



SCHWABACHER STR.

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

**Schwabacher Straße  
90439 Nürnberg**



Informieren Sie sich online über unsere Projekte:  
[www.schultheiss-projekt.de](http://www.schultheiss-projekt.de)



## IHRE ANSPRECHPARTNER:



**Günther Weyermann**

**Telefon** 0911 93425-302

**Mobil** 0176 57 824 714

**E-Mail** gwe@schultheiss-projekt.de



**Birgit Wohl**

**Telefon** 0911 93425-305

**E-Mail** bw@schultheiss-projekt.de



# INHALT

<b>Wer wir sind .....</b>	<b>4-5</b>
<b>Das Projekt .....</b>	<b>6-9</b>
<b>Die Lage .....</b>	<b>10-13</b>
<b>Freiflächen- und Lageplan .....</b>	<b>14-15</b>
<b>Ansichten und Schnitt .....</b>	<b>16-19</b>
<b>Grundrisse   Erdgeschoss .....</b>	<b>20-23</b>
<b>Grundrisse   1. Obergeschoss .....</b>	<b>24-28</b>
<b>Grundrisse   2. Obergeschoss .....</b>	<b>29-33</b>
<b>Grundrisse   3. Obergeschoss .....</b>	<b>34-38</b>
<b>Grundrisse   4. Obergeschoss .....</b>	<b>39-42</b>
<b>Grundrisse   Dachgeschoss .....</b>	<b>43-45</b>
<b>Kellergeschoss .....</b>	<b>46</b>
<b>Der Kapitalanlegerservice .....</b>	<b>48</b>
<b>Hauseigener Finanzierungsservice .....</b>	<b>49</b>
<b>Impressum .....</b>	<b>50</b>

# WER WIR SIND



## IHR BAUTRÄGER IN NÜRNBERG

für hochwertige Immobilienprojekte  
in der Metropolregion & Ingolstadt

### STARKER PARTNER IM FREIEN UND GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Die 2009 gegründete **Schultheiß Projektentwicklung AG** ist heute einer der führenden Bauträger der Metropolregion Nürnberg. Beständigkeit verleiht uns die weise Entscheidung, unsere Produktpalette möglichst breit aufzustellen: Begonnen haben wir im freien Wohnungsbau mit energieeffizienten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Um der immer größer werdenden Wohnungsnot in Nürnberg entgegenzuwirken, engagieren wir uns zudem seit Jahren erfolgreich im geförderten Wohnungsbau. Was wir hier binnen weniger Jahre geschafft haben, zeugt von enormer Dynamik. Dass wir damit bereits das Vertrauen diverser Großinvestoren gewonnen haben, ist für uns Anerkennung und Ansporn zugleich.

### ALLES AUS EINER HAND

Die Schaffung nachhaltigen Wohnraums ist eine Aufgabe, der wir uns als regionaler Bauträger verpflichtet fühlen. Dank unserer exzellenten Marktkenntnis, vertrauensvoller Partner und einem motivierten Team aus rund 90 Mitarbeitern sind wir in der Lage, eine Projektentwicklung komplett aus einer Hand zu realisieren – vom Grundstückseinkauf über die komplette Planung samt Statik und Haustechnik bis hin zur schlüsselfertigen Realisierung und dem Verkauf oder der Vermietung der Immobilien. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine kleine Wohnanlage oder eine Quartiersentwicklung mit mehreren hundert Einheiten handelt.

Neubau Lichtenreuther Zeile: Hier entstehen 249 geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppen I-III.

Neubau von 176 geförderten & freien Wohnungen in der Zweigstraße in Nürnberg.

Als letzte tragende Säule unseres Unternehmens haben wir daher für uns die Quartiersentwicklung definiert: Als starker Partner für Städte und Gemeinden entwickeln und realisieren wir nachhaltige Wohnquartiere mit einer vielfältigen Mischung aus Wohnen, gewerblicher Nutzung und sozialer Einrichtungen. Für eine vielfältige und lebenswerte Gemeinschaft.

#### GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Der Vision, Wohnbauprojekte zu schaffen, die ein angenehmes Wohnen in allen Lebensphasen ermöglichen, hat der Nürnberger Bauträger mit den ersten Projekten im geförderten Wohnungsbau bereits Realität verliehen. Innovative Projekte im geförderten Wohnungsbau ermöglichen es Mietern selbst mit kleinerem Geldbeutel ein behagliches Zuhause in bewährter Schultheiß-Qualität zu finden.

Ziel ist es, ein qualitativ hochwertiges und zugleich vielfältiges Wohnungsangebot zu erschwinglichen Mietpreisen zu schaffen. „Wir sehen es als unsere Verantwortung, gerade den Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum haben, ein Zuhause zum Wohlfühlen zu bieten“, erklärt Michael Kopper. Im Fokus stehen daher innovative Wohnkonzepte, die den Wohnungsmarkt in der Metropolregion mit preis- wie lebenswertem Wohnraum bereichern werden.



Die Schultheiß Projektentwicklung AG bietet das ideale Umfeld für ideenreiche Köpfe, die hautnah am Puls der Zeit dabei sein möchten, wenn es darum geht, Innovationen zu entwickeln und der Metropolregion Nürnberg mit hochwertigen und individuellen Immobilien ein neues Gesicht zu geben.





**Energieausweis (vorläufig):** B, Erdgas H, Strom-Mix, 15,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Eff.Kl. A+,  
Bj. 2022; 6,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

**Bezugsfertigkeit:** 28.02.2027  
**Vollständige Fertigstellung:** 31.03.2027

Die Baugenehmigung wurde erteilt. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

Illustrative Darstellungen. Endgültige Bauausführung kann von Darstellung abweichen.

Alle Fotografien, falls nicht anders gekennzeichnet, © Anna Seibel  
Alle Visualisierungen, falls nicht anders gekennzeichnet, © Alexander Tschopoff

# DAS PROJEKT

In der Schwabacher Straße in St. Leonhard in Nürnberg entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 20 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen des Flachdach-Gebäudes verteilen sich auf insgesamt sechs Vollgeschosse und sind nach Südwesten zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet. Eine Tiefgarage mit Duplex-Stellplätzen ermöglicht den Bewohnern zudem bequemes Parken ohne mühselige Parkplatzsuche.

Die Größe der Wohnungen ist mit circa 58 bis 130 Quadratmetern so vielfältig, dass sie sich für Singles, Paare und Familien gleichermaßen eignen. Die Raumauflistung ist bestens durchdacht: die Dielen ausreichend groß für eine Garderobe, praktische Stauflächen im Abstellraum und viele Wohnungen, die Ihnen den Komfort von Wanne plus Dusche bieten. Zudem verfügt fast jede Einheit über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse, die Sie zum Verweilen an der frischen Luft einladen. Auch die Innenausstattung begeistert mit hochwertigen Komponenten. Wir sind sicher: Hier werden Sie sich wohlfühlen!

Ein weiteres Highlight: Da der Neubau nachhaltig und energieeffizient in KfW-55-Bauweise errichtet wird, profitieren Sie von sehr niedrigen Energiekosten.



Informieren Sie sich online über unsere Projekte und Baufortschritte:  
[www.schultheiss-projekt.de](http://www.schultheiss-projekt.de)



## SCHWABACHER STR.

- 1A-Lage mit perfekter Anbindung: U-Bahn und Bus vor der Haustür
- In 8 Minuten mit der U-Bahn am Nürnberger Hauptbahnhof
- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, ...) in direkter Nähe
- Tiefgaragen-Stellplatz



EINHEITEN

20



FLÄCHE m<sup>2</sup>

58-130



ZIMMER

2-4



BEZUGSTERMIN  
VSL.

2027

## BUNTES CITYLIFE in St. Leonhard

Lebhaft, vielfältig, international: Inmitten des Nürnberger Szeneviertels St. Leonhard ist ganz schön was los. Historisch gewachsen, mit vielen Altbauten und einem durchweg multikulturellen Flair gehört St. Leonhard zu den vielleicht buntesten Stadtteilen der Frankenmetropole und bringt damit die besten Voraussetzungen mit, neben Gostenhof das nächste In-Viertel zu werden.

St. Leonhard überzeugt insbesondere mit der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Direkt vor der Haustür unseres Neubaus befindet sich die Bushaltestelle, knapp 150 Meter weiter hält die U-Bahn. Das bedeutet für Sie: in 8 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof und in 20 Minuten am Hauptbahnhof Fürth. Der Bahnhof Schweinau ist nur 10 Gehminuten bzw. 5 U-Bahn-Minuten entfernt – von hier aus geht's mit der Regionalbahn in Richtung Innenstadt oder Ansbach weiter.

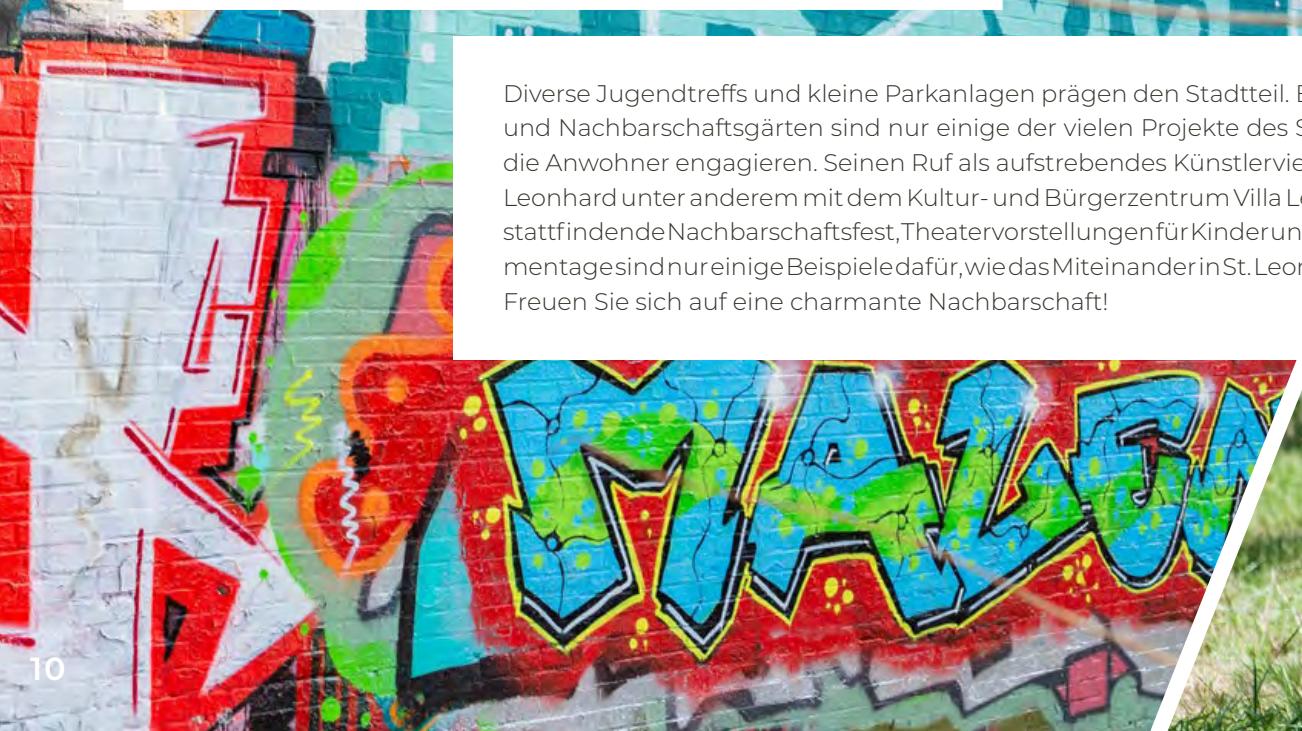
Für den täglichen Bedarf brauchen Sie noch nicht einmal in Bus oder U-Bahn steigen. Mehrere Bäcker, Metzger sowie ein großer Supermarkt sind fußläufig erreichbar, eine Apotheke befindet sich direkt gegenüber Ihres neuen Zuhause. Zudem haben sich rings um die Schwabacher Str. mehrere Haus- und Fachärzte niedergelassen, sodass eine optimale, gesundheitliche Versorgung garantiert ist. Für Familien mit Nachwuchs stehen einige Kitas, Kindergärten sowie Schulen im nahen Umfeld zur Auswahl.







## ST. LEONHARD



Diverse Jugendtreffs und kleine Parkanlagen prägen den Stadtteil. Baumpatenschaften und Nachbarschaftsgärten sind nur einige der vielen Projekte des Stadtteils, in der sich die Anwohner engagieren. Seinen Ruf als aufstrebendes Künstlerviertel unterstreicht St. Leonhard unter anderem mit dem Kultur- und Bürgerzentrum Villa Leon. Das im Sommer stattfindende Nachbarschaftsfest, Theatervorstellungen für Kinder und interkulturelle Thementage sind nur einige Beispiele dafür, wie das Miteinander in St. Leonhard gefördert wird. Freuen Sie sich auf eine charmante Nachbarschaft!



© Georgii – stock.adobe.com



© Chlorophylle – stock.adobe.com

**ZUHause und doch mittendrin** – so lässt sich Ihr neues Leben in der Schwabacher Straße beschreiben. St. Leonhard ist vielfältig, bunt und künstlerisch. Man kennt sich, grüßt einander und bleibt gern für einen Plausch an der Straßenecke oder im Lottoladen am Eck stehen. Auf ein Auto können Sie hier problemlos verzichten, denn Bäcker, Metzger, Café und Imbiss sind in den umliegenden Straßen bequem zu Fuß erreichbar. Obwohl die Innenstadt gar nicht weit weg ist, weht in St. Leonhard ein bodenständiger und nahbarer Wind.

## HIER WIRD NACHBARSCHAFT GROSS GESCHRIEBEN

© luckybusiness – stock.adobe.com



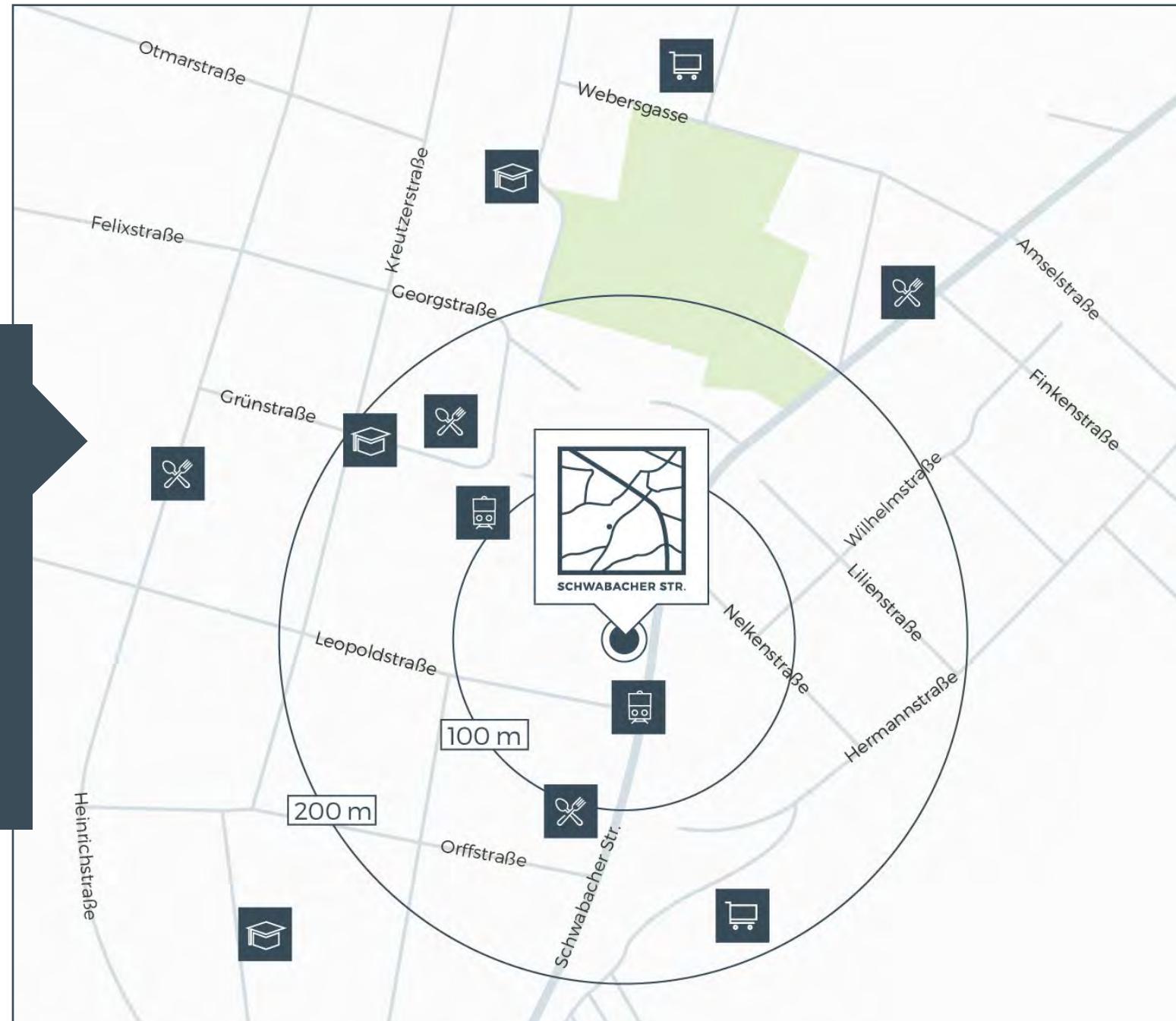
© Viktorija - stock.adobe.com

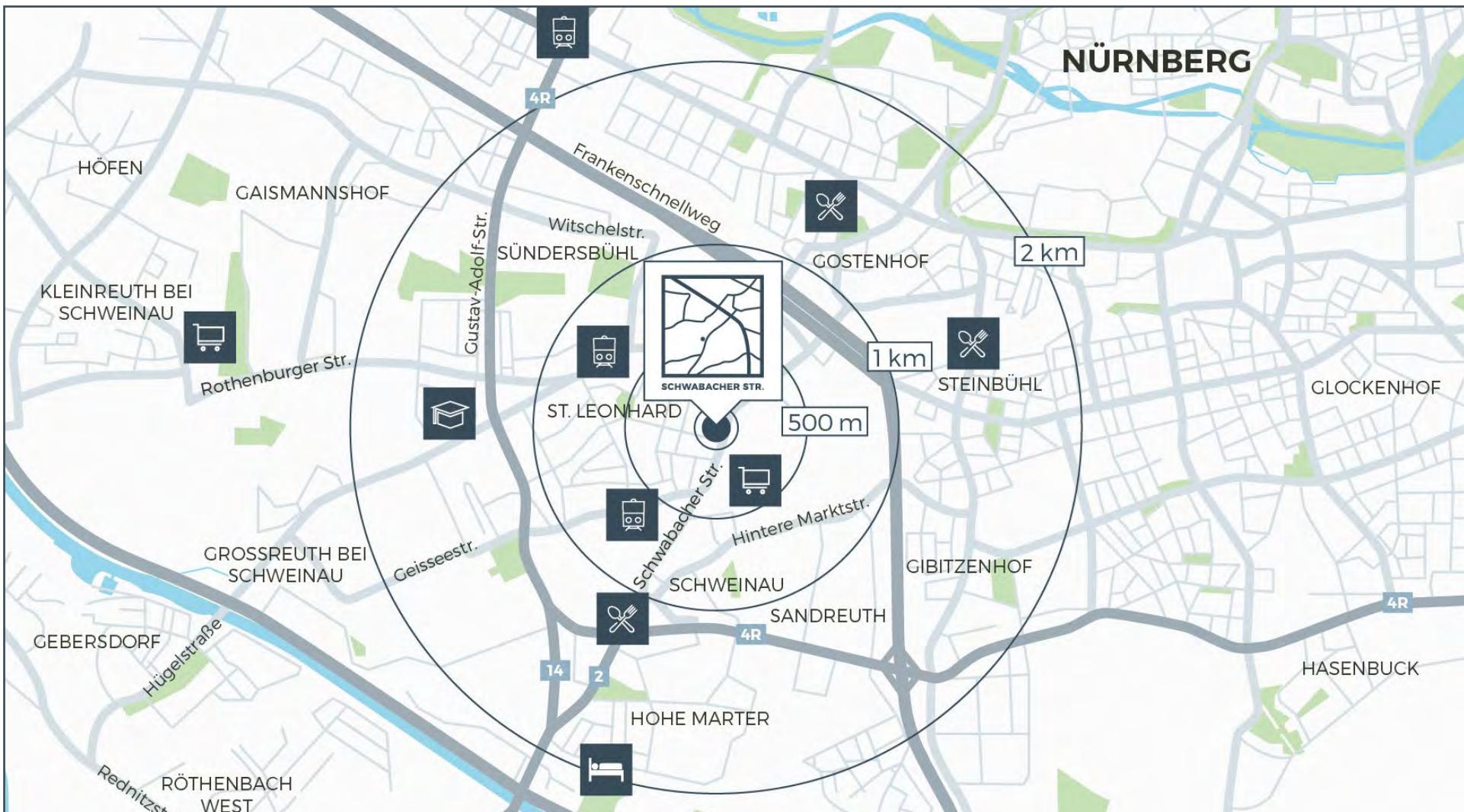




## ENTFERNUNGEN

Bus-Haltestelle:	1 min. (zu Fuß)
U-Bahn-Haltestelle:	2 min. (zu Fuß)
Bahnhof Schweinau:	5 min (U-Bahn)
Hauptbahnhof Nürnberg:	8 min (U-Bahn)
Hauptbahnhof Fürth:	20 min (U-Bahn)
Flughafen Nürnberg:	20 min (U-Bahn)





## Einkaufsmöglichkeiten



## Restaurants & Gastronomie



## Kindergärten, Schulen, Universitäten



Öffentlicher Nahverkehr



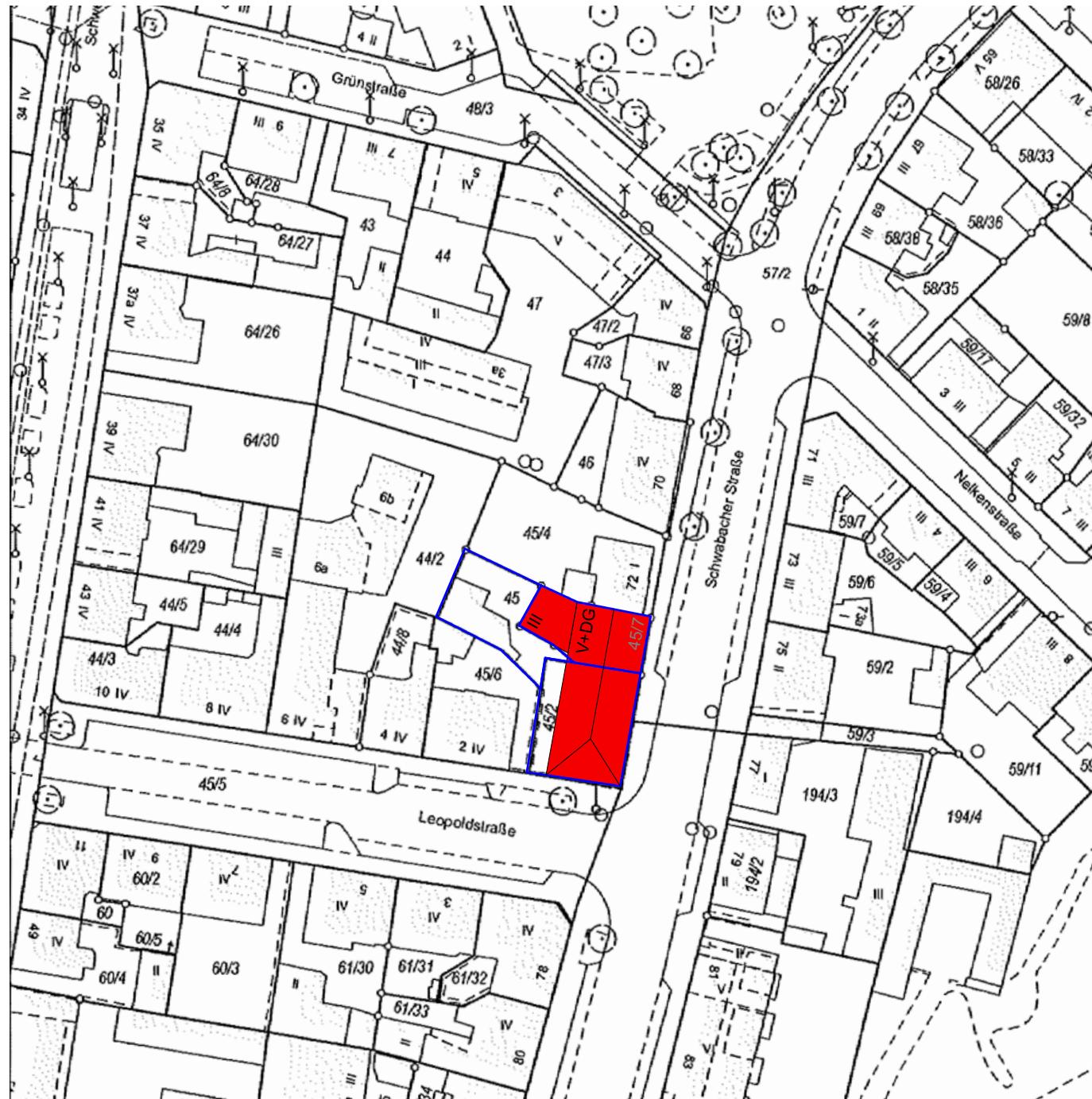
## Hotel

Erdgeschoss



#### FREIFLÄCHENPLAN

Alle Pläne dienen nur der groben Orientierung.  
Änderungen vorbehalten.



N

LAGEPLAN

Alle Pläne dienen nur der groben Orientierung.  
Änderungen vorbehalten.

# ANSICHTEN



Schwabacher Straße



Leopoldstraße

# ANSICHTEN

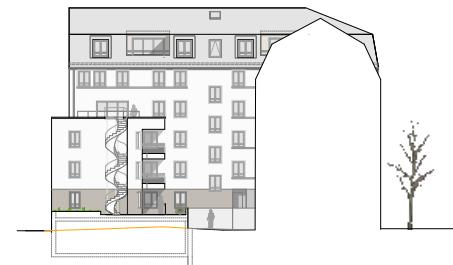


Ansicht Ost



Ansicht Süd

# ANSICHTEN



Ansicht Innenhof-Schnitt durch  
Nachbargebäude (Flur Nr. 45/6)

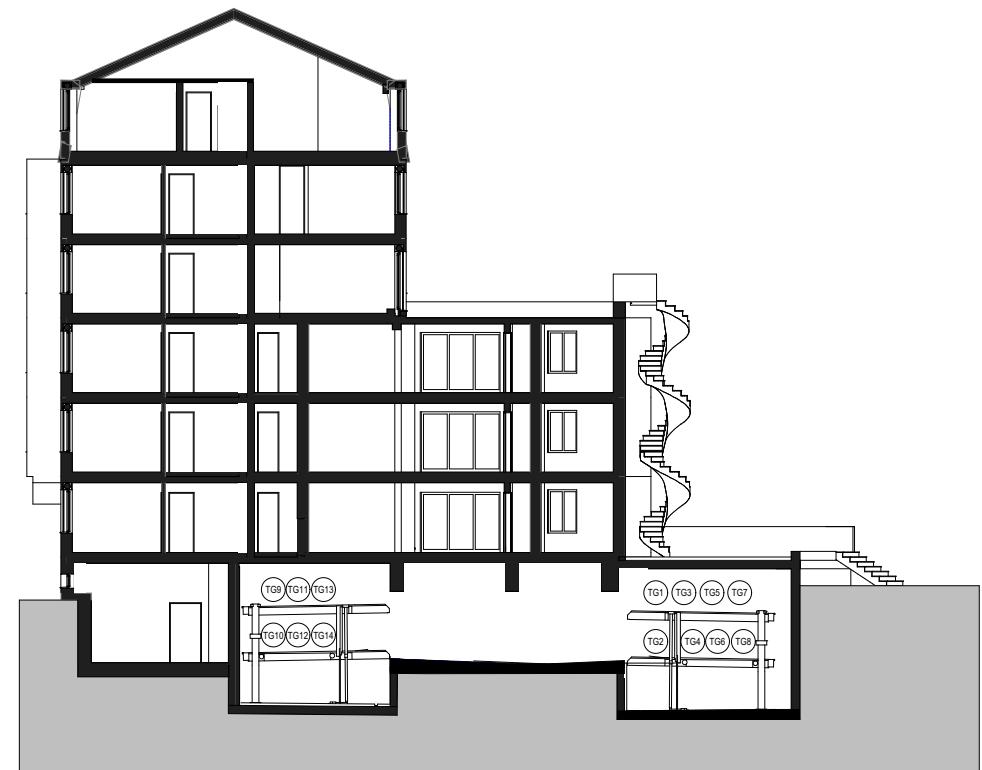


Ansicht Innenhof-Schnitt Erschließungsweg  
Nachbargrundstück (Flur Nr. 45/6)



Ansicht West

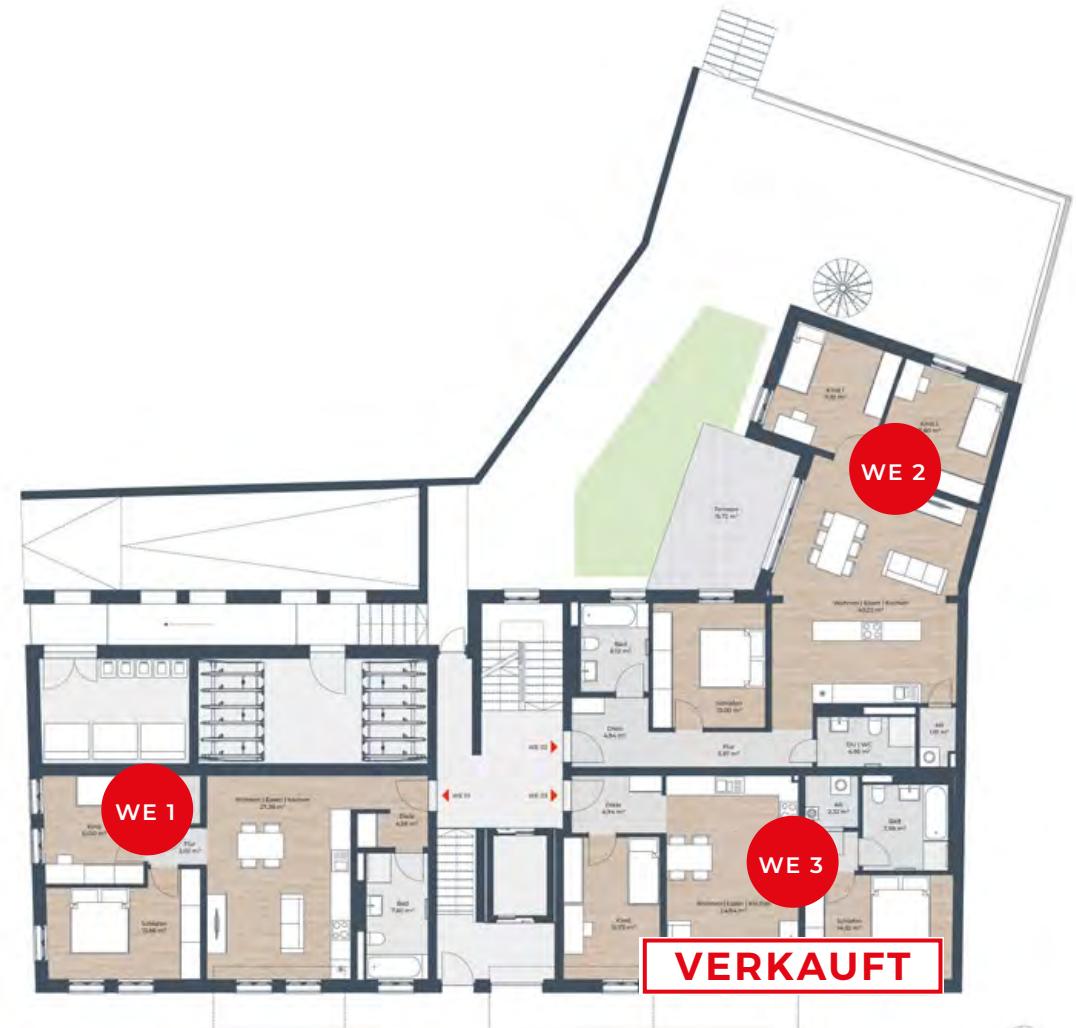
# SCHNITT





## ERDGESCHOSS

WE 1	3	67,62 m <sup>2</sup>
WE 2	4	106,38 m <sup>2</sup>
WE 3	3	69,03 m <sup>2</sup>



Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.





WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 1)



## WE 1 | Erdgeschoss

ZIMMER | FLÄCHE M<sup>2</sup>  
3 67,62

Wohnen/Essen/Kochen	27,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Diele	4,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	2,02 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>67,62 m<sup>2</sup></b>
Keller	5,09 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



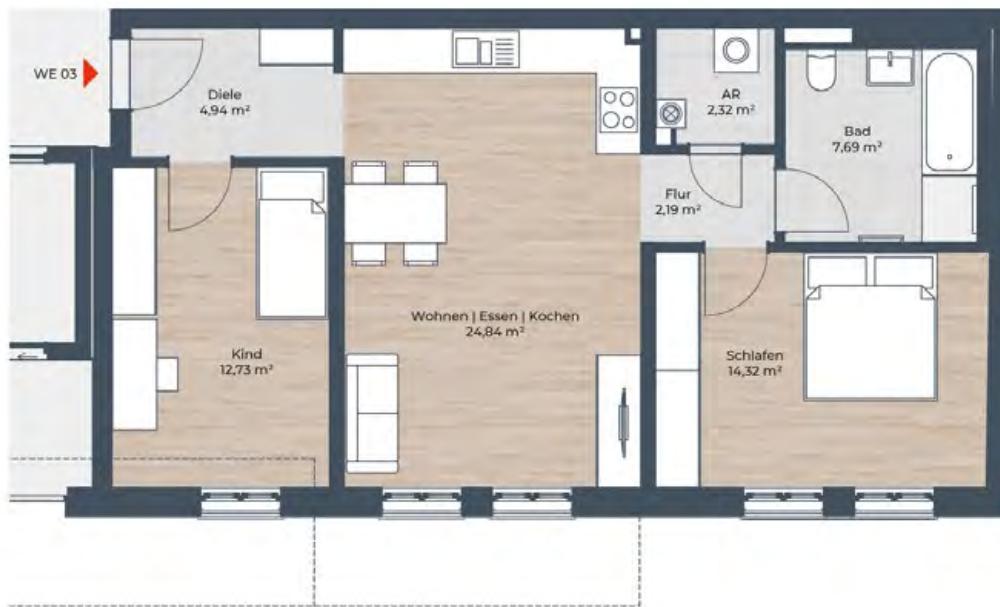
## WE 2 | Erdgeschoss

 ZIMMER 4 |  FLÄCHEM<sup>2</sup> 106,38

Wohnen/Essen/Kochen	40,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,61 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,95 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,91 m <sup>2</sup>
Flur	3,97 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Zwischensumme	98,52 m <sup>2</sup>
Terrasse 15,72 m <sup>2</sup> /2	7,86 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt Wohnfläche	106,38 m <sup>2</sup>
Keller	5,21 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



**VERKAUFT**



## WE 3 | Erdgeschoss

ZIMMER | FLÄCHEM<sup>2</sup>  
**3** **69,03**

Wohnen/Essen/Kochen	24,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,32 m <sup>2</sup>
Kind	12,73 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,32 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>69,03 m<sup>2</sup></b>
Keller	5,05 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## 1. OBERGESCHOSS

WE 4	2	58,06 m <sup>2</sup>
WE 5	3	81,24 m <sup>2</sup>
WE 6	4	103,80 m <sup>2</sup>
WE 7	3	77,38 m <sup>2</sup>





WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 4)



## WE 4 | 1. Obergeschoss

2 ZIMMER | 58,06 FLÄCHEM<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	24,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Diele	3,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	0,90 m <sup>2</sup>
Flur	5,03 m <sup>2</sup>

---

Zwischensumme	52,97 m <sup>2</sup>
Loggia 10,17 m <sup>2</sup> /2	5,09 m <sup>2</sup>

---

Gesamt Wohnfläche	58,06 m <sup>2</sup>
Keller	5,05 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





# WE 5 | 1. Obergeschoss

 ZIMMER 3 |  FLÄCHEM<sup>2</sup> 81,24

Wohnen/Essen	24,13 m <sup>2</sup>
Kochen	11,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,04 m <sup>2</sup>
Diele	5,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	2,02 m <sup>2</sup>

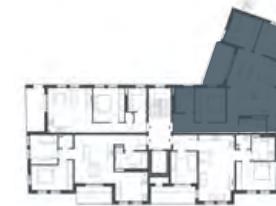
**Zwischensumme** 77,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 8,00 m<sup>2</sup>/2 4,00 m<sup>2</sup>

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>81,24 m<sup>2</sup></b>
Keller	5,06 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 5)





## WE 6 | 1. Obergeschoss

4 ZIMMER | 103,80 FLÄCHEM<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	40,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,61 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,95 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,90 m <sup>2</sup>
Flur	3,97 m <sup>2</sup>

---

Zwischensumme	98,51 m <sup>2</sup>
Loggia 10,56 m <sup>2</sup> /2	5,29 m <sup>2</sup>

---

Gesamt Wohnfläche	103,80 m <sup>2</sup>
Keller	5,11 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## WE 7 | 1. Obergeschoss

ZIMMER 3 | FLÄCHEM<sup>2</sup> 77,38

Wohnen/Essen/Kochen	29,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,32 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>

<b>Zwischensumme</b>	<b>71,04 m<sup>2</sup></b>
Loggia 9,96 m <sup>2</sup> /2	4,98 m <sup>2</sup>
AR	1,36 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>77,38 m<sup>2</sup></b>
Keller	5,01 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



## 2. OBERGESCHOSS



<b>WE 8</b>	2		58,06 m <sup>2</sup>
<b>WE 9</b>		3	81,24 m <sup>2</sup>
<b>WE 10</b>		4	103,73 m <sup>2</sup>
<b>WE 11</b>		3	77,38 m <sup>2</sup>

Angaben für Balkone, Loggien und Terrassen sind Bruttoflächen.  
Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Möbelungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.





## WE 8 | 2. Obergeschoss

ZIMMER 2 | FLÄCHE m<sup>2</sup> 58,06

Wohnen/Essen/Kochen	24,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Diele	3,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	0,90 m <sup>2</sup>
Flur	5,03 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	52,97 m <sup>2</sup>
Loggia 10,17 m <sup>2</sup> /2	5,09 m <sup>2</sup>
Gesamt Wohnfläche	58,06 m <sup>2</sup>
Keller	4,79 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 8)





WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 9)



## WE 9 | 2. Obergeschoss

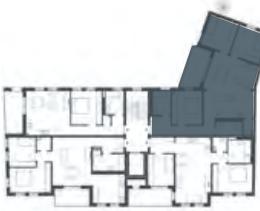
ZIMMER | FLÄCHEM<sup>2</sup>  
3 81,24

Wohnen/Essen	24,13 m <sup>2</sup>
Kochen	11,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,04 m <sup>2</sup>
Diele	5,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	2,02 m <sup>2</sup>

**Zwischensumme** 77,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 8,00 m<sup>2</sup>/2 4,00 m<sup>2</sup>

**Gesamt Wohnfläche** 81,24 m<sup>2</sup>  
Keller 4,15 m<sup>2</sup>  
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen





## WE 10 | 2. Obergeschoss

ZIMMER 4 | FLÄCHEM<sup>2</sup> 103,73

Wohnen/Essen/Kochen	40,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,93 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,61 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,95 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,90 m <sup>2</sup>
Flur	3,97 m <sup>2</sup>

---

Zwischensumme	98,44 m <sup>2</sup>
Loggia 10,58 m <sup>2</sup> /2	5,29 m <sup>2</sup>

---

Gesamt Wohnfläche	103,73 m <sup>2</sup>
Keller	4,15 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## WE 11 | 2. Obergeschoss

ZIMMER | FLÄCHE<sup>M<sup>2</sup></sup>  
3 77,38

Wohnen/Essen/Kochen	29,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,32 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>

---

<b>Zwischensumme</b>	<b>71,04 m<sup>2</sup></b>
Loggia 9,96 m <sup>2</sup> /2	4,98 m <sup>2</sup>
AR	1,36 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>77,38 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,11 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## 3. OBERGESCHOSS

WE 12	2	58,06 m <sup>2</sup>
WE 13	3	81,24 m <sup>2</sup>
WE 14	3,5	116,32 m <sup>2</sup>
WE 15	3	77,37 m <sup>2</sup>





WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 12)



## WE 12 | 3. Obergeschoss

ZIMMER | FLÄCHEM²  
2 58,06

Wohnen/Essen/Kochen	24,78 m²
Schlafen	13,31 m²
Bad	5,90 m²
Diele	3,05 m²
Abstellraum (AR)	0,90 m²
Flur	5,03 m²
<hr/>	
Zwischensumme	52,97 m²
Loggia 10,17 m²/2	5,09 m²
<hr/>	
Gesamt Wohnfläche	58,06 m²
Keller	4,10 m²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## WE 13 | 3. Obergeschoss

ZIMMER 3 | FLÄCHEM<sup>2</sup> 81,24

Wohnen/Essen	24,13 m <sup>2</sup>
Kochen	11,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,04 m <sup>2</sup>
Diele	5,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	2,02 m <sup>2</sup>

---

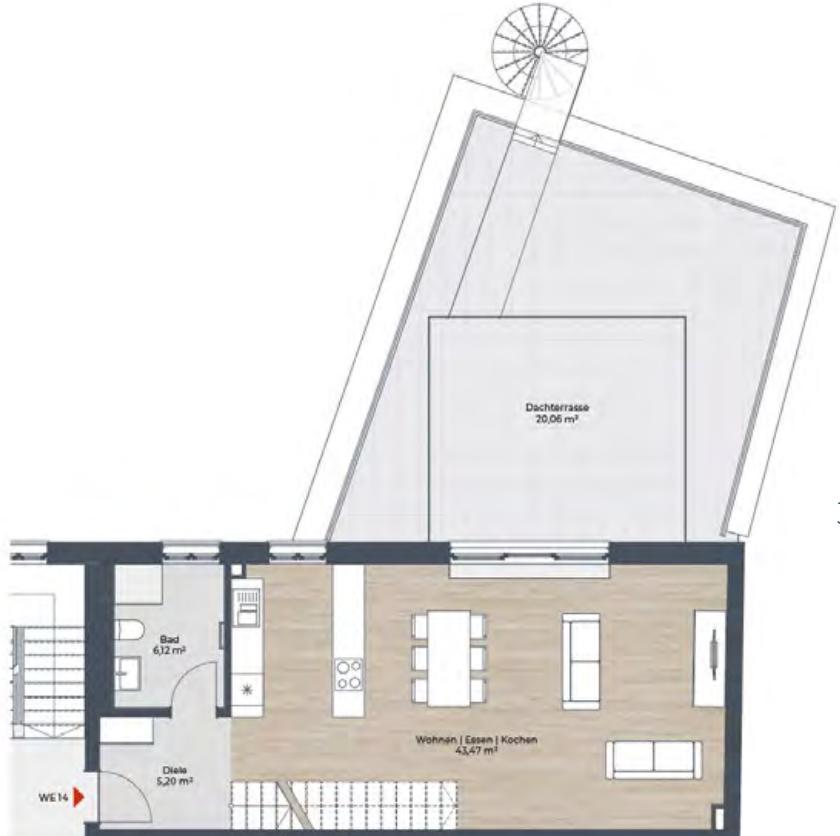
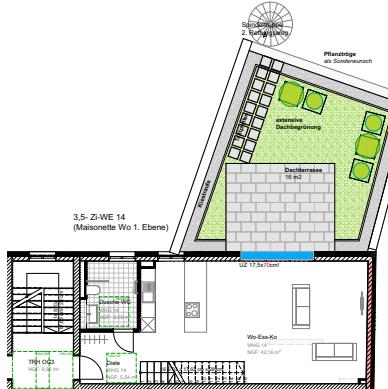
<b>Zwischensumme</b>	<b>77,24 m<sup>2</sup></b>
Loggia 8,00 m <sup>2</sup> /2	4,00 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>81,24 m<sup>2</sup></b>
Keller	5,03 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



Maisonettewohnung  
mit begrüntem Dachgarten



Badewanne  
mit Spritzschutz

WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 14)

**RESERVIERT**

3. OG



4. OG



**WE 14 | 3. Obergeschoss**

ZIMMER | FLÄCHE <sup>m²</sup>  
**3,5** **116,32**

Wohnen/Essen/Kochen	43,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,54 m <sup>2</sup>
Kind	10,68 m <sup>2</sup>
Büro	6,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
DU / WC	6,12 m <sup>2</sup>
Diele	5,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,06 m <sup>2</sup>
Flur	8,70 m <sup>2</sup>

**Zwischensumme** **106,29 m<sup>2</sup>**  
Dachterrasse 20,06 m<sup>2</sup>/2 **10,03 m<sup>2</sup>**

**Gesamt Wohnfläche** **116,32 m<sup>2</sup>**  
Keller **5,13 m<sup>2</sup>**  
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



**VERKAUFT**

## WE 15 | 3. Obergeschoss

ZIMMER 3 | FLÄCHE **77,37**

Wohnen/Essen/Kochen	29,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,32 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>

<b>Zwischensumme</b>	<b>71,03 m<sup>2</sup></b>
Loggia 9,96 m <sup>2</sup> /2	4,98 m <sup>2</sup>
AR	1,36 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>77,37 m<sup>2</sup></b>
Keller	5,12 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



## 4. OBERGESCHOSS



<b>WE 16</b>	2	58,06 m <sup>2</sup>
<b>WE 17</b>	3	81,24 m <sup>2</sup>
<b>WE 18</b>	3	77,37 m <sup>2</sup>

Angaben für Balkone, Loggien und Terrassen sind Bruttoflächen.  
Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Möbelungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**VERKAUFT**

## WE 16 | 4. Obergeschoss

ZIMMER 2 | FLÄCHEM<sup>2</sup> 58,06



WM Anschluss im Keller (siehe KG-Plan, Kennzeichnung 16)

Wohnen/Essen/Kochen	24,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Diele	3,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	0,90 m <sup>2</sup>
Flur	5,03 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Zwischensumme	52,97 m <sup>2</sup>
Loggia 10,17 m <sup>2</sup> /2	5,09 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt Wohnfläche	58,06 m <sup>2</sup>
Keller	5,18 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## WE 17 | 4. Obergeschoss

ZIMMER | FLÄCHEM<sup>2</sup>  
3 81,24

Wohnen/Essen	24,13 m <sup>2</sup>
Kochen	11,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Kind	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,04 m <sup>2</sup>
Diele	5,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	2,02 m <sup>2</sup>

---

**Zwischensumme** 77,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 8,00 m<sup>2</sup>/2 4,00 m<sup>2</sup>

---

**Gesamt Wohnfläche** 81,24 m<sup>2</sup>  
Keller 5,07 m<sup>2</sup>  
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen





## WE 18 | 4. Obergeschoss

ZIMMER 3 | FLÄCHE **77,37**

Wohnen/Essen/Kochen	29,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,69 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	2,32 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>

<b>Zwischensumme</b>	<b>71,03 m<sup>2</sup></b>
Loggia 9,96 m <sup>2</sup> /2	4,98 m <sup>2</sup>
AR	1,36 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>77,37 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,20 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



# DACHGESCHOSS



Angaben für Balkone, Loggien und Terrassen sind Bruttoflächen.  
Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die  
dargestellten Möbelungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.





## WE 19 | Dachgeschoss

ZIMMER 4 | FLÄCHEM<sup>2</sup> 130,52

Wohnen/Essen/Kochen	48,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,89 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,42 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,44 m <sup>2</sup>
Bad	11,26 m <sup>2</sup>
DU/WC	5,59 m <sup>2</sup>
Diele	8,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,79 m <sup>2</sup>
Flur	7,85 m <sup>2</sup>

---

Zwischensumme	125,29 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 10,46 m <sup>2</sup> /2	5,23 m <sup>2</sup>

---

Gesamt Wohnfläche	130,52 m <sup>2</sup>
Keller	6,32 m <sup>2</sup>
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	





## WE 20 | Dachgeschoß

ZIMMER | FLÄCHE **116,76**

Wohnen/Essen/Kochen	37,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,12 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,49 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,24 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
DU/WC	5,56 m <sup>2</sup>
Diele	8,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,77 m <sup>2</sup>
Flur	9,80 m <sup>2</sup>

---

**Zwischensumme** **112,13 m<sup>2</sup>**  
Dachterrasse 9,25 m<sup>2</sup>/2 4,63 m<sup>2</sup>

---

**Gesamt Wohnfläche** **116,76 m<sup>2</sup>**  
Keller 6,12 m<sup>2</sup>  
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen

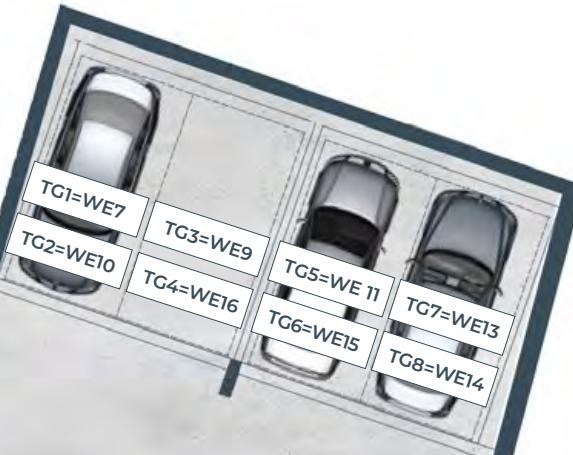




## KELLERGESCHOSS

### HINWEIS:

Bei den Stellplätzen handelt es sich um Doppelparker.





## KOMPLETTSERVICE

für Kapitalanleger



### Kein Leerstandsrisiko

Lehnen Sie sich einfach zurück: In den ersten 5 Jahren geben wir Ihnen eine Mietgarantie für Ihre neue Immobilie. Sie kaufen somit ohne Zusatzaufwand, dafür mit einem Maximum an Sicherheit.



### Mietgarantie

Für das Bauvorhaben in der Schwabacher Straße garantieren wir Ihnen in den ersten 5 Jahren eine attraktive Miete in Höhe von 12,50 €/m<sup>2</sup> inkl. TG-Stellplatz.



### Wir regeln alles für Sie

Wir akquirieren für Sie Mietinteressenten, leiten die Bonitätsüberprüfung (inkl. Schufaanfrage) ein, schließen Mietverträge ab und organisieren die Wohnungsübergabe.

Selbst aufwändige Themen wie die Kautionsverwaltung oder Nebenkostenabrechnung nehmen wir Ihnen ab.

## ENTSPANNT ZURÜCKLEHNEN

Vermieter sein ohne Zeitaufwand – sicher und bequem

Sie möchten gern in Immobilien investieren, haben aber weder Zeit noch Lust auf den damit verbundenen Verwaltungsaufwand? Das verstehen wir sehr gut – und haben die perfekte Lösung für Sie:

- ✓ Sie kaufen Ihre Schultheiß-Immobilie
- ✓ Sie buchen unseren Kapitalanleger-Service
- ✓ Sie tun anschließend: NICHTS.

Wir kümmern uns vollumfänglich um die Vermietung Ihrer Immobilie und gewähren Ihnen dafür über einen Zeitraum von 5 Jahren eine attraktive Mietgarantie. So sicher und bequem geht Kapitalanlage bei uns!



**Michael Staiger**  
Teamleiter Vermietung

Tel: 0911 93425-304  
Mobil: 0151 180 55 914  
Mail: mst@schultheiss-projekt.de



**Aret Pala**  
Immobilienkaufmann (IHK)

Tel: 0911 93425-726  
Mobil: 0175 10 23 755  
Mail: ap@schultheiss-projekt.de

# HAUSEIGENER

## Finanzierungsservice

Profitieren Sie bei der Finanzierung Ihrer Schultheiß-Immobilie von den exklusiven Zinskonditionen der VR Bank Metropolregion Nürnberg eG.

### DEN MENSCHEN VERPFLICHTET

Die VR Bank Metropolregion Nürnberg eG, begründet im Jahr 1878, ist als Genossenschaftsbank vor Ort stark in der Region verwurzelt und eng mit den Menschen verbunden. „Wir sind dort zu Hause, wo auch Sie zu Hause sind“, so das Grundprinzip, in dem die Bank ihre erfolgreiche 144-jährige Historie mit einer modernen Unternehmenspolitik vereint. Denn das Mitbestimmungsrecht der Teilhaber und Teilhaberinnen gilt als gelebte Demokratie!

Privat- und Firmenkunden profitieren von bedarfsgerechten, innovativen und nachhaltigen Lösungen bei allen Finanzthemen – in Kooperation mit den leistungsstarken Partnern der genossenschaftlichen FinanzGruppe. Als attraktiver Arbeitgeber, Ausbildungsbetrieb vor Ort und verlässlicher Steuerzahler fördert die Bank den wirtschaftlichen Erfolg in der Region.

VR-BauZins  
Top - jetzt  
informieren!



### Ihr Ansprechpartner

**Marcus Spath**  
Baufinanzierungsspezialist

Tel: 0911 2370 3960  
Mail: marcus.spath@vr-teilhaberbank.de



Alle Angaben, Beschreibungen und Erklärungen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Die in diesem Exposé angeführten Zahlen, Abbildungen und Beschriftungen stellen in keinem Fall zugesicherte Eigenschaften dar. Das Exposé dient lediglich zur Vorinformation und Veranschaulichung. Das Exposé basiert auf ungeprüften Informationen des Bauträgers sowie auf Quellen, die die Schultheiß Projektentwicklung AG für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Sämtliche Informationen bzw. Tatsachen sind unverbindlich, stichtagsbezogen und können sich jederzeit ändern und sind daher kein Indiz für derzeitige oder zukünftige Ereignisse. Das

Exposé enthält auch keine Zusicherungen oder Garantien, auf die eine Haftung gestützt werden könnte und ersetzt eine vom Empfängerselbst durchzuführende Prüfung nicht. Aus diesem Grund sind jegliche Ansprüche gegen die Schultheiß Projektentwicklung AG, besonders eine Haftung für eventuelle Schäden oder Nachteile, die durch die Nutzung der Inhalte dieses Exposés entstehen, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Schäden die aus darin enthaltenen Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern entstehen, ausgeschlossen. Das Exposé ist Eigentum der Schultheiß Projektentwicklung AG und ausschließlich für den Kaufinteressenten bestimmt und darf ohne schriftliche Zustimmung des Eigentümers

## IMPRESSUM

### Schultheiß

Projektentwicklung AG

Großbreuther Straße 70  
90425 Nürnberg

**Telefon** 0911 93 425 - 0

**Fax** 0911 93 425 - 200

**Mail** info@schultheiss-projekt.de

**Internet** www.schultheiss-projekt.de

Vorstandsvorsitzender: Dr. Hermann Ruttman

Vorstände: Dr. Matthias Schindler, Dipl. Ing. (FH) Frank Weber, Thomas Werner

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Günther Beckstein, Bayer. MPr. a. D.

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende: Kerstin Böhm

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Siegfried Balleis, Roland Burgis, Prof. Dr. Roland Fleck, Dr. Peter Pluschke, Gerald Raschke, Alexandra Schultheiß

[www.schultheiss-projekt.de](http://www.schultheiss-projekt.de)



nicht weitergegeben, vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand; die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne sowie die Teilungserklärung samt Baubeschreibung und beigefügten Plänen.