE LAGE   PENTLING GROSSBERG .....	06
02 DAS OBJEKT   VIO PENTLING GROSSBERG P9 .....	08
03 GRUNDRISSE & ABMESSUNGEN .....	18
04 AUSSTATTUNGSDetails .....	32
05 ÜBER UNS   IMMOVI GMBH .....	34
06 KONTAKT .....	44





## ihr starker partner.

---

Die IMMOVI GmbH ist Ihr Partner für die ganzheitliche Baubetreuung und Bauabwicklung in der Region. Mit unserer Expertise und unserem Netzwerk von erfahrenen Handwerkern und Baufirmen beraten und unterstützen wir Sie professionell und zuverlässig.

Von der Planung über die Gewerkeauswahl und Überwachung des Baufortschritts bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe Ihrer Immobilie führen wir alle Arbeiten für Sie durch. Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – ganz ohne die Risiken des Bauherren.





## pentling grossberg: stadtnah und mitten in der natur.

---

Das natur- und zugleich stadtnahe Grundstück befindet sich im Ortsteil Grossberg der Gemeinde Pentling, im südlichen Landkreis Regensburg. Pentling bietet für seine rund 7.000 Einwohner alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Arztpraxen und eine Grund-

schule. Die unmittelbare Nähe zur Donau sowie die kurze Anfahrtszeit zur Domstadt verleihen der Gemeinde einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Abgerundet wird die exklusive Lage des Objekts durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung.

**MIT DEM BUS ERREICHEN SIE  
DIE REGENSBURGER ALTSTADT  
IN WENIGER ALS EINER  
HALBEN STUNDE. ZUM  
DONAUUFER BENÖTIGEN SIE  
VON PENTLING GROSSBERG  
NUR FÜNF AUTOMINUTEN.**





## PENTLING-FAKTEN

- im Landkreis Regensburg
- rund 7.000 Einwohner
- 5 Autominuten zum Donauufer
- 10 km bis zur Regensburger Altstadt
- direkte Anbindung zur A93 und B16
- öffentlicher Personennahverkehr







## VIO Pentling Grossberg. so vielseitig wie das Leben.

---

Im Pentlinger Ortsteil Grossberg im Landkreis Regensburg entstehen mit VIO Pentling Grossberg P4 und P9 zwei attraktive Mehrfamilienhäuser mitten im Grünen. Die beiden Objekte überzeugen durch ihren facettenreichen Wohnungsmix, ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und innovative Holzbauweise.

Das Objekt auf Parzelle 9 bietet vielfältige Wohnräume zwischen 34 und 103 m<sup>2</sup>, die mit durchdachten Grundrissen unterschiedlichsten Anforderungen ge-

recht werden. Insgesamt 20 Wohnungen bieten Raum für Familien mit Kindern, Ehepaare oder Einzelpersonen jeder Altersklasse. Alle Wohneinheiten verfügen über Terrassen mit Garten oder Balkone.

Das Gebäude bietet einen Aufzug, eine Tiefgarage, einen Gemeinschaftsraum sowie ein großflächiges Gründach mit unverbaubarem Blick ins Grüne, das alle Bewohner zum gemeinschaftlichen Verweilen einlädt.

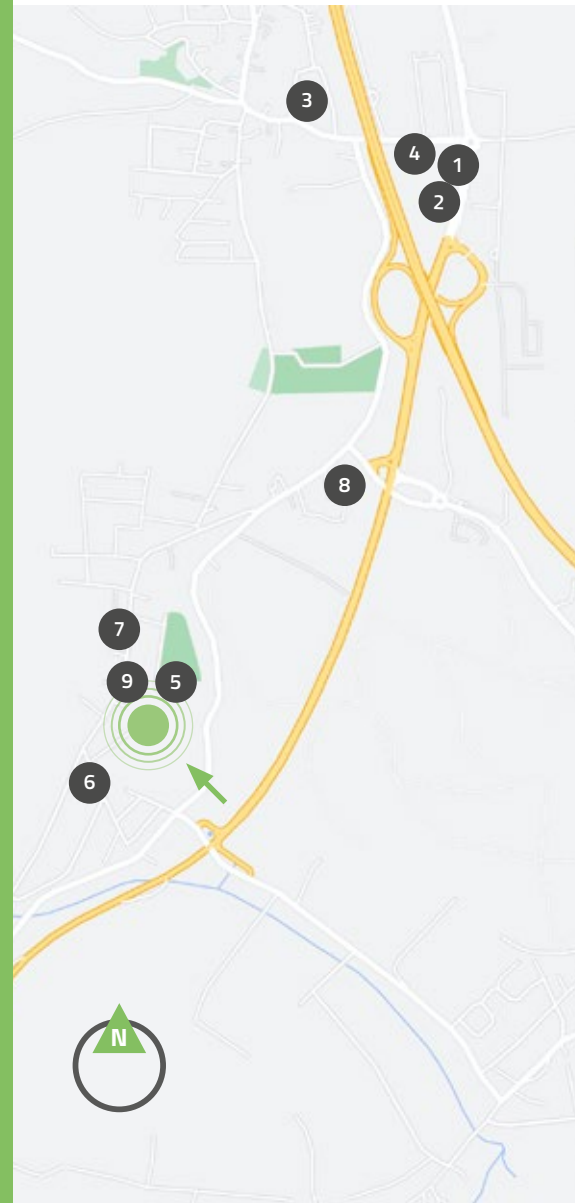


# mehrfamilienhaus für verschiedenste ansprüche.

Im Mehrfamilienhaus auf Parzelle 9 entstehen 20 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 34 und 103 m<sup>2</sup>. Diese bieten vielfältige Lebensräume für Ihre individuellen Anforderungen.



## LAGEPLAN VIO PENTLING GROSSBERG



### FAKTEN

- modernes Mehrfamilienhaus
- insgesamt 20 Wohnungen
- 9 barrierefreie Wohnungen
- 12 Wohnungen mit Photovoltaik
- Duplex- und Standard-Stellplätze in der Tiefgarage
- großzügige Gärten und Balkone
- sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr
- Gründach und Gemeinschaftshaus als Orte des Zusammenkommens

### UMGEBUNG

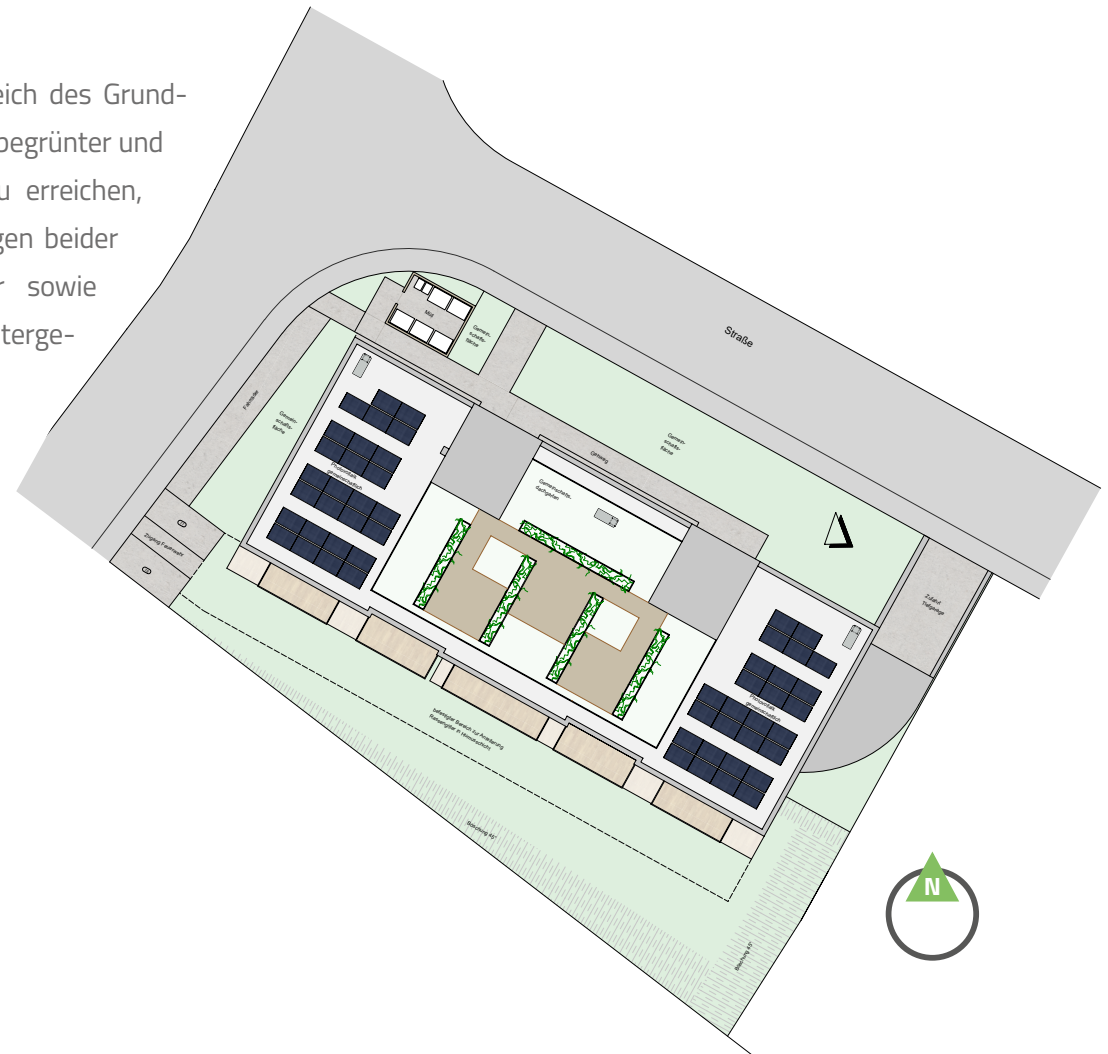
- 1 Supermärkte
- 2 Drogerie
- 3 Ärztelhaus
- 4 Apotheke
- 5 Grundschule
- 6 Kindergarten
- 7 Bushaltestelle
- 8 Tankstelle
- 9 Bio-Hofladen

# nachhaltige architektur mit optimierter flächennutzung.

## DURCHDACHTE GEBÄUDEKONZEPTION RUND UM DEN ROHSTOFF HOLZ.

Ressourcenschonendes Bauen hat viele Facetten und spiegelt sich in unserer Gebäudekonzeption nicht nur im nachwachsenden Rohstoff Holz, sondern auch in der optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Parzelle 9 wider. Die angestrebte verdichtete Bauweise reduziert die Zersiedelung der Landschaft und hilft, die zunehmende Versiegelung wertvollen Bodens zu verlangsamen.

Um im Erdgeschossbereich des Grundstücks ein Maximum an begrünter und unversiegelter Fläche zu erreichen, werden in den Tiefgaragen beider Gebäude Duplex-Parker sowie Standard-Stellplätze untergebracht.





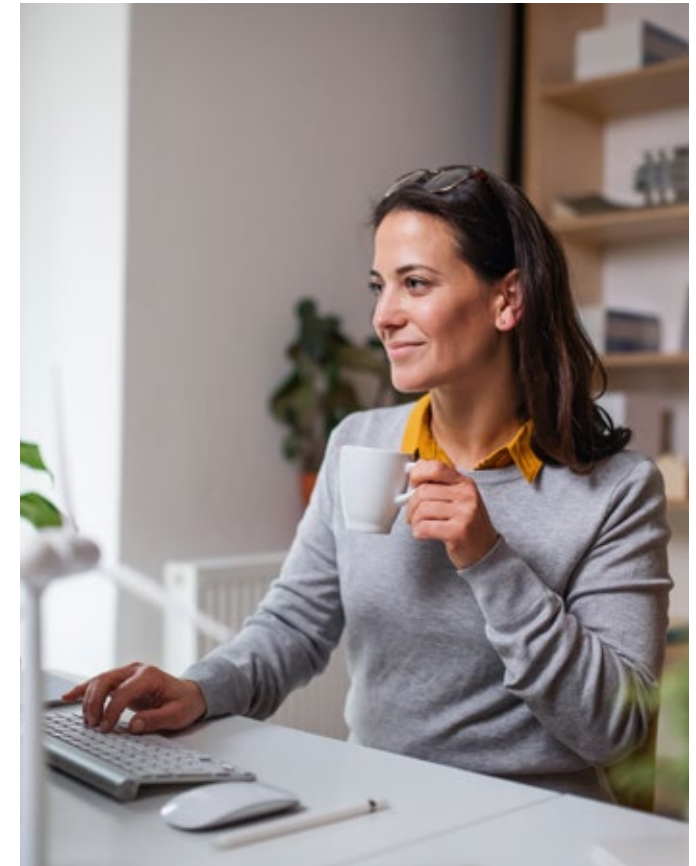
# flexibel arbeiten in den eigenen vier wänden.

## MOBILES ARBEITEN IST WICHTIGER DENN JE.

---

Durch Covid-19 haben sich die Bedingungen für Arbeitnehmer geändert. War Büro-Präsenz in Deutschland für nahezu jeden Mitarbeiter gesetzt, so hat die Lockdown-Phase zu einem Umdenken geführt. Home-Office hat sich mittlerweile in vielen Bereichen etabliert. Diese Entwicklung zeigt sich nachhaltig, sodass auch nach Corona davon auszugehen ist, dass Home-Office fester Bestandteil der neuen Arbeitskultur wird.

So hat die Corona-Situation bei vielen Menschen den Wunsch nach einem attraktiven Rückzugsort und das Bedürfnis nach mehr Entfaltungsraum verstärkt. Eine Wohnung mit separatem Arbeitsplatz mit möglichst flexiblen Grundrissen ist nun erstrebenswerter denn je. In einigen Wohneinheiten auf Parzelle 9 befinden sich deshalb Nischen, die sich optimal als Home-Office einrichten lassen.







Beispielhafte Visualisierung



## ein gründach als **ausgleichs- und erholungsfläche.**

---

Das Flachdach des Objekts wird begrünt und dient damit als ökologische Ausgleichsfläche. Die Begrünung wird in Form eines Dachparks angelegt und kann von allen Bewohner:innen als Ort der Erholung und des Zusammenkommens genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist dabei der unverbaubare Ausblick ins Grüne. Eine weitergehende Initiative im Dachbereich

könnte auch das Aufstellen von Bienenkästen und Insektenhotels sein, um Kindern und Erwachsenen die Wichtigkeit von ökologischem Denken und Handeln näher zu bringen. Zur Förderung der Hausgemeinschaft ist darüber hinaus ein knapp 20 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von P9 vorgesehen.





## stilvolles wohnen für jede altersgruppe.

### DER PASSENDE LEBENSRAUM FÜR IHRE ANSPRÜCHE.

---

Verteilt auf drei Stockwerken entstehen auf Parzelle 9 facettenreiche Wohnräume, die für Jung und Alt konzipiert wurden. In den Erdgeschosswohnungen mit Gärten sowie den Obergeschosswohnungen mit Balkonen können sich große und kleine Familien, sowie Singles und Paare jeder Altersklasse frei entfalten.

#### WOHNKOMFORT FÜR JEDES ALTER

Die modernen, lichtdurchfluteten Wohneinheiten sowie die dazugehörigen Kellerräume sind dank eines Aufzugs bequem und stufenlos erreichbar. Damit bieten die Wohnungen auch für Senioren höchsten Komfort. 9 der 20 Wohnungen sind zudem vollständig barrierefrei.



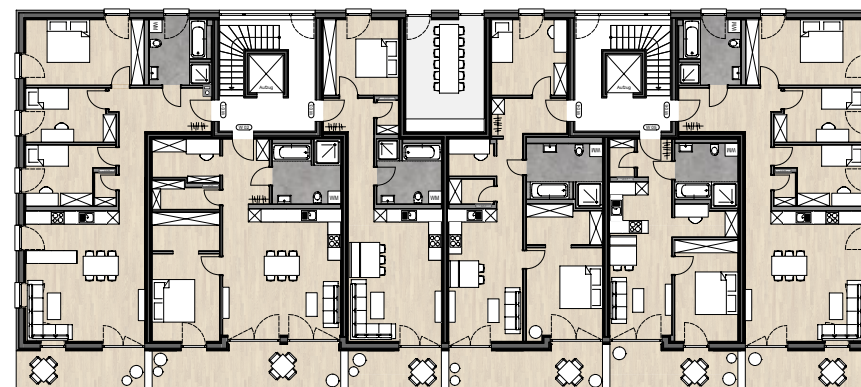




Beispielhafte Visualisierung



# die wohnungen im überblick.



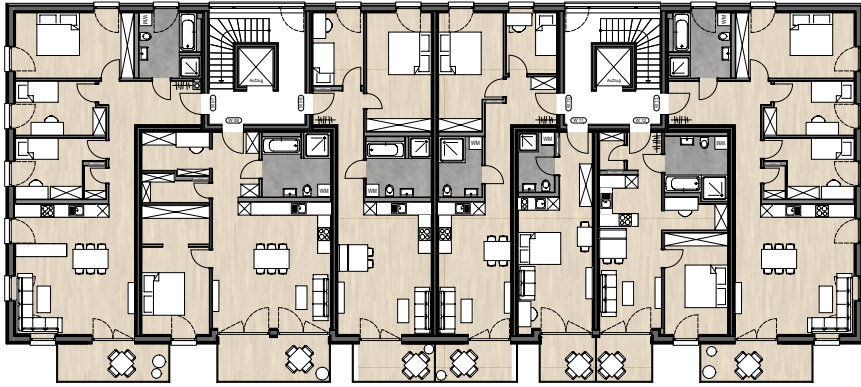
ERDGESCHOSS

## PARZELLE 9

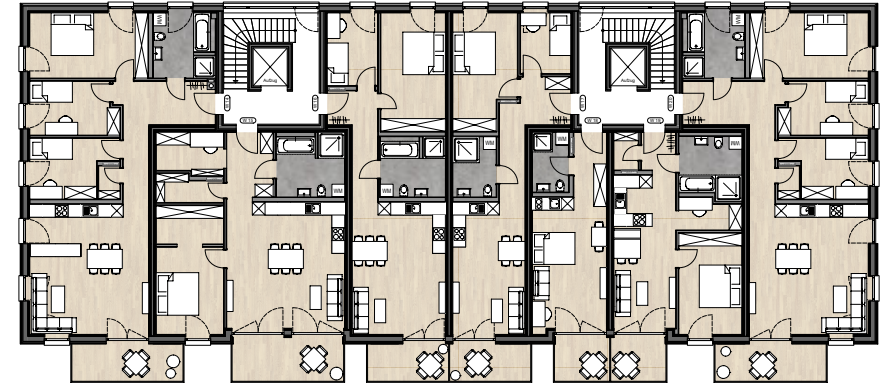
Die insgesamt 20 Wohnungen verteilen sich auf drei Stockwerke, die bequem per Aufzug erreicht werden können.

Wohnung	Lage	Größe (ca.)	barrierefrei?	Photovoltaik?
Wohnung 1	Süd-West	102,74 m <sup>2</sup>	nein	nein
Wohnung 2	Süd-West	87,37 m <sup>2</sup>	ja	ja
Wohnung 3	Süd-West	62,55 m <sup>2</sup>	nein	ja
Wohnung 4	Süd-West	88,86 m <sup>2</sup>	ja	ja
Wohnung 5	Süd-West	58,75 m <sup>2</sup>	ja	ja
Wohnung 6	Süd-West	102,93 m <sup>2</sup>	nein	nein





1. OBERGESCHOSS

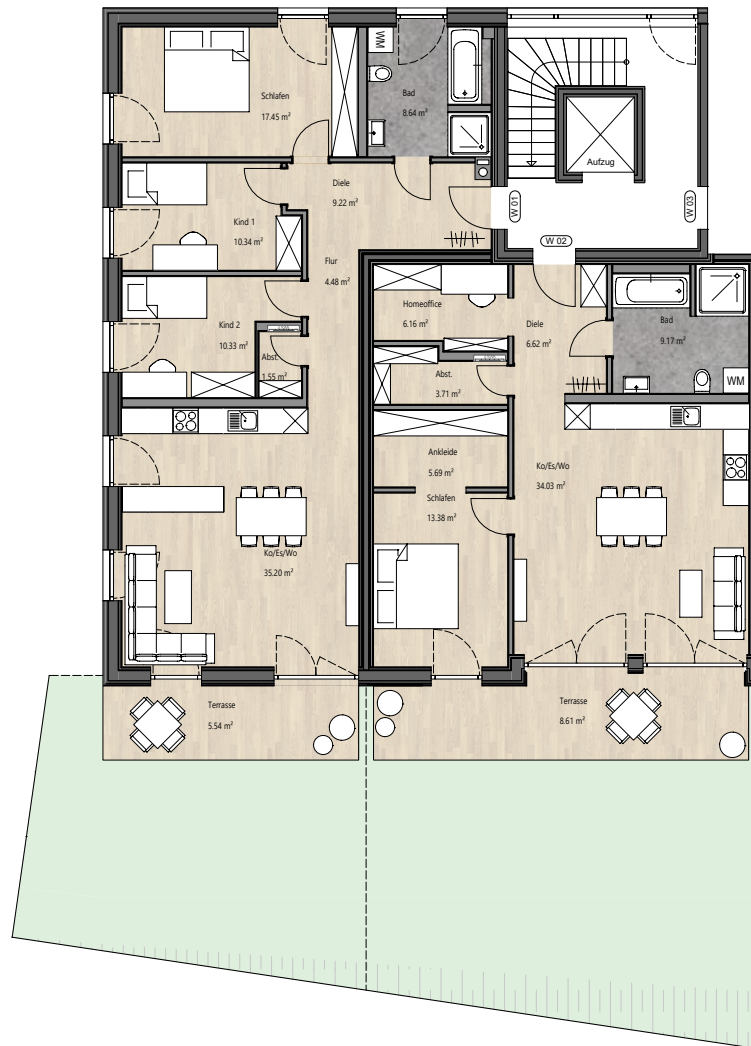


2. OBERGESCHOSS

Wohnung	Lage	Größe (ca.)	barrierefrei?	Photovoltaik?
Wohnung 7	Süd-West	101,93 m <sup>2</sup>	nein	ja
Wohnung 8	Süd-West	83,90 m <sup>2</sup>	ja	nein
Wohnung 9	Süd-West	72,84 m <sup>2</sup>	nein	ja
Wohnung 10	Süd-West	63,70 m <sup>2</sup>	ja	ja
Wohnung 11	Süd-West	33,99 m <sup>2</sup>	nein	nein
Wohnung 12	Süd-West	55,68 m <sup>2</sup>	ja	nein
Wohnung 13	Süd-West	102,08 m <sup>2</sup>	nein	ja

Wohnung	Lage	Größe (ca.)	barrierefrei?	Photovoltaik?
Wohnung 14	Süd-West	101,98 m <sup>2</sup>	nein	ja
Wohnung 15	Süd-West	83,90 m <sup>2</sup>	ja	nein
Wohnung 16	Süd-West	72,84 m <sup>2</sup>	nein	ja
Wohnung 17	Süd-West	63,70 m <sup>2</sup>	ja	ja
Wohnung 18	Süd-West	33,98 m <sup>2</sup>	nein	nein
Wohnung 19	Süd-West	55,69 m <sup>2</sup>	ja	nein
Wohnung 20	Süd-West	102,03 m <sup>2</sup>	nein	ja

# EG wohnungen 1 + 2



1

2

**HINWEIS:** Die Flächen können sich konstruktionsbedingt noch ändern.

## ABMESSUNGEN (CA.)

### WOHNUNG 1

Bad	8,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,45 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,34 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	35,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Flur	4,48 m <sup>2</sup>
Diele	9,22 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,54 m <sup>2</sup>

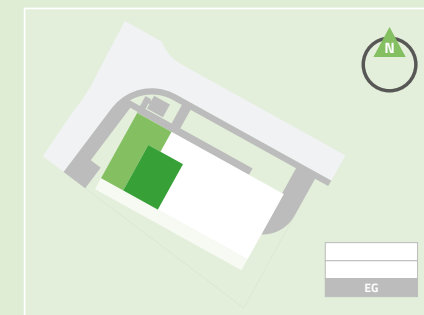
**Wohnfläche:** 102,74 m<sup>2</sup>

### WOHNUNG 2

barrierefrei + Photovoltaik

Diele	6,62 m <sup>2</sup>
Homeoffice	6,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,71 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,38 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	34,03 m <sup>2</sup>
Bad	9,17 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,61 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 87,37 m<sup>2</sup>





# EG wohnungen 3 + 4

## ABMESSUNGEN (CA.)

Photovoltaik

### WOHNUNG 3

Schlafen	12,72 m <sup>2</sup>
Diele	3,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,58 m <sup>2</sup>
Flur	4,36 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	27,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,64 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,99 m <sup>2</sup>

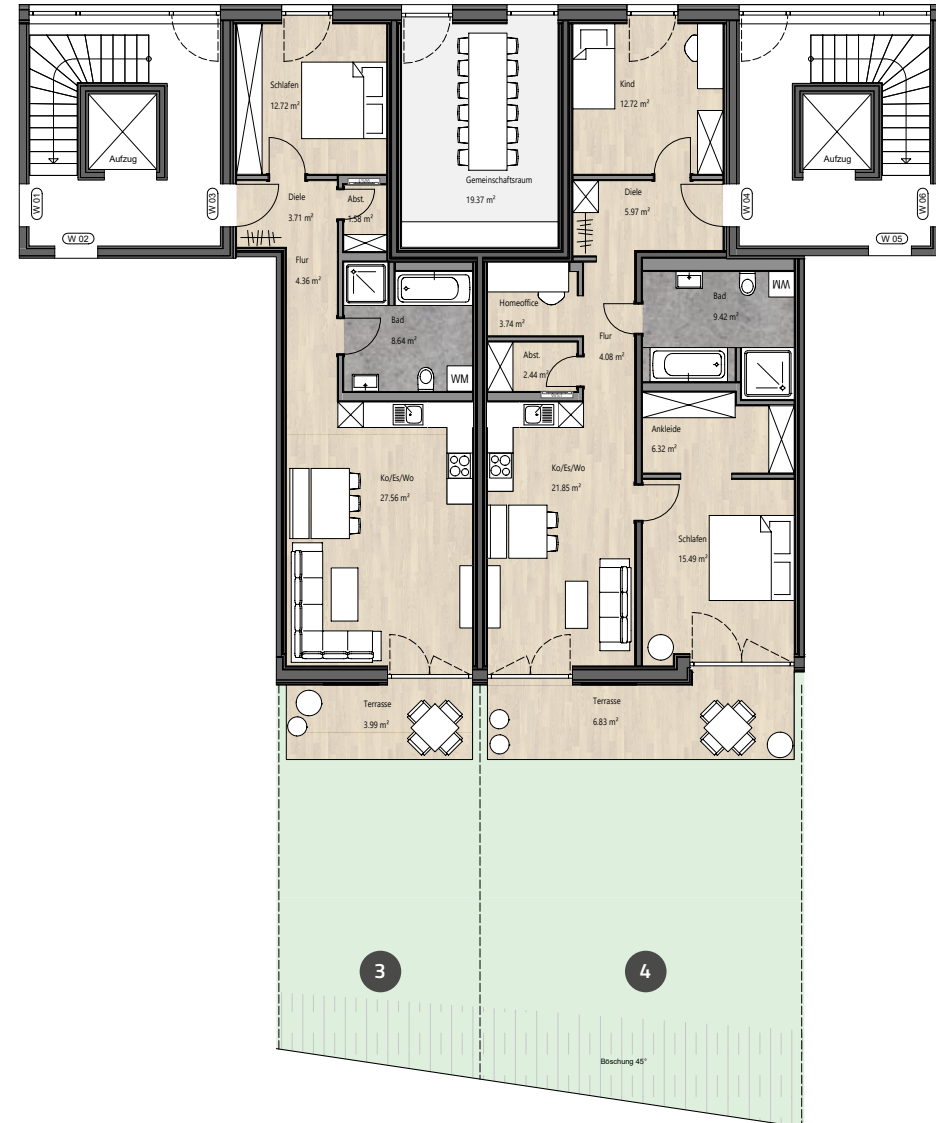
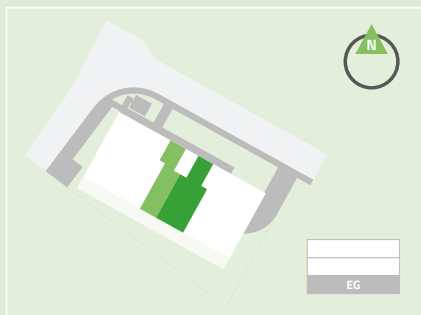
**Wohnfläche: 62,55 m<sup>2</sup>**

barrierefrei + Photovoltaik

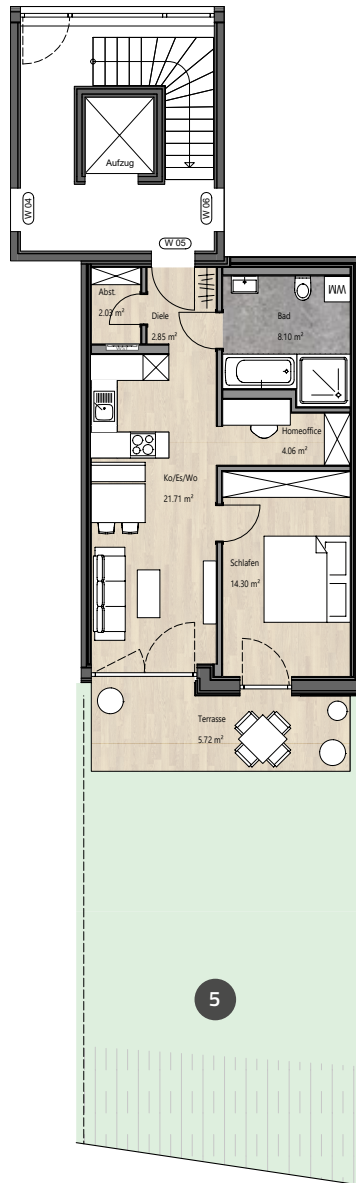
### WOHNUNG 4

Kind	12,72 m <sup>2</sup>
Diele	5,97 m <sup>2</sup>
Homeoffice	3,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,44 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,49 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,32 m <sup>2</sup>
Bad	9,42 m <sup>2</sup>
Flur	4,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,83 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 88,86 m<sup>2</sup>**



# EG wohnung 5



## ABMESSUNGEN (CA.)

### WOHNUNG 5

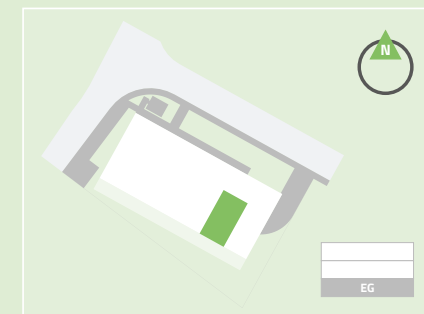
barrierefrei + Photovoltaik

Diele	2,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,03 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,30 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,06 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,71 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:**

**58,75 m<sup>2</sup>**

**HINWEIS:** Die Flächen können sich konstruktionsbedingt noch ändern.





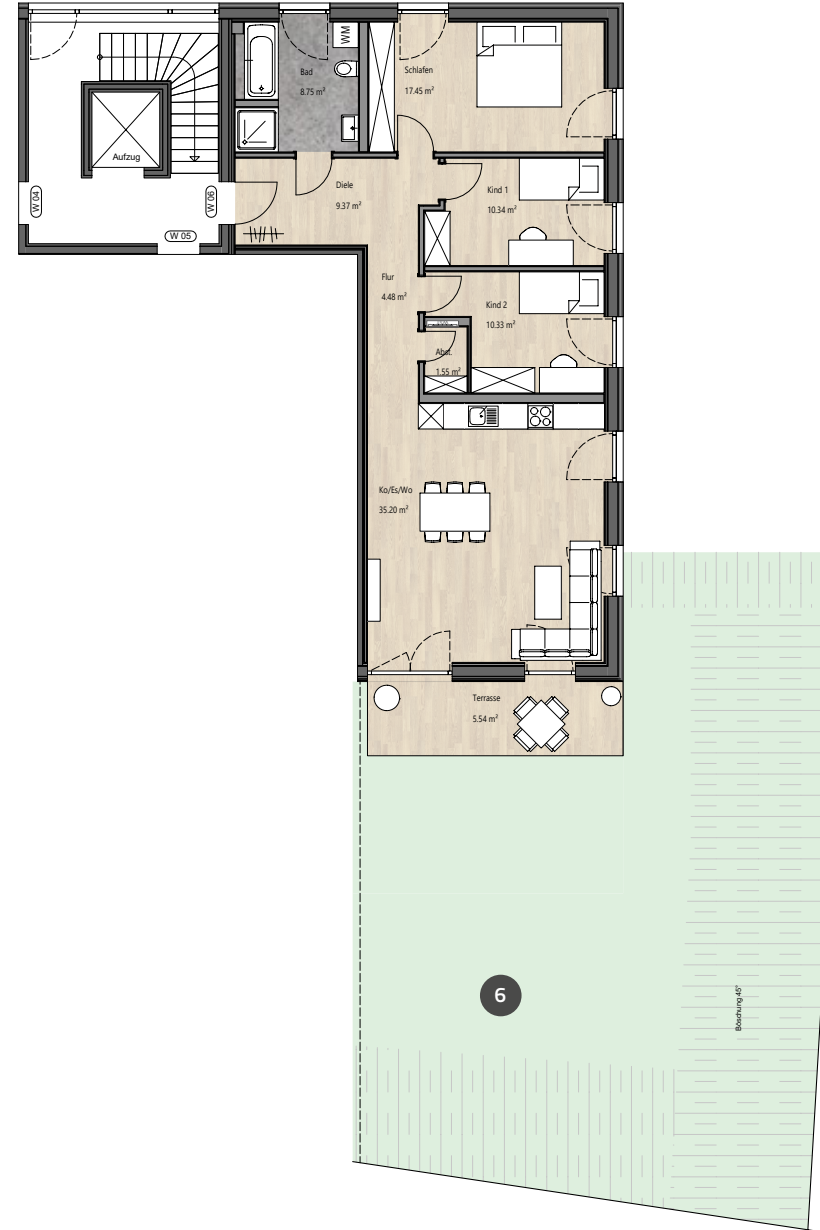
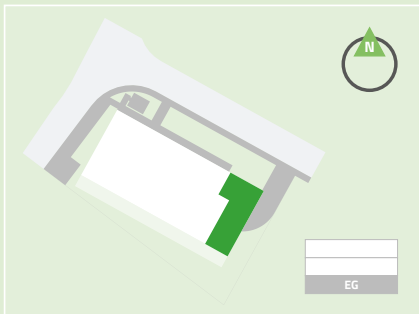
# EG wohnung 6

## ABMESSUNGEN (CA.)

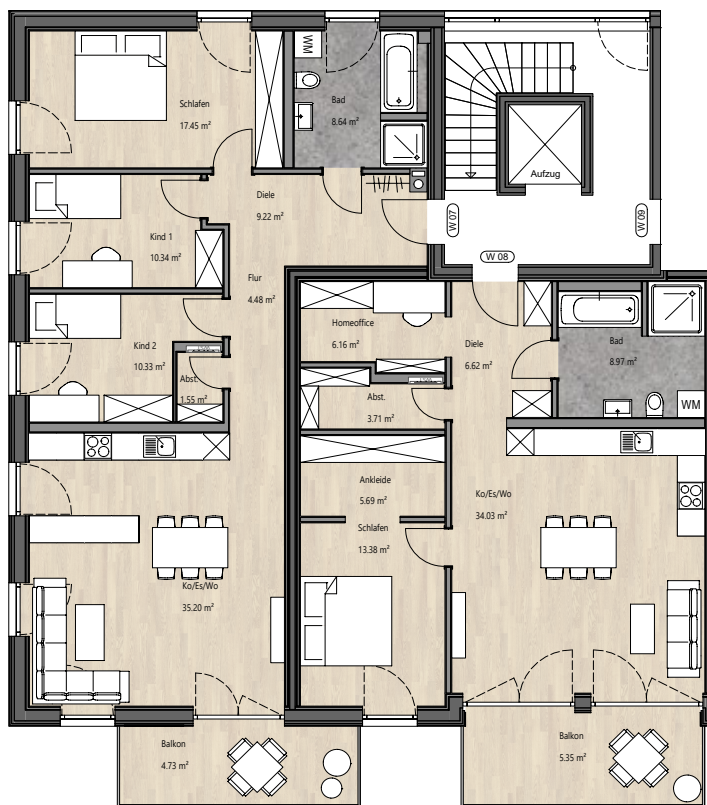
### WOHNUNG 6

Diele	9,37 m <sup>2</sup>
Flur	4,48 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	35,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,45 m <sup>2</sup>
Bad	8,68 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,54 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 102,93 m<sup>2</sup>



# 1. OG wohnungen 7 + 8



7

8

## ABMESSUNGEN (CA.)

### WOHNUNG 7

Photovoltaik

Bad	8,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,45 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,34 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	35,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Flur	4,48 m <sup>2</sup>
Diele	9,22 m <sup>2</sup>
Balkon	4,73 m <sup>2</sup>

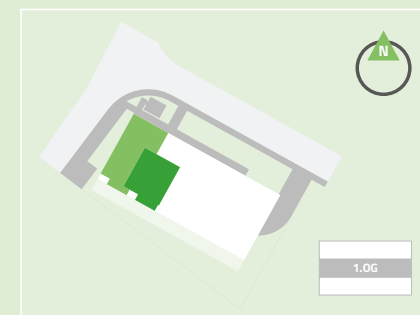
**Wohnfläche:** 101,93 m<sup>2</sup>

### WOHNUNG 8

barrierefrei

Diele	6,62 m <sup>2</sup>
Homeoffice	6,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,71 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,38 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	34,03 m <sup>2</sup>
Bad	8,96 m <sup>2</sup>
Balkon	5,35 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 83,90 m<sup>2</sup>



**HINWEIS:** Die Flächen können sich konstruktionsbedingt noch ändern.



## 1. OG wohnung 9

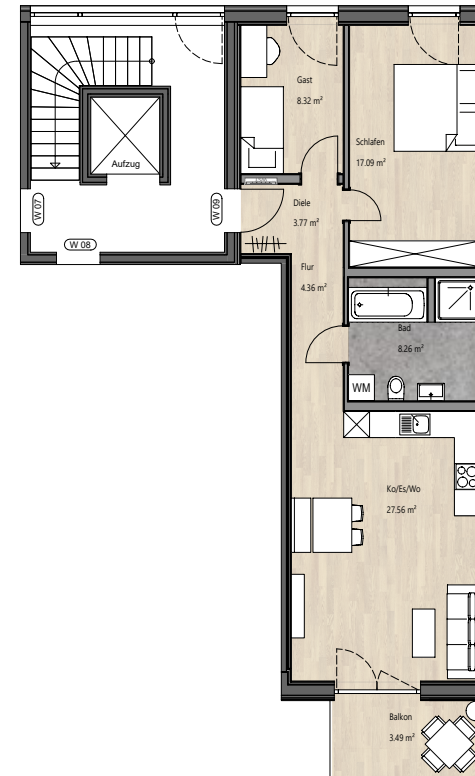
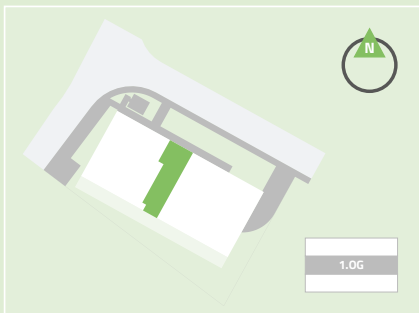
## ABMESSUNGEN (CA.)

Photovoltaik

## WOHNUNG 9

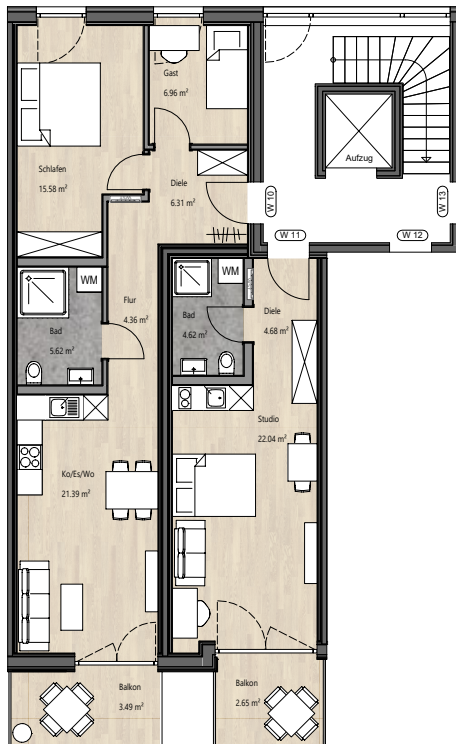
Gast	8,32 m <sup>2</sup>
Diele	3,77 m <sup>2</sup>
Flur	4,36 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	27,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,09 m <sup>2</sup>
Balkon	3,49 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 72,84 m<sup>2</sup>**



9

# 1. OG wohnungen 10 + 11



10

11

## ABMESSUNGEN (CA.)

### WOHNUNG 10

barrierefrei + Photovoltaik

Gast	6,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,39 m <sup>2</sup>
Flur	4,36 m <sup>2</sup>
Diele	6,31 m <sup>2</sup>
Balkon	3,49 m <sup>2</sup>

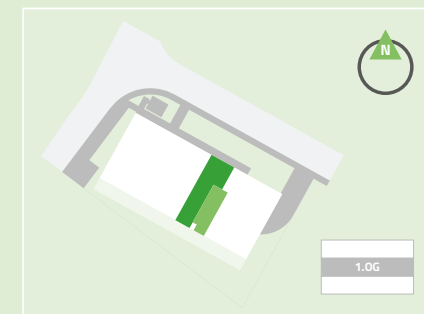
**Wohnfläche: 63,70 m<sup>2</sup>**

### WOHNUNG 11

Diele	4,68 m <sup>2</sup>
Bad	4,62 m <sup>2</sup>
Studio	22,04 m <sup>2</sup>
Balkon	2,65 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 33,99 m<sup>2</sup>**

**HINWEIS:** Die Flächen können sich konstruktionsbedingt noch ändern.





## ABMESSUNGEN (CA.)

barrierefrei

## WOHNUNG 12

Diele	2,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,03 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,30 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,06 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Balkon	2,65 m <sup>2</sup>

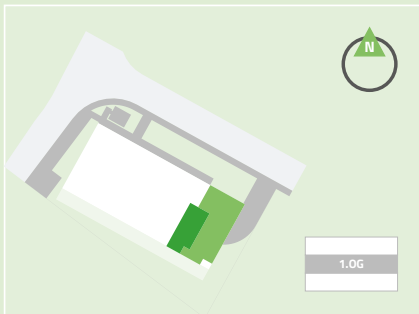
**Wohnfläche:** **55,68 m<sup>2</sup>**

Photovoltaik

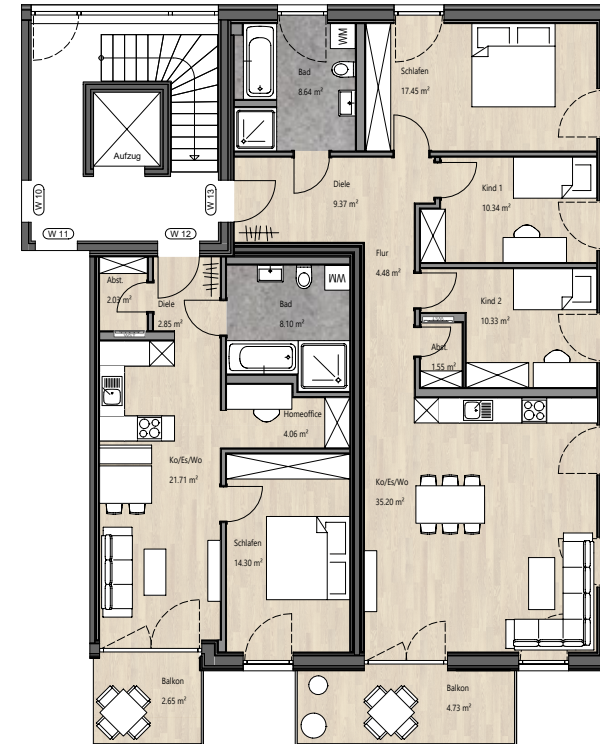
## WOHNUNG 13

Diele	9,37 m <sup>2</sup>
Flur	4,48 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	35,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,45 m <sup>2</sup>
Bad	8,64 m <sup>2</sup>
Balkon	4,73 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** **102,08 m<sup>2</sup>**



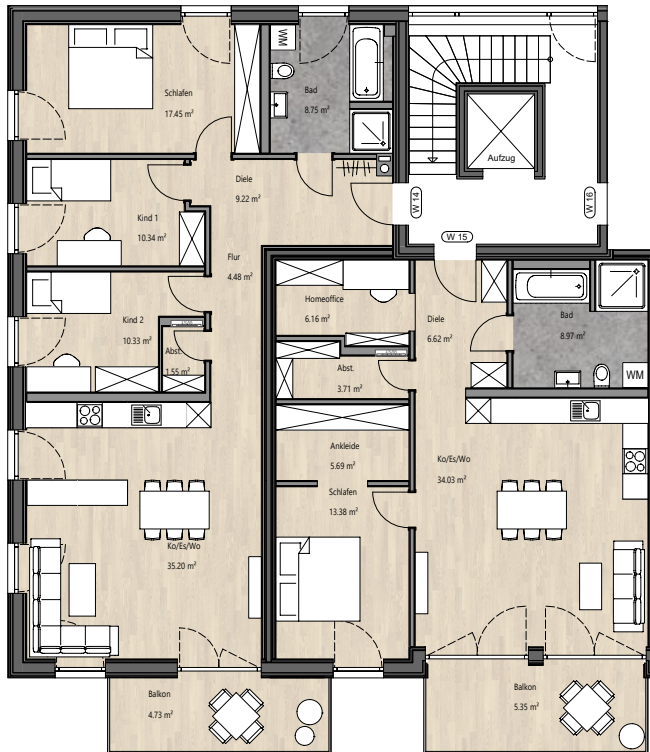
## 1. OG wohnungen 12 + 13



12

13

## 2. OG wohnungen 14 + 15



14

15

### ABMESSUNGEN (CA.)

#### WOHNUNG 14

Photovoltaik

Bad	8,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,45 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,34 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	35,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Flur	4,48 m <sup>2</sup>
Diele	9,22 m <sup>2</sup>
Balkon	4,73 m <sup>2</sup>

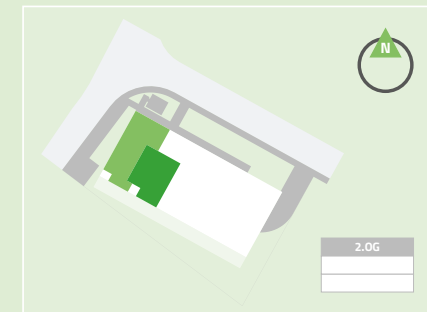
**Wohnfläche: 101,98 m<sup>2</sup>**

#### WOHNUNG 15

barrierefrei

Diele	6,62 m <sup>2</sup>
Homeoffice	6,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,71 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,38 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	34,03 m <sup>2</sup>
Bad	8,96 m <sup>2</sup>
Balkon	5,35 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 83,90 m<sup>2</sup>**



**HINWEIS:** Die Flächen können sich konstruktionsbedingt noch ändern.



## 2. OG wohnung 16

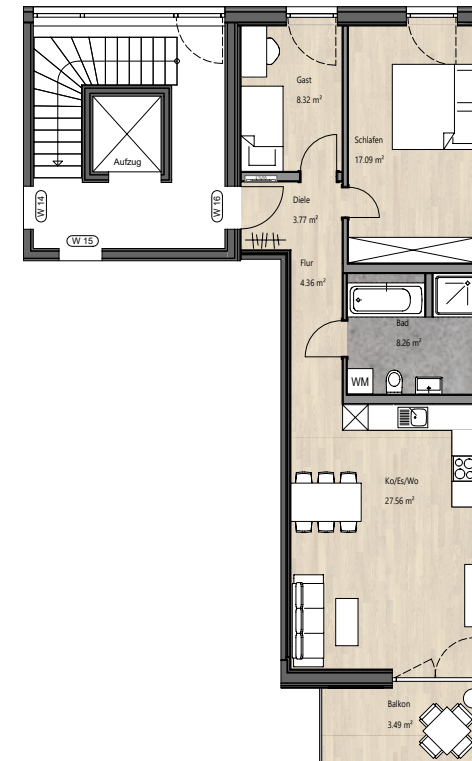
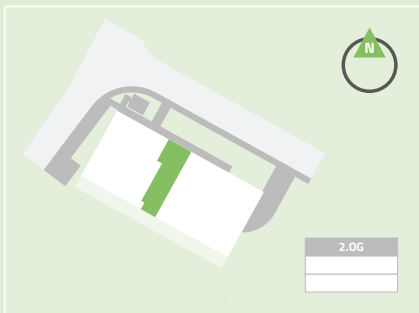
## ABMESSUNGEN (CA.)

Photovoltaik

## WOHNUNG 16

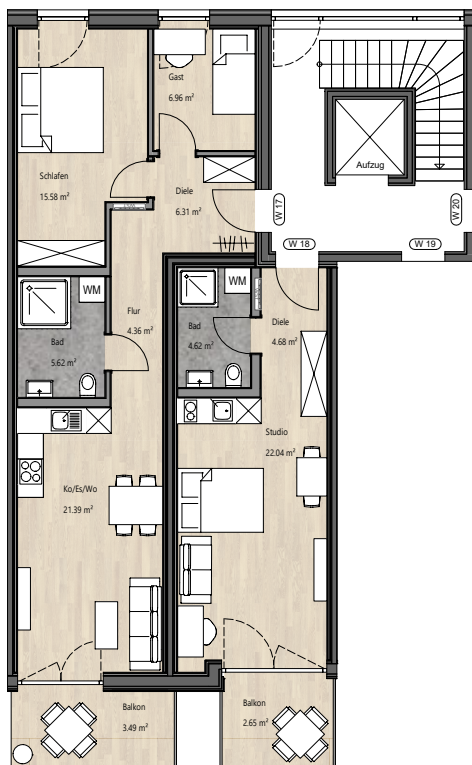
Gast	8,32 m <sup>2</sup>
Diele	3,77 m <sup>2</sup>
Flur	4,36 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	27,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,09 m <sup>2</sup>
Balkon	3,49 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** **72,84 m<sup>2</sup>**



16

## 2. OG wohnungen 17 + 18



17

18

### ABMESSUNGEN (CA.)

#### WOHNUNG 17

barrierefrei + Photovoltaik

Gast	6,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,39 m <sup>2</sup>
Flur	4,36 m <sup>2</sup>
Diele	6,31 m <sup>2</sup>
Balkon	3,49 m <sup>2</sup>

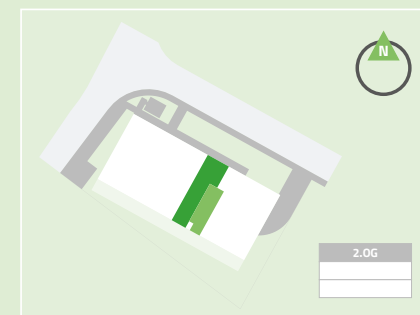
**Wohnfläche: 63,70 m<sup>2</sup>**

#### WOHNUNG 18

Diele	4,67 m <sup>2</sup>
Bad	4,62 m <sup>2</sup>
Studio	22,04 m <sup>2</sup>
Balkon	2,65 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 33,98 m<sup>2</sup>**

**HINWEIS:** Die Flächen können sich konstruktionsbedingt noch ändern.



## ABMESSUNGEN (CA.)

barrierefrei

## WOHNUNG 19

Diele	2,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,03 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	21,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,30 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,06 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Balkon	2,65 m <sup>2</sup>

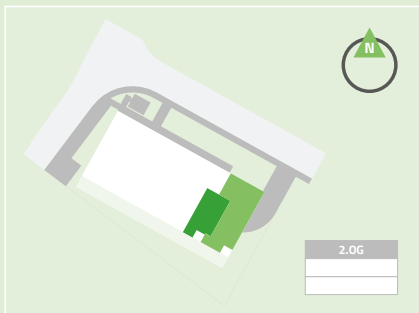
**Wohnfläche:** 55,69 m<sup>2</sup>

Photovoltaik

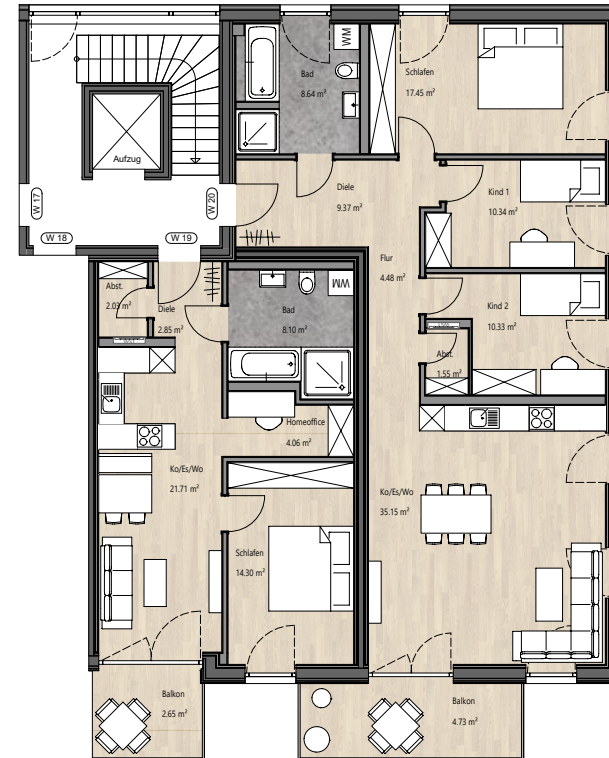
## WOHNUNG 20

Diele	9,37 m <sup>2</sup>
Flur	4,48 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	35,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,45 m <sup>2</sup>
Bad	8,64 m <sup>2</sup>
Balkon	4,73 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 102,03 m<sup>2</sup>



## 2. OG wohnungen 19 + 20

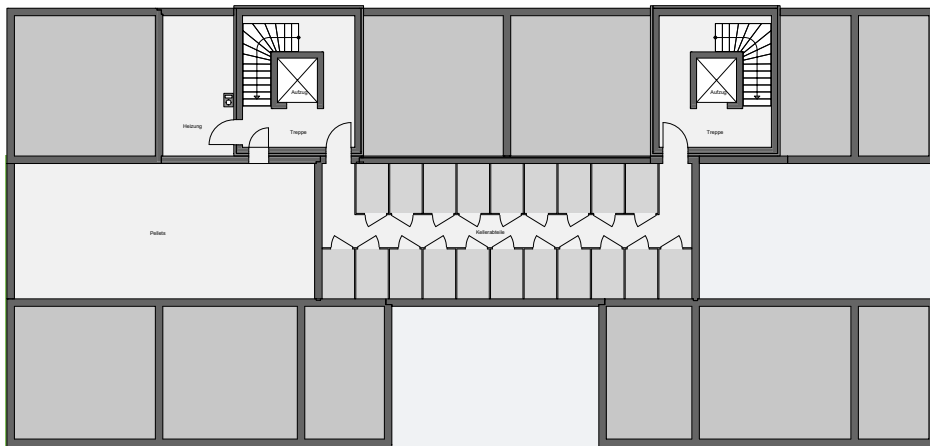
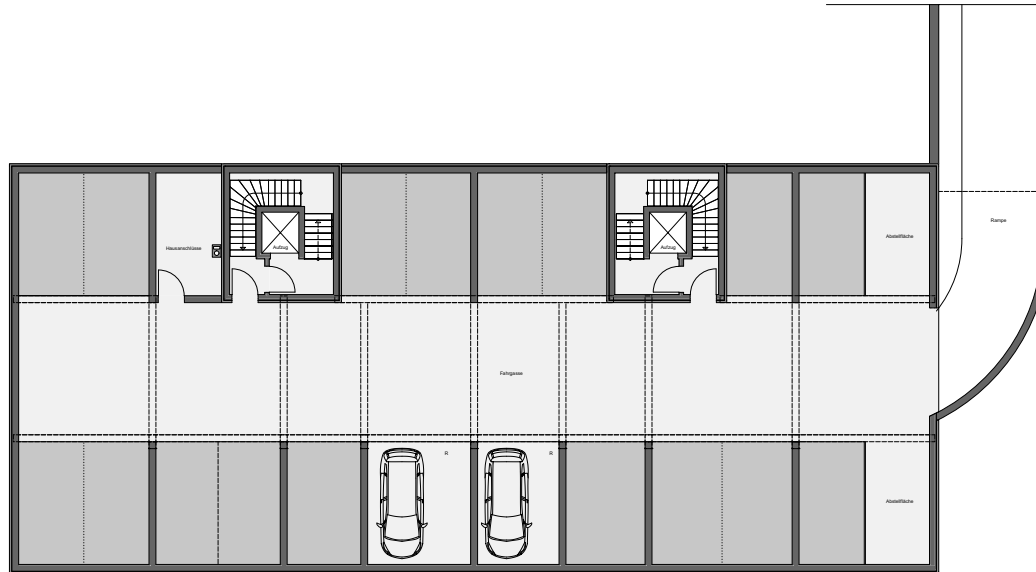


19

20



## UG keller und tiefgarage



### EFFIZIENT GENUTZTE KELLERRÄUME

Im Untergeschoss befinden sich 20 geräumige Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge bieten.

Darüber hinaus stehen in der darüberliegenden Tiefgarage Duplex-Parker und Standard-Stellplätze zur Verfügung.

# ansicht architekturplan



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-WEST



### DETAILLIERTE BAUBESCHREIBUNG FOLGT MIT KAUFVERTRAG (NOTARVERTRAG)

#### Planung:

- Vollständige Genehmigungs- und Werkplanung sowie EnEV- und Statik-Nachweis, inkl. Schallschutz- und Brandschutznachweis
- Eigene Bauleitung vor Ort
- Durchgängige Ansprechpartner von der Planung bis zur Schlüsselübergabe

#### Keller / Tiefgarage:

- Keller und Tiefgarage in Stahlbetonausführung
- Oberfläche teilweise mit Beschichtung und Anstrich
- Treppenhaus mit Stahlbetontreppe, Natursteinbelag oder Sichtbeton
- Bodenfläche in Tiefgarage und Kellergeschoss geglättet

#### Gebäudehülle:

- Innovativer Holzständerbau als diffusionsoffener Schichtenaufbau
- Tragende Innenwände als Holzständer- oder Holzbauweise
- Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit GK-Beplankung
- Holzfassade auf vorh. Unterkonstruktion, Fassadenausführung lt. Architekturkonzept
- Sockelabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, verblecht in Aluminium oder Titanzink
- Integrierte Solarfassade lt. Architekturkonzept

#### Geschossdecken:

- TG-Decken und KG-Decken als Stahlbetondecken
- Geschossdecken im Wohnbereich als Holz-Beton-Verbunddecken (Oberfläche in Holz Sicht)

#### Tiefgaragen-Ausstattung:

- Stellplätze in der Tiefgarage (Duplex-Parker oder Einzelstellplätze)
- Vorrichtung E-Ladestation mittels Leerrohrsystem

#### Spenglerarbeiten:

- Spenglerarbeiten in Prefa-Alu oder Titanzink (lt. Architekturkonzept)

#### Flachdach (Terrassen und Loggien):

- Flachdachaufbau von innen nach außen:
  - Dampfsperre aus Bitumenbahn
  - Gefälledämmung
  - 2-lagige Flachdachabdichtung aus Bitumen, alternativ als Foliendach
  - Trennlage als mechanischer Schutz
  - Terrassenaufbau als Holzkonstruktion (siehe Terrasse)
  - Attikaverblechung (siehe Spenglerarbeiten)
- Gründachausführung lt. Architekturkonzept im Bereich Decke über 2. OG
- Photovoltaikanlage, lt. Architekturkonzept

#### Fenster:

- Holz-Alu- oder Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast, nach Architekturkonzept
- Fensterbänke außen in Aluminium eloxiert
- Fensterbänke innen in Holz oder Granit (einheimisch)

#### Verschattung:

- Verdeckt liegende elektrische Jalousien, Lamellen in Weißaluminium, Führung mit Seil oder Schiene
- Spannwinkel in Farbe nach Architekturkonzept
- Führungsseil oder Schienen in Schwarz

#### Belüftung:

- Bedarfsgeführte Abluftanlage
- Ausführung gemäß Lüftungskonzept

#### Sanitärausstattung:

- Hochwertige Sanitärausstattung (Möbel nicht inkl.)
- Bemusterung bei Richter+Frenzel in Cham
- Fliesen lt. notarieller Baubeschreibung

#### Elektroausstattung:

- Elektroausstattung Busch-Jaeger Serie Busch-balance SI alpinweiß oder gleichwertig
- Sicherheitssystem auf Wunsch möglich (Aufpreis)

#### Fußbodenaufbau:

- Ausgleichsdämmung im EG als Polystyrol Dämmung, WLG035
- Ausgleichsdämmung im 1. OG und 2. OG als Flüssigdämmung oder gleichwertig
- Trittschalldämmung aus Polystyrol inkl. Folienkaschierung oder gleichwertig
- Fußbodenheizung im EG, 1. OG und 2. OG
- Zementestrich oder gleichwertig

#### Bodenbeläge:

- Mehrschichtparkett Eiche geölt, außer in den Bädern, WC oder Duschbad
- Sockelleiste in sämtlichen Räumen
- Kellerräume, TH-KG und Technikraum ohne Belag (Beton geglättet)

#### Wand- und Bodenfliesen:

- Bodenfliesen, lt. Vorgabe Planungskonzept
- Wandfliesen im Spritzwasserbereich, lt. Vorgabe Planungskonzept

#### Treppenanlage:

- Treppenanlage im Innenbereich vom KG bis 2. OG mit Natursteinbelag (Flossenbürger-Granit, oder gleichwertig)
- Treppenanlage im Außenbereich aus Sichtbeton oder in Metallausführung
- Handlauf einseitig

#### Aufzug:

- Personenaufzug vom KG bis Dachgarten



#### **Innentüren:**

- Weißlacktüren samt Türdrückergarnituren
- Bad und WC mit WC-Drücker-Garnitur

#### **Heizung:**

- Pelletheizung als Heizzentrale
- Wohnungsstationen in den einzelnen Wohneinheiten
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

#### **Terrassen und Loggien:**

- Thermisch behandelt, Kiefer oder gleichwertig, auf Holzunterkonstruktion
- Terrassenbeleuchtung lt. Architekturkonzept

#### **Malerarbeiten innen:**

- Farbanstrich der Wände und Decken in Weiß

#### **Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen:**

- Grünflächen aus Rasenansaat
- Gemeinschaftsräume lt. Architekturkonzept
- Gründachausführung lt. Architekturkonzept
- Traufstreifen inkl. Randeinfassung und Rollkies
- Zugangswege und Stellplätze aus Betonpflastersteinen, grau

#### **Gemeinschaftsanlagen – Wege:**

- Wohnweg gepflastert (lt. Architektenkonzept)
- Beleuchtung Wohnweg mit Pollerleuchten oder Wandleuchten an den Wohngebäuden
- Briefkastenanlage

## **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

---

**Die großzügigen Wohnräume auf Parzelle 4 und 9 verfügen über eine moderne Sanitär- und Elektroausstattung und sind in allen Stockwerken mit Fußbodenheizung versehen.**

**Die Bodenflächen der Wohn- und Schlafbereiche werden mit Eiche-Mehrschichtparkett ausgestattet, das Ihrem Zuhause eine warme Atmosphäre verleiht.**

## **3D-ANSICHT IHRES NEUEN BADES**

---

**Die Badausstattung von Richter+Frenzel können Sie ganz einfach mit folgendem QR-Code als 360°-Rundumsicht auf Ihrem Smartphone oder Tablet ansehen.**



IMMOVI  




partnerschaftlich.  
**zuverlässig.**  
**regional verbunden.**

---

**DIE STETIG WACHSENDE ANZAHL ZU BERÜCKSICHTIGENDER ANFORDERUNGEN AN GEBÄUDE ERFORDERT VIEL ERFAHRUNG UND STETIGE WEITERENTWICKLUNG, UM NACHHALTIG UND ZUKUNFTSORIENTIERT ZU BAUEN.**

Die IMMOVI GmbH ist Ihr starker Partner in der ganzheitlichen Baubetreuung und Bauabwicklung. Größten Wert legen wir auf Zuverlässigkeit, partnerschaftlichen Umgang und eine verbindliche Handlungsweise. Als regionales Unternehmen mit Sitz in Oberviechtach bieten wir Ihnen den Vorteil jahrelanger und erfolgreicher Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern und Partnern. Durch unsere Planungs-

und Realisierungserfahrung garantieren wir Ihnen eine sichere und sorgfältige Vorgehensweise und eine hochwertige Dienstleistungs- und Produktqualität. Richtungsgeber ist für uns stets der Nachhaltigkeitsgedanke. Wir haben uns dem energieeffizienten und zukunftsorientierten Bauen verschrieben und setzen all unsere Projekte unter Berücksichtigung strengster ökologischer Standards um.



## ihr starkes **kompetenz-team.**

---

Unser hochqualifiziertes Team besteht aus Architekten, Planern, Bauingenieuren und Bautechnikern sowie vielen weiteren Spezialisten für Ihr perfektes Zuhause. In enger Zusammenarbeit mit starken regionalen Partnern und Handwerksbetrieben entstehen

unsere hochwertigen Immobilien. Dabei liegen unsere Kompetenzen besonders in der Bauplanung und Bauleitung sowie im Verkauf zu einem stets fairen Preis-Leistungs-Verhältnis.



**WIR UNTERSTÜTZEN SIE IN ALLEN BELANGEN**

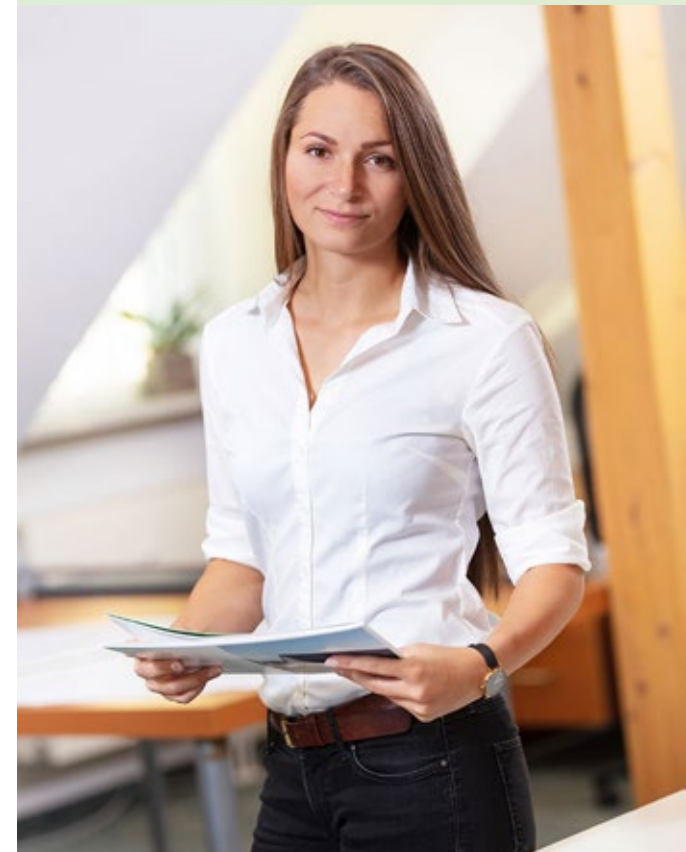


Unser Team arbeitet Hand  
in Hand und mit regionalen  
Partnern für Ihre Wohnräume.  
**Michael Schlagenhauer,**  
Geschäftsführer

“

Durch das richtige Zusammen-  
spiel von Licht, Form, Material  
und Funktion schaffen wir eine  
bebagliche Atmosphäre.

**Teresa Würth, Architektin (M.Sc.)**



“



# gemeinsam auf eine **nachhaltige zukunft bauen.**

---

## **NACHHALTIG BAUEN HEISST FÜR UNS, FÜR DIE OPTIMIERUNG ÖKOLOGISCHER, ÖKONOMISCHER UND SOZIALER GESICHTSPUNKTE VERANTWORTUNG ZU ÜBERNEHMEN.**

Das Verantwortungsbewusstsein für den Klimawandel nimmt in unserer Gesellschaft einen immer höheren Stellenwert ein. Bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen spielt gerade das Bauwesen eine zentrale Rolle. Nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen stützt sich dabei auf drei Säulen:

### **ökologisch - ökonomisch - sozial**

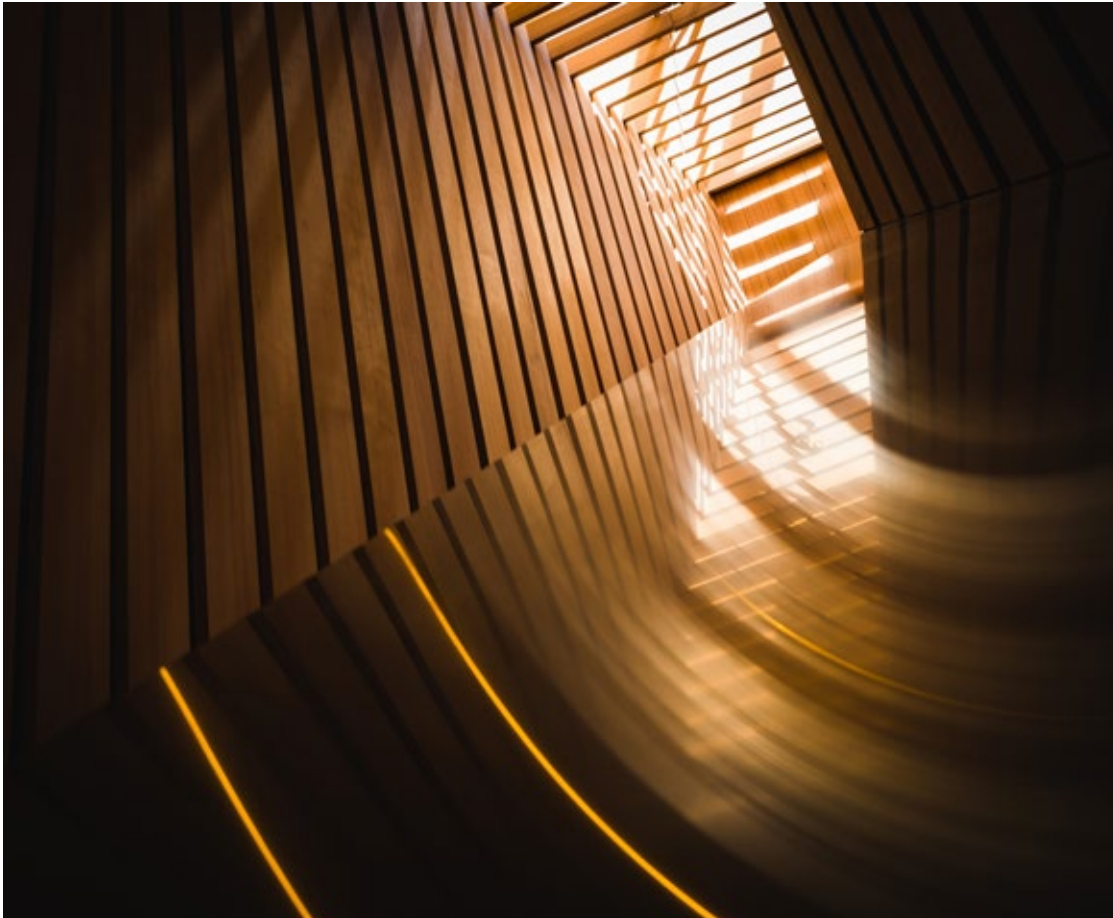
Entscheidend ist, dass alle drei Aspekte gleichermaßen optimiert werden und ein harmonisches Zusammenspiel ergeben.

Wir bei IMMOVI sehen uns in diesem Bereich als Innovator, mit der Mission, individuelle Gesamtlösungen zu entwickeln, die unsere Umwelt und Ressourcen langfristig schonen, eine hohe Energieeffizienz aufweisen und gleichzeitig auf ästhetischer, qualitativer und wirtschaftlicher Ebene überzeugen. Dieser Anspruch nimmt alle Bereiche unseres Unternehmens ein und spiegelt sich besonders deutlich in unserer Kernkompetenz wider: dem Hausbau in nachhaltiger Holzbauweise. Unsere Erfolge verdanken wir dabei nicht nur unserer langjährigen Erfahrung, sondern auch unserer technischen Innovationsfreude.









## holz. ein vielseitiger rohstoff.

**MIT DER HOLZBAUWEISE WERTVOLLE  
RESSOURCEN SCHONEN UND HEIZKOSTEN  
MINIMIEREN.**

---

Der nachwachsende Rohstoff Holz weist durch seine Fähigkeit CO<sub>2</sub> zu binden eine besonders gute Ökobilanz auf und schafft ein angenehmes Wohnklima. Durch die Atmungsaktivität von Holz kommt es zu einer Filterung der Raumluft sowie natürlichen Regulierung von Feuchtigkeit. Die Holzkonstruktion bildet keine Wärmebrücken und trägt selbst zum Wärmeschutz bei.

# energieeffizient dank **moderner klimatechnik.**

## **INTELLIGENT PLANEN BEDEUTET ÖKOLOGISCH PLANEN.**

---

IMMOVI schöpft deshalb die Möglichkeiten der umweltfreundlichen Energieerzeugung und der effizienten Energieeinsparung voll aus. So ermöglichen wir einen nachhaltigen und gleichzeitig kostengünstigen Unterhalt der Immobilien.

## **VORTEILE EINES ENERGIEEFFIZIENZHAUSES 40**

---

- Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit
- Energiepreiserhöhungen wirken sich kaum aus
- Schonung fossiler Rohstoffe
- geringe CO<sub>2</sub>-Ausstöße





# immobilien brauchen **ganzheitliche konzepte.**

---

Mit der IMMOVI GmbH profitieren Sie von der jahrelangen Erfahrung unseres Teams in der Umsetzung von regionalen Bauvorhaben. Unser Anspruch ist höchste Qualität zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis. Deshalb stehen wir für volle Transparenz, Zuverlässigkeit und Verantwortungsbewusstsein gegenüber

unseren Kunden und der Umwelt. Jedes Bauprojekt realisieren wir mit derselben Leidenschaft und Sorgfalt, als bauten wir unser eigenes Zuhause. Wir beantragen alle Genehmigungen und überwachen den Bauablauf. Sie erhalten so ganz risikolos eine bezugsfertige Neubau-Immobilie.

REGENSBURG, BRUDERWÖHRDSTRASSE



REGENSBURG, GRASS



REGENSBURG, BURGWEINTING





OBERVIECHTACH, ALTE WEBEREI



REGENSBURG, WEICHS

REGENSBURG, INNERER WESTEN



DONAUSTAUF





# spontanen impulsen sollte man folgen.

## **VEREINBAREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN TERMIN.**

Unsere Berater nehmen sich gerne Zeit für ein persönliches Gespräch, in dem wir bereits Ihre individuellen Wünsche berücksichtigen können.

## **WIR FREUEN UNS AUF SIE!**

### **KONTAKT**

---

**IMMOVI GmbH**  
Bahnhofstraße 6  
92526 Oberviechtach

Telefon: 09671 9234564  
Telefax: 09671 9234566  
E-Mail: [info@immovi.de](mailto:info@immovi.de)  
Web: [www.immovi.de](http://www.immovi.de)

