

Baubeginn: voraussichtlich Frühjahr 2023
Bezugsfertig: voraussichtlich Herbst 2024



NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 11 EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TIEFGARAGE

STEPHANSPOSCHING



40 EE

EffizienzHaus



Dipl. Ing. (FH)
Georg Staudinger
Bauunternehmen
www.staudingerbau.de

ÜBER UNS



Das Bauunternehmen Georg Staudinger mit Sitz in 94569 Stephansposching blickt auf mehr als 90 Jahre Erfahrung zurück.

Als mittelständischer Familienbetrieb in dritter Generation sind wir überwiegend im regionalen Bereich tätig und bieten das gesamte Spektrum konventionellen Bauens an.

Gegründet wurde der Betrieb von Johann Staudinger sen. im Jahre 1932.

1963 wurde das Unternehmen von Ing. Georg Staudinger sen. übernommen.

1990 wurde Dipl. Ing. (FH) Georg Staudinger jun. die Firmenleitung übertragen.

Matthias Staudinger, Sohn von Georg Staudinger jun., befindet sich derzeit im Studium des Bauingenieurwesens an der Ostbayerischen Technischen Hochschule in Regensburg.

KONTAKT

Dipl. Ing. (FH) Georg Staudinger
Bauunternehmen

Bahnhofstraße 16
94569 Stephansposching

Telefon: +49 9935 335

Mobil: +49 171 4204175

E-Mail: info@staudingerbau.de

IHR NEUES EIGENHEIM

Wir nehmen uns Zeit und bieten Ihnen neben einer kompetenten Beratung auch eine transparente Bauausführung.

**Der Verkauf erfolgt direkt von uns als Bauträger ohne
Provisionskosten.**

AUSZUG AUS DER REFERENZLISTE ALS BAUTRÄGER – STAUDINGER BAU.

Von 2016 bis 2017

Neubau Mehrfamilienhaus mit 10 Eigentumswohnungen

Straubing



Von 2017 bis 2018

Neubau Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen und einer Arztpraxis

Stephansposching



Von 2019 bis 2022

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Eigentumswohnungen

Stephansposching



INHALT

01 | Projektstandort

02 | Lageplan

03 | Freiflächenplan

04 | Stellplätze und Gartenanteile

05 | Projektdaten

06 | Gebäudemerkmale

07 | Ausstattungsmerkmale

08 | Ansichten

09 | Übersicht Wohnungen

10 | Wohnungen | Erdgeschoss

11 | Wohnungen | Obergeschoss

12 | Wohnungen | Dachgeschoss

13 | Tiefgarage | Keller

14 | Impressum

STAUDINGER BAU.

01 | PROJEKTSTANDORT



Gemeinde
Stephansposching

LAGE

Die Gemeinde Stephansposching befindet sich am westlichen Rand des Landkreises Deggendorf im Regierungsbezirk Niederbayern. Nördlich und westlich grenzt der Landkreis Straubing-Bogen, südlich der Landkreis Dingolfing-Landau an das Gemeindegebiet an. Direkt an der Donau zwischen Regensburg und Passau gelegen, ist das Erscheinungsbild der Umgebung durch die fruchtbare Ebene des Gäubodens geprägt. Im Norden trifft der Blick über die Donau auf den Bayerischen Wald.

Stephansposching gehört mit etwa 44,67 km² zu den flächenmäßig größten Gemeinden im Landkreis Deggendorf. In diesem Gebiet liegen 21 Orte der Gemeinde mit etwa 3.176 Einwohnern (Stand: 31. Dez. 2021).

TOPOGRAFISCHE DATEN / VORTEILE

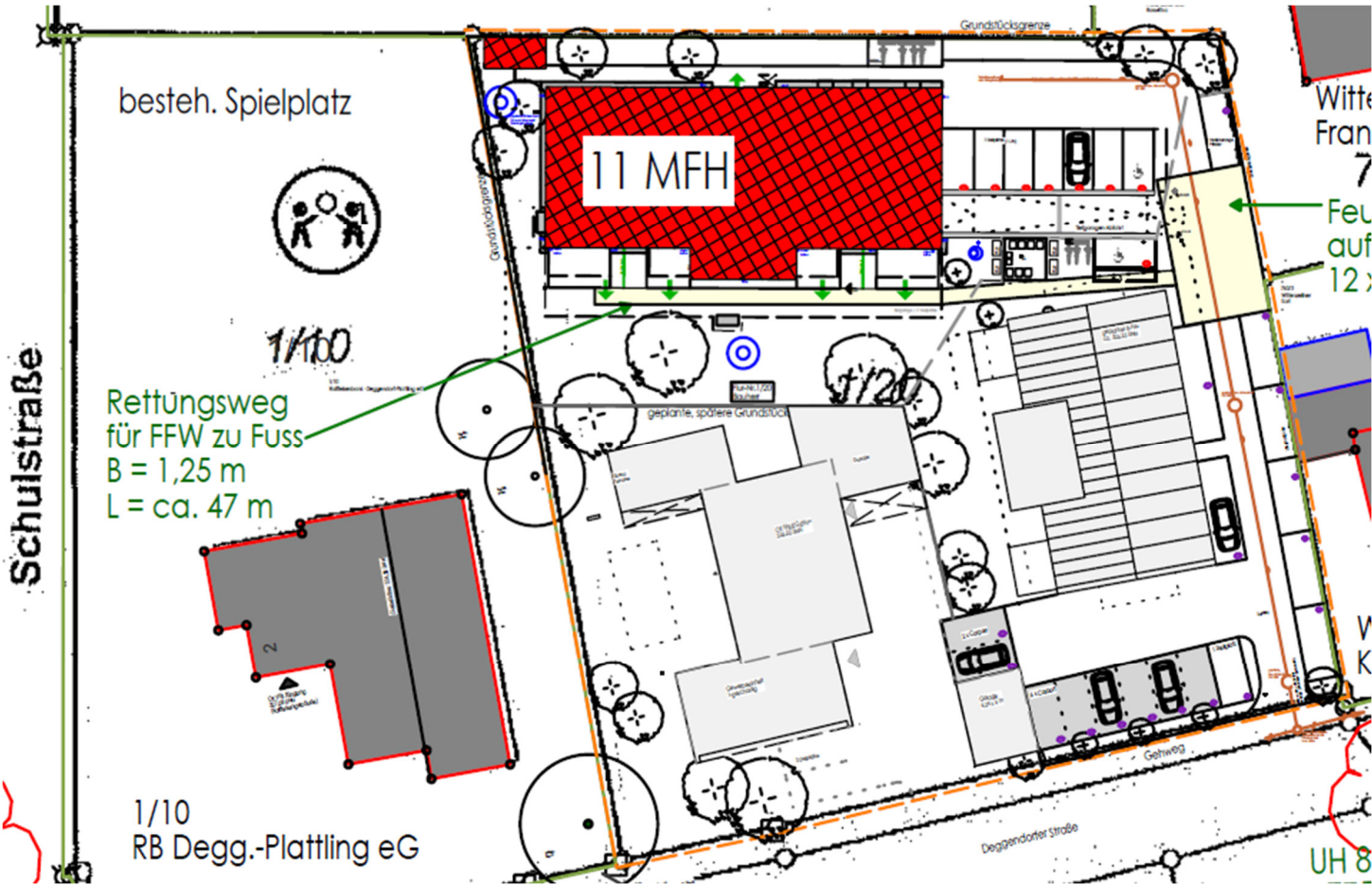
Der 3 km entfernte Anschluss an die Autobahn München-Deggendorf (A 92), das wenige Minuten entfernte Autobahnkreuz Deggendorf (A 3 / A 92), die Lage an der Bundesstraße 8, der Staatsstraße 2074 und das regionale Straßennetz sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung der Gemeinde Stephansposching. Der Bahnknotenpunkt Plattling (ICE-Halt Nürnberg-Regensburg-Passau-Wien; Passau-München; Waldbahn nach Deggendorf-Tschechien) ist 8 km entfernt. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist Stephansposching an die benachbarten Städte Plattling und Deggendorf angebunden.

Des Weiteren sind die folgenden Einrichtungen und Örtlichkeiten fußläufig von Ihrer Wohnung aus zu erreichen oder in unmittelbarer Nähe zu unserer Bebauung.

- | Grundschule Stephansposching
- | Kindertagesstätte Stephansposching
- | Örtliche Arztpraxis
- | Nahversorger mit Bäckerei und Metzgerei
- | Vereine für versch. Sportarten, Natur, Kultur, Musik
- | Unmittelbare Nähe zur Donau
- | Zentrumsnahe Lage

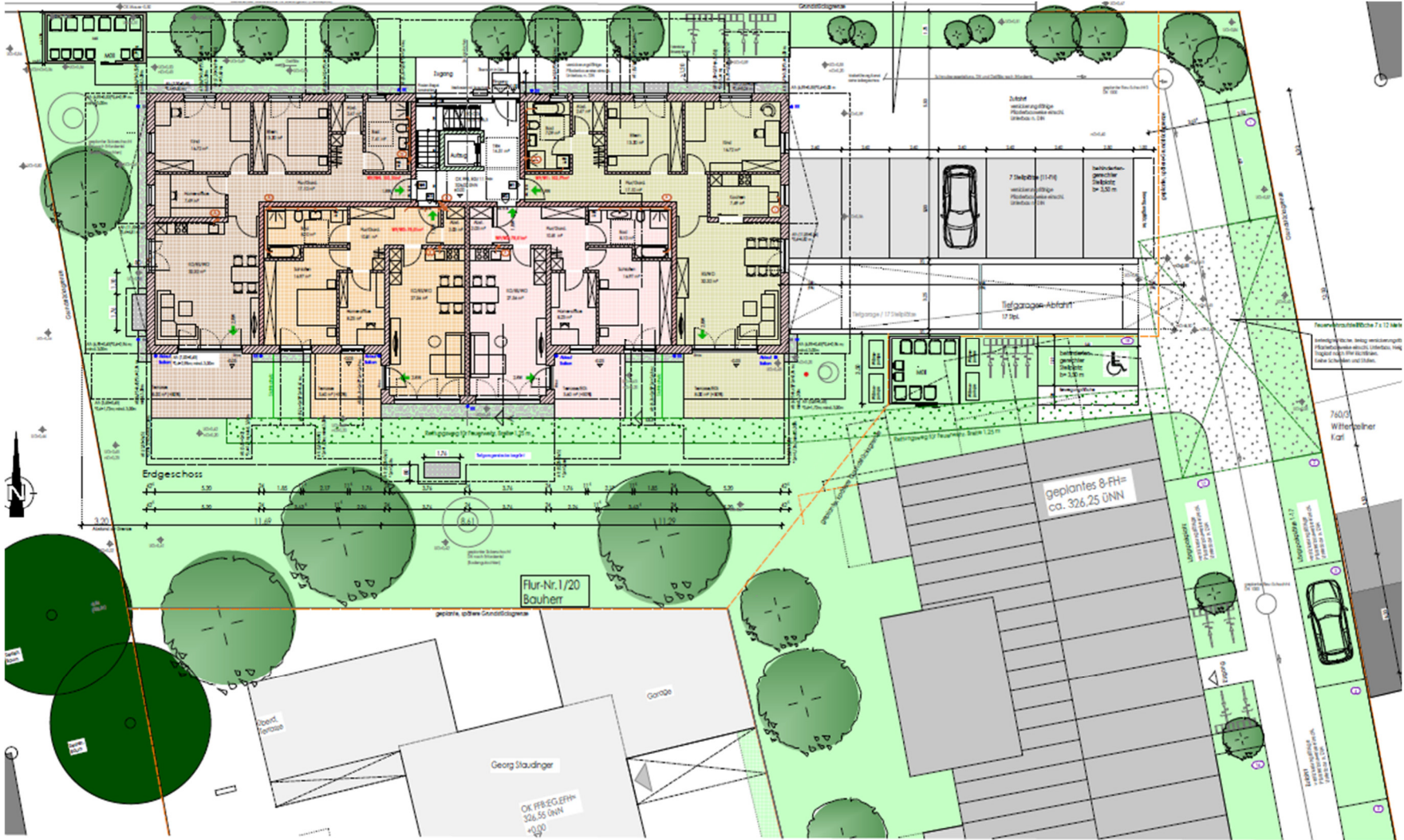


02 | LAGEPLAN

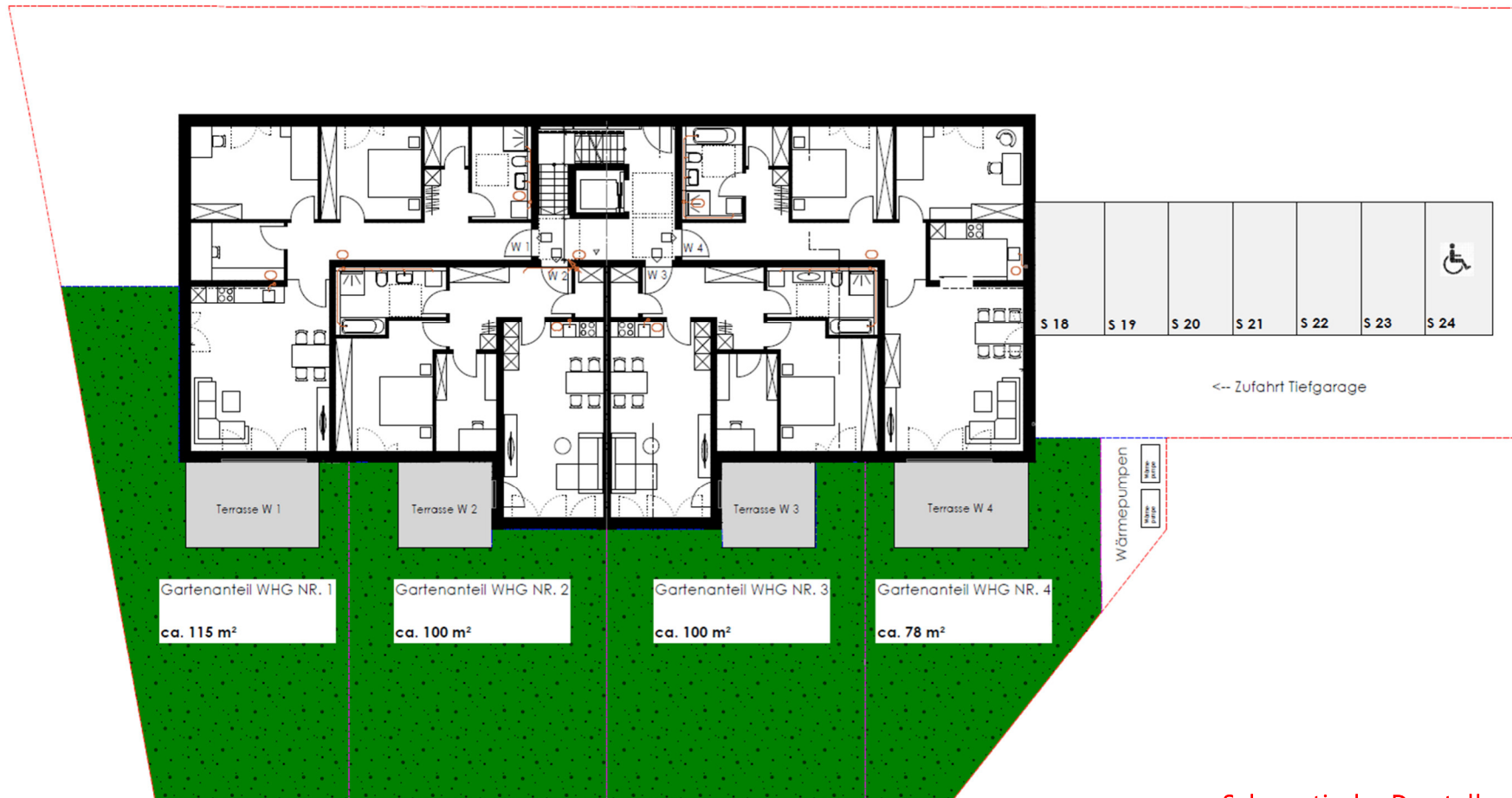


OBJEKTADRESSE
Flur-Nr. 1/ 21
Deggendorfer Straße 17b
94569 Stephansposching

03 | FREIFLÄCHENPLAN



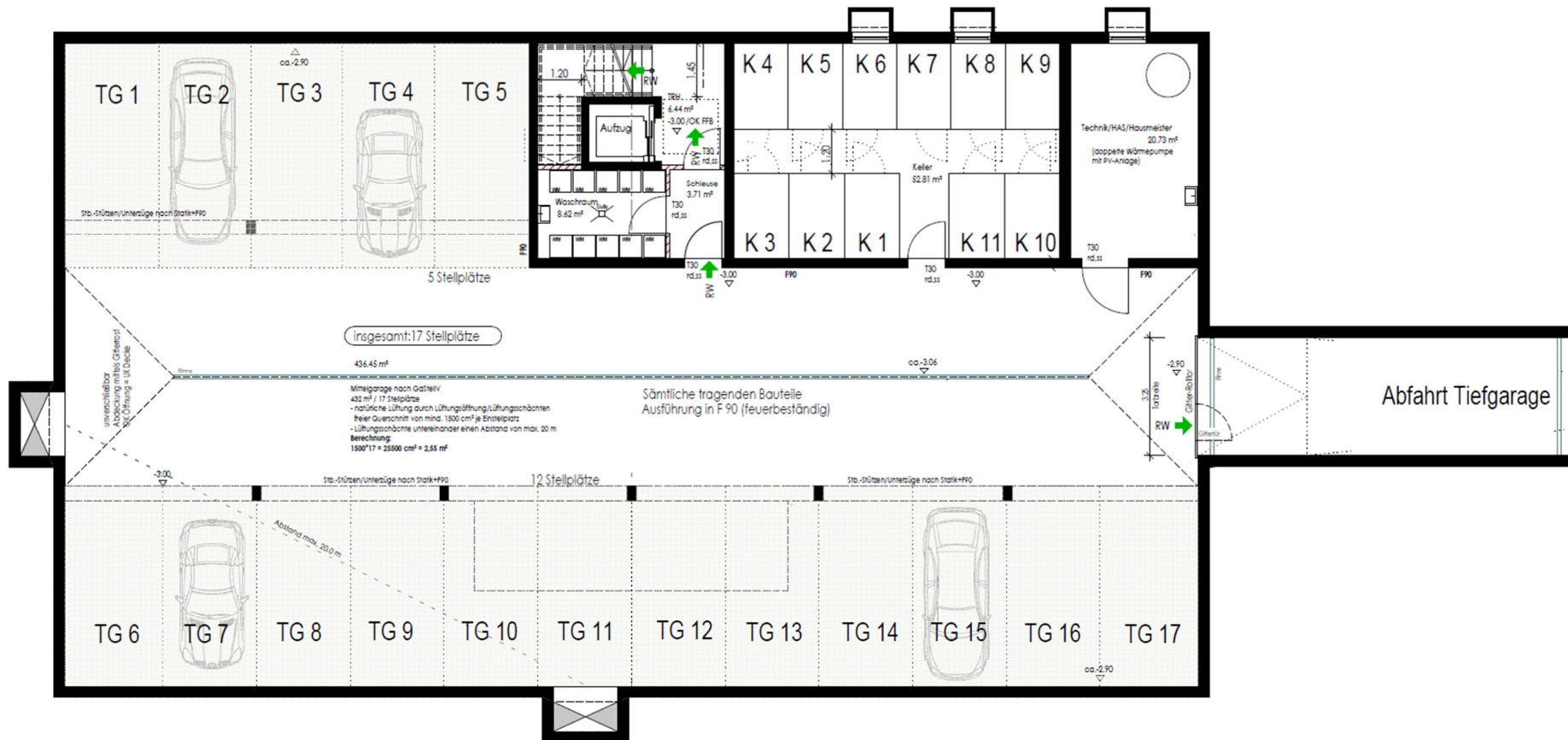
04 | STELLPLÄTZE UND GARTENANTEILE



Schematische Darstellung

Gartenanteile nur ca. Flächen mit schematischer Einteilung

Wählbare Stellplätze im Freien: S 18 bis S 24



- | TG 1 bis 11 zu jeweiliger Wohnung fest zugewiesen
- | Wählbare Stellplätze in der Tiefgarage: TG 12 bis TG 17
- | K1 bis 11 zu jeweiliger Wohnung fest zugewiesen

05 | PROJEKTDATEN

BEBAUUNG

Es entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Eigentumswohnungen, 17 Tiefgaragenstellplätzen und 7 Stellplätzen im Freien. Die Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 475 m² befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1/21 in der Deggendorfer Straße 17b. Das Flurstück besitzt eine Flächenausdehnung von etwa 1.374 m².

GEBÄUDE

Das Gebäude wird gemäß GEG (2020) im **KfW EH 40 EE Standard** in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Der solide Massivbau erstreckt sich über 3 Geschosse, inkl. Dachgeschoss und einer Unterkellerung als Tiefgarage mit zusätzlichen Lagerräumen. Das Gebäude besitzt ein Treppenhaus mit Aufzug in allen Geschossen. Die Wohnungen sind in barrierefreier Form gemäß Art. 48 Abs. 1 BayBo errichtet.

HEIZUNGSANLAGE

Als regenerative Heizungsanlage und zur Warmwasserbereitung wird eine effiziente Wärmepumpe, eine PV-Anlage und ein Stromspeicher verbaut.

STELLPLÄTZE / LAGERÄUME

Jede Wohnung wird wahlweise mit 2 Tiefgaragenstellplätzen oder mit jeweils einem Stellplatz im Freien und in der Tiefgarage angeboten. Alle Wohnungen erhalten mindestens einen Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich wird den Wohnungen ein Lagerraum im Keller zugewiesen. Gesondert gibt es einen allgemeinen Waschraum, in welchem nach eigener Wahl eine Waschmaschine aufgestellt werden kann.

06 | GEBÄUDEMERKMALE

- | Solide Massivbauweise mit monolithischem Außen-Ziegelmauerwerk
- | Energieeffiziente Gebäudehülle gemäß GEG (2020) im **KfW EH 40 EE** Energiestandard
- | Moderne und ansprechende Architektur
- | Verschiedene Grundrisse und Größen der Wohnungen
- | Ausgewiesener Abstellraum in jeder Wohnung
- | Großzügige Terrassen, Loggia, Balkone und Dachterrassen
- | Attraktive Freiflächengestaltung
- | Die Wohnungen sind barrierefrei gemäß Art. 48 Abs. 1 BayBo zu erreichen
- | Treppenhaus mit Aufzug von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss
- | Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien
- | E-Ladestationen sind vorgesehen
- | Kellerabteile zu jeder Wohnung
- | Ausgewiesene Fahrradstellplätze
- | Zentrales Müllhaus
- | Wohnungseigene Technikstation und Netzwerktechnik

07 | AUSSTATTUNGSMERKMALE

- | Verwendung von hochwertigen Materialien im Roh- und Ausbau
- | Durchgehendes Farb- und Materialkonzept
- | Dezentrale Wohnraumlüftung in allen Wohnungen
- | Regenerative und effiziente Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung bestehend aus:
 - | einer Wärmepumpe, PV-Anlage und Stromspeicher
- | Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- | Hochwertige Bodenbeläge in Form von Parkett, Fliesen oder Vinyl
- | Einbau von Kunststofffenstern mit 3-fach Verglasung
- | Verbau von elektrischen Rollläden und Raffstoren
- | Die Klingelanlage enthält eine Bildgegensprechanlage
- | Briefkastenanlage im Eingangsbereich
- | Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss

Die vorstehende Aufzählung der Ausstattungsmerkmale ist lediglich eine Übersicht der wichtigsten Inhalte. Maßgebend und Vertragsgegenstand ist die ausgewiesene und notariell beurkundete Baubeschreibung.

Investieren Sie in eine hochwertige Eigentumswohnung.

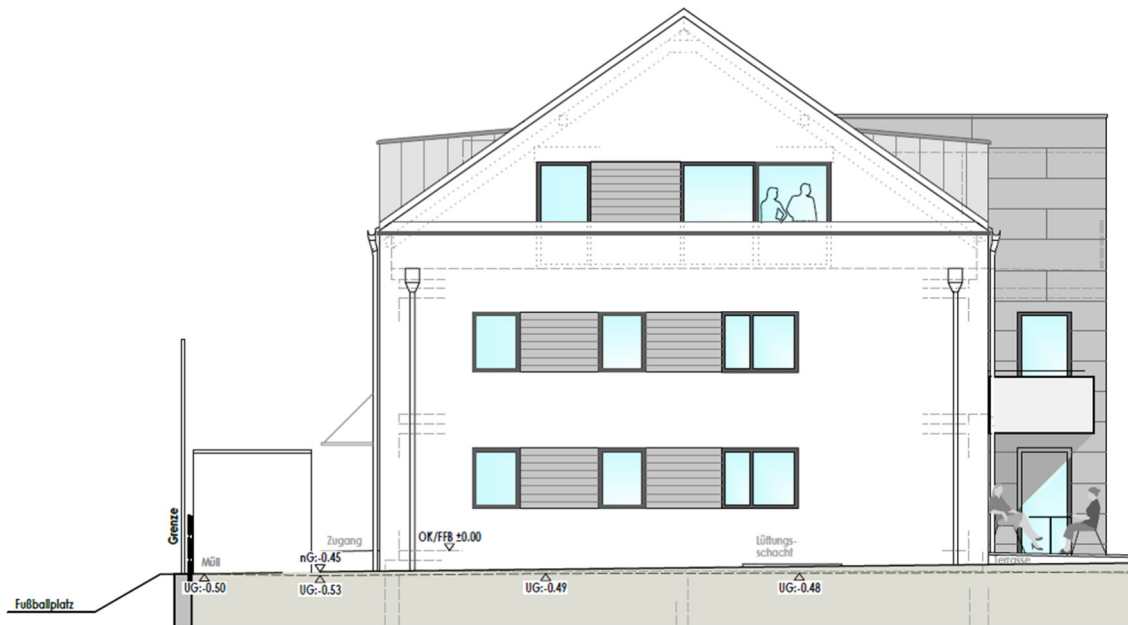
08 | ANSICHTEN



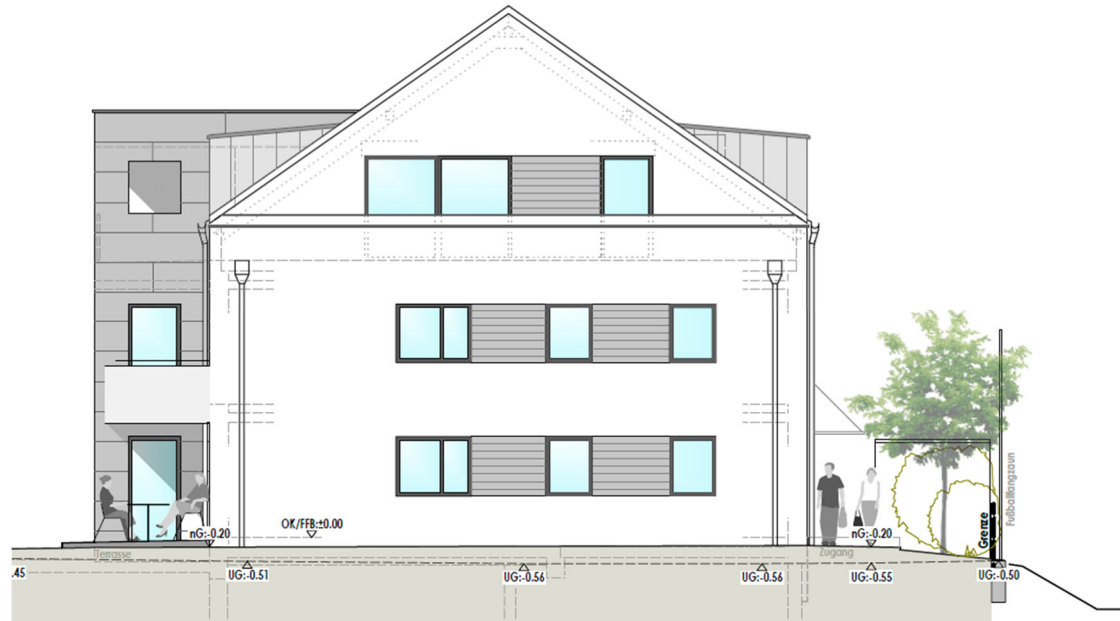
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON OSTEN

09 | ÜBERSICHT WOHNUNGEN

WHG Nr.	Etage	Wohnfläche inkl. * Terrasse / Loggia / Balkone / Dachterrassen	Gartenanteil	Wohnungspreis ohne Stellplätze	TG Stellplatz Nr.	Kellerabteil Nr.
1	EG	103,10 m ²	ca. 115 m ²	Die Wohnungspreise sind in der separaten Preisliste ersichtlich. Die Preise erhalten Sie auf Anfrage oder bei einem persönlichen Gespräch.	TG 1	K 1
2	EG	78,01 m ²	ca. 100 m ²		TG 2	K 2
3	EG	78,01 m ²	ca. 100 m ²		TG 3	K 3
4	EG	102,79 m ²	ca. 78 m ²		TG 4	K 4
5	OG	99,99 m ²	-		TG 5	K 5
6	OG	75,70 m ²	-		TG 6	K 6
7	OG	75,70 m ²	-		TG 7	K 7
8	OG	99,68 m ²	-		TG 8	K 8
9	DG	107,70 m ²	-		TG 9	K 9
10	DG	63,40 m ²	-		TG 10	K 10
11	DG	107,70 m ²	-		TG 11	K 11

Bereits belegte oder reservierte Wohnungen sind in der separaten Preisliste ersichtlich.

* In der Wohnfläche ist lediglich ½ der Terrassen / Loggia / Balkone / Dachterrassen berücksichtigt

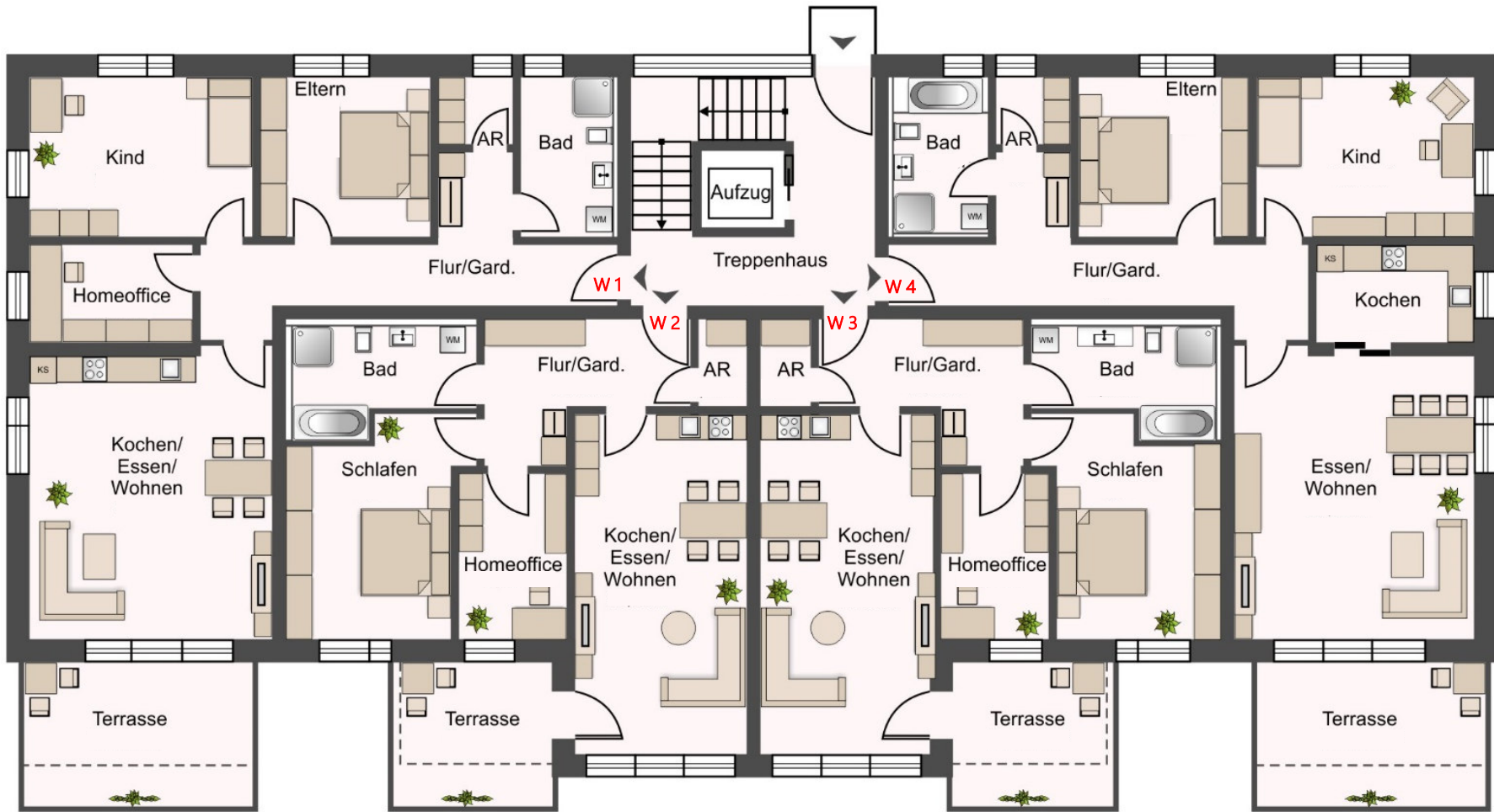
Wählbare Stellplätze in der Tiefgarage: **TG 12 bis TG 17**

Wählbare Stellplätze im Freien: **S 18 bis S 24**

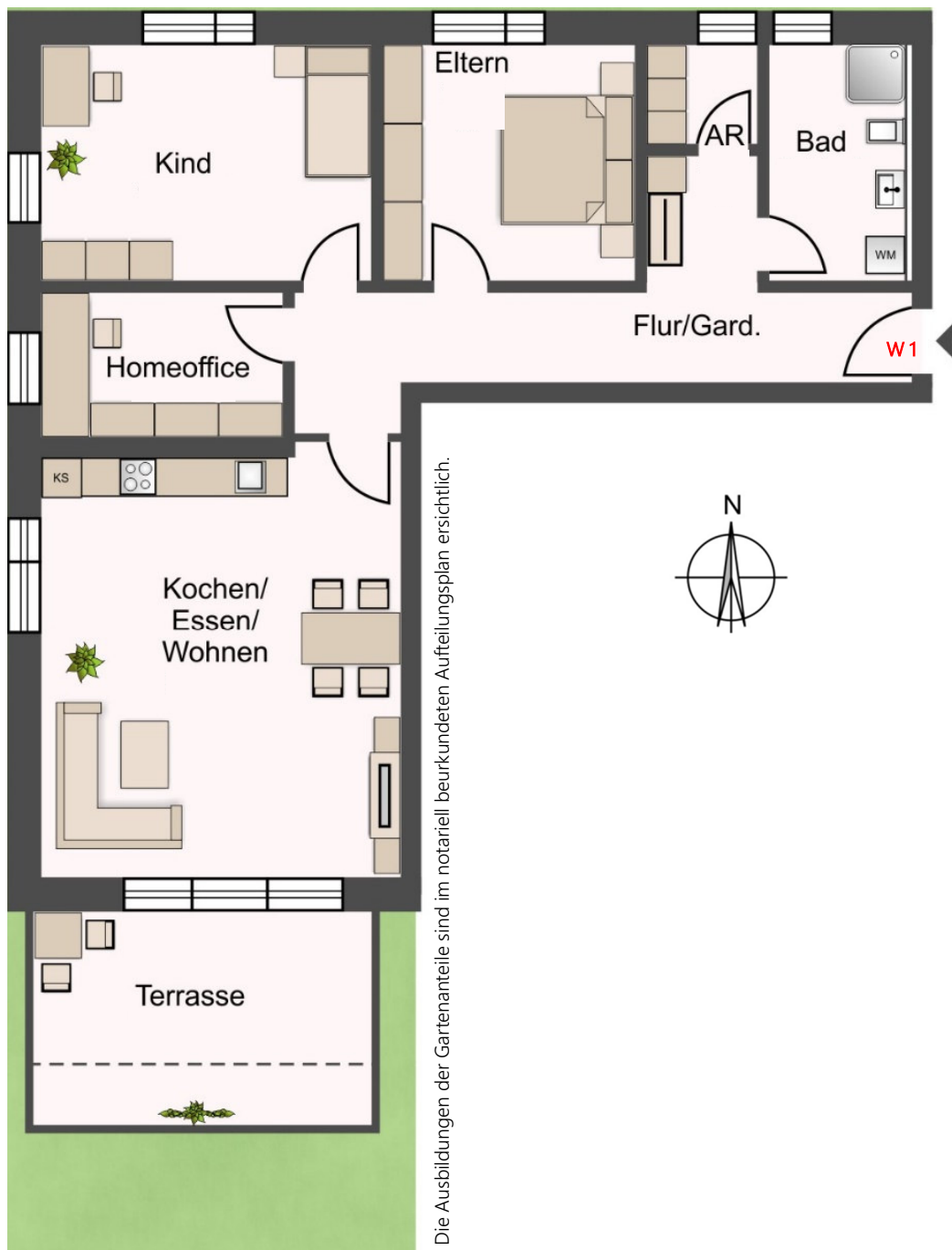


10 | WOHNUNGEN | ERDGESCHOSS

Zugang Wohnhaus



Die Ausbildungen der Gartenanteile sind im notariell beurkundeten Aufteilungsplan ersichtlich.

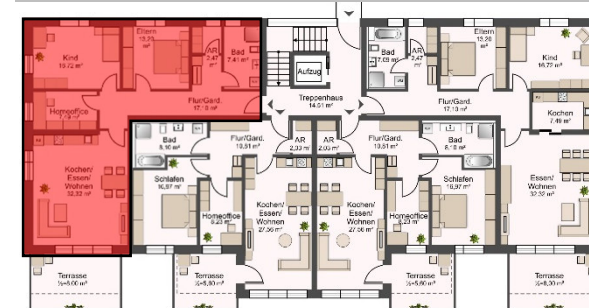


Wohnung 01:	
Bad	7,24 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Eltern	12,98 m ²
Kind	16,47 m ²
Homeoffice	7,32 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	32,00 m ²
Flur/Garderobe	16,72 m ²
Terrasse	8,00 m ²
<hr/>	
Σ	103,10 m²

Grundrissvariante A

- | Kochen / Essen / Wohnen
- | Homeoffice

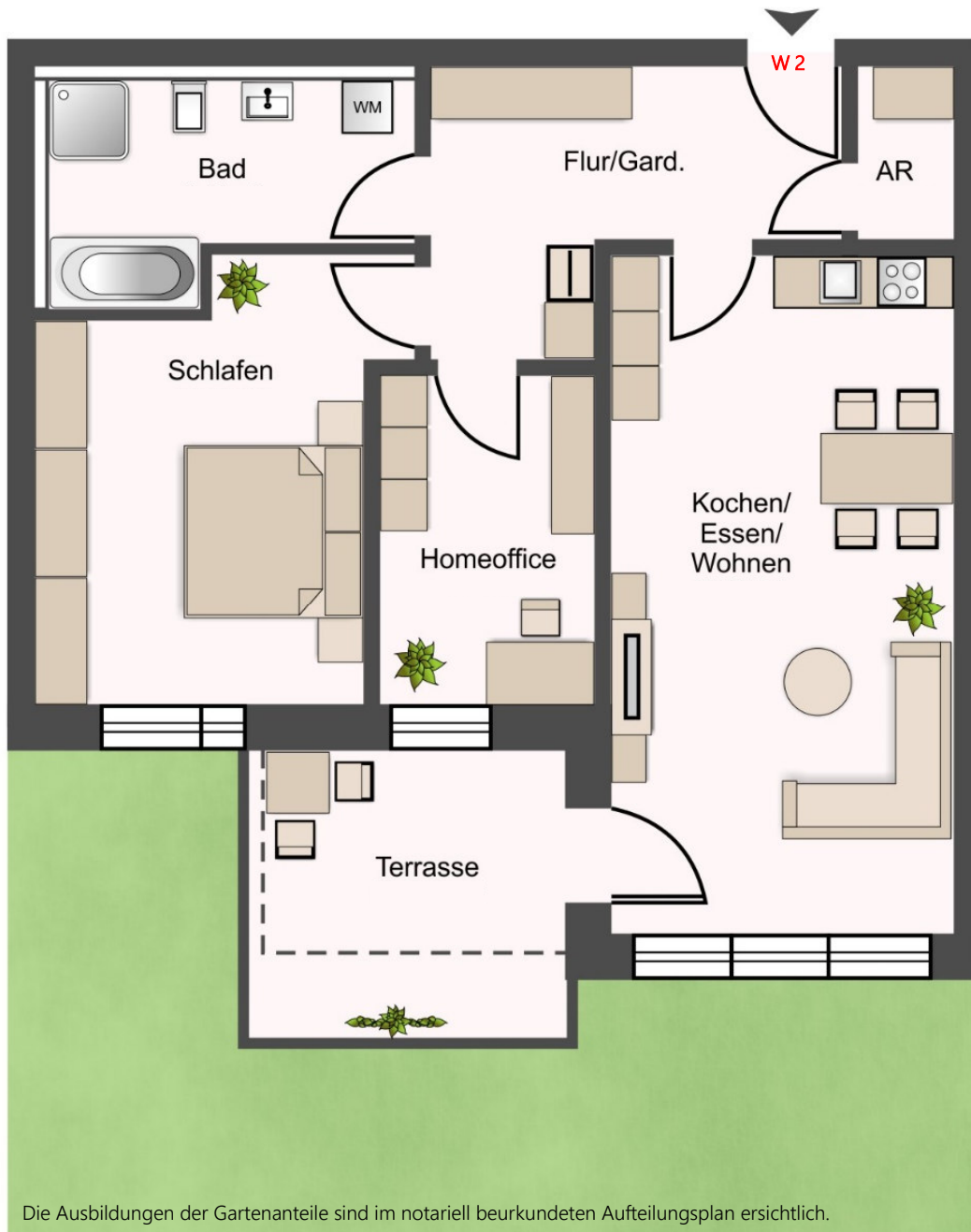
| Variante B– siehe WHG 4 |



ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. 1

Wohnfläche: 103,10 m²



Die Ausbildungen der Gartenanteile sind im notariell beurkundeten Aufteilungsplan ersichtlch.

Wohnung 02:

Bad	7,91 m ²
Abstellraum	1,94 m ²
Schlafen	16,70 m ²
Homeoffice	8,05 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	27,23 m ²
Flur/Garderobe	10,59 m ²
Terrasse	5,60 m ²

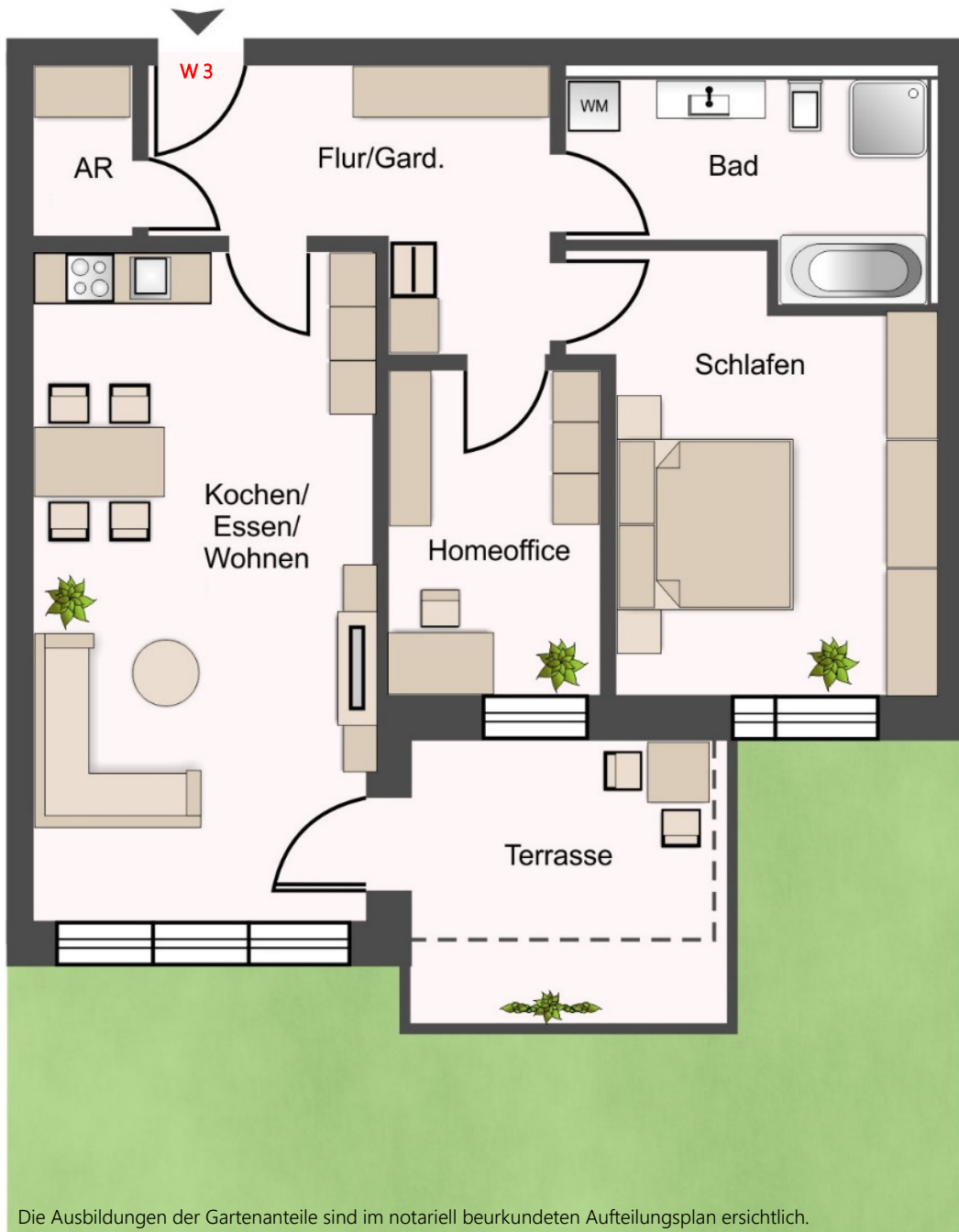
Σ 78,01 m²



ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. 2

Wohnfläche: 78,01 m²



Die Ausbildungen der Gartenanteile sind im notariell beurkundeten Aufteilungsplan ersichtlich.

Wohnung 03:

Bad	7,91 m ²
Abstellraum	1,94 m ²
Schlafen	16,70 m ²
Homeoffice	8,05 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	27,23 m ²
Flur/Garderobe	10,59 m ²
Terrasse	5,60 m ²

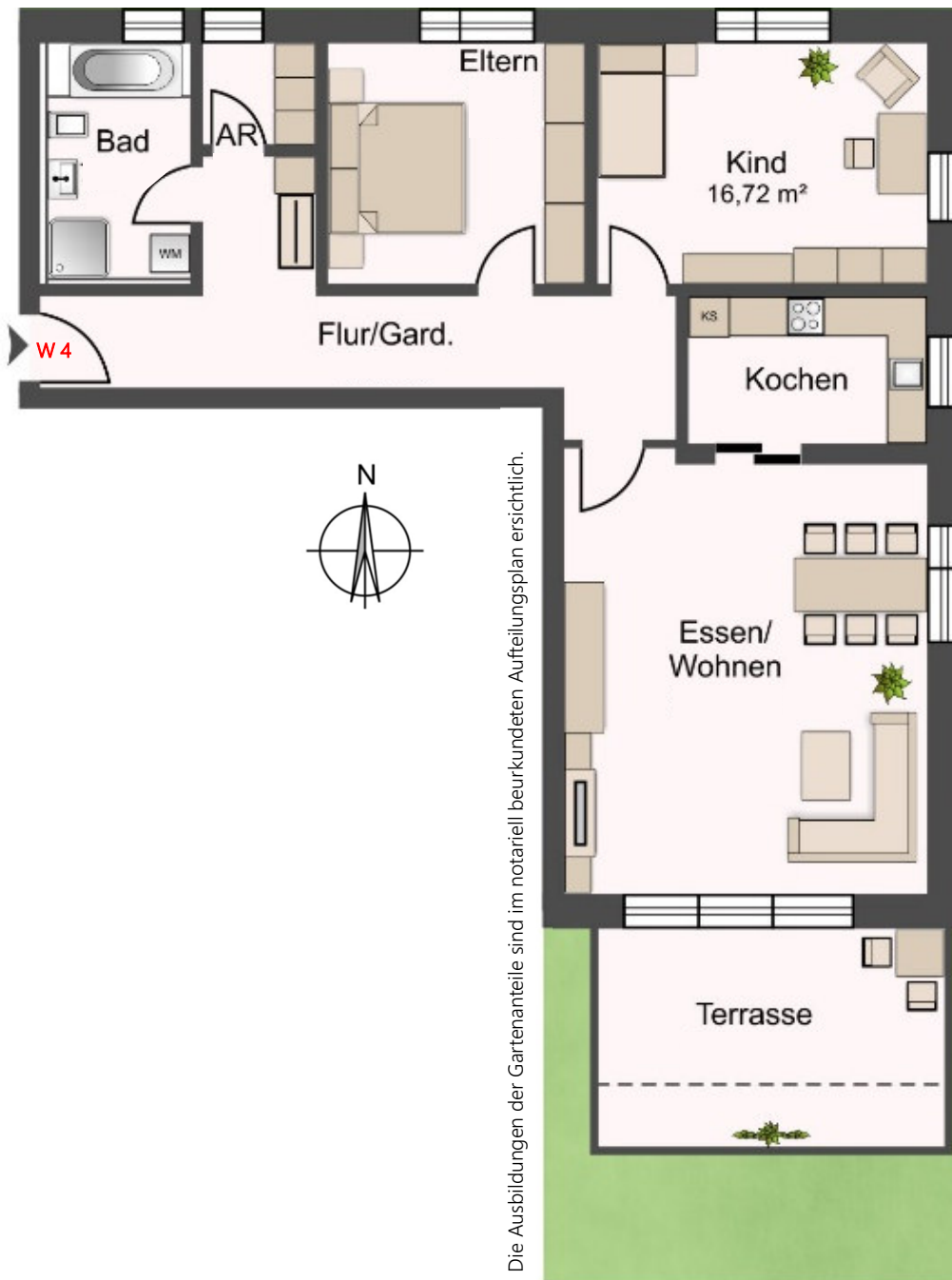
Σ 78,01 m²



ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. 3

Wohnfläche: 78,01 m²



| Wohnung 04:

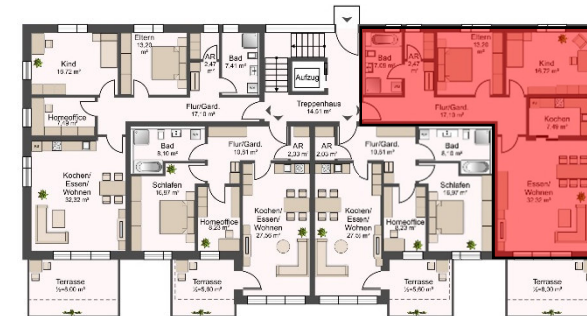
Bad	6,93 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Eltern	12,98 m ²
Kind	16,47 m ²
Kochen	7,32 m ²
Essen/Wohnen	32,00 m ²
Flur/Garderobe	16,72 m ²
Terrasse	8,00 m ²

Σ **102,79 m²**

Grundrissvariante B

- | Essen / Wohnen
- | Küche

| Variante A – siehe WHG 1 |



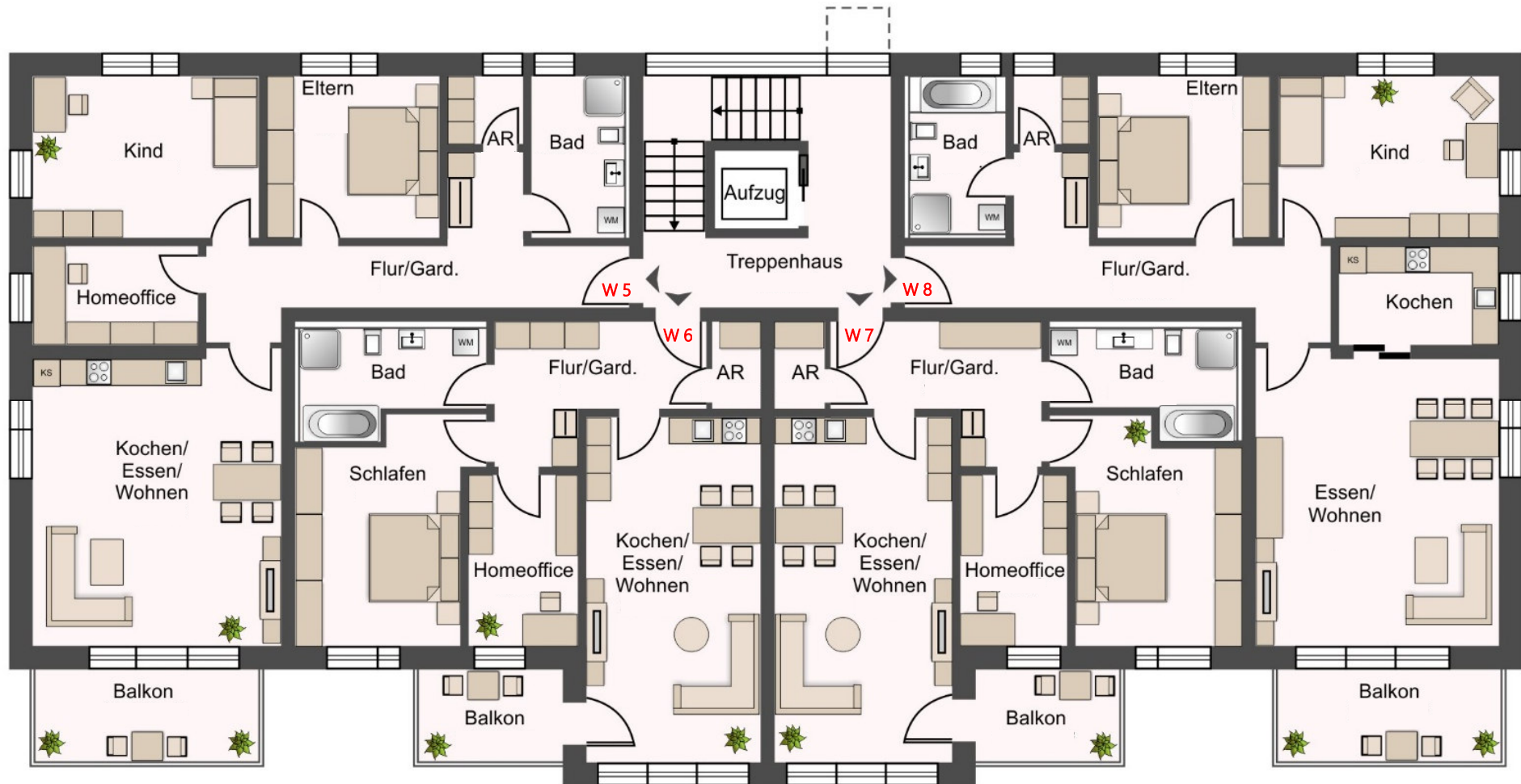
ERDGESCHOSS

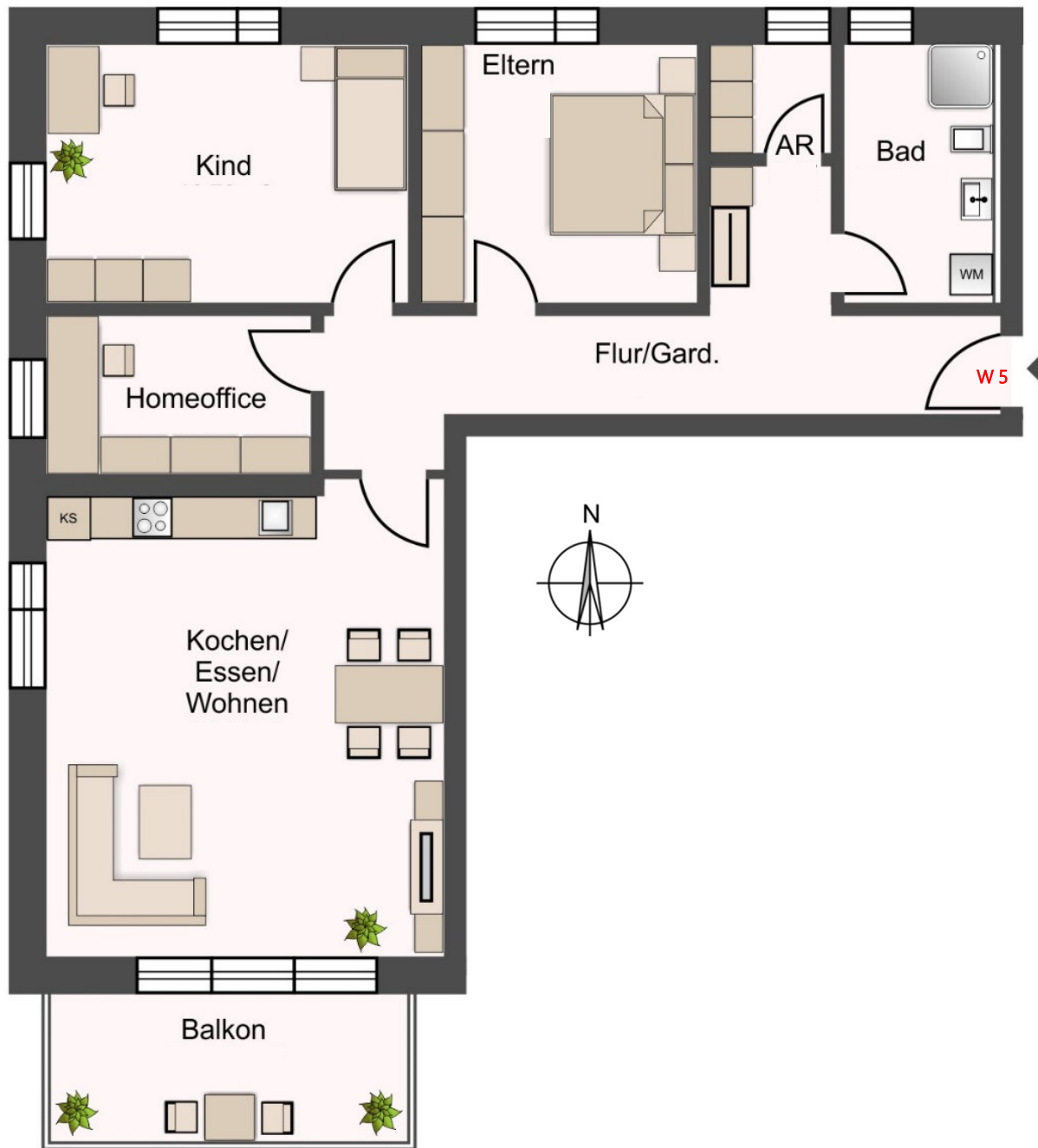
Wohnung Nr. 4

Wohnfläche: 102,79 m²



11 | WOHNUNGEN | OBERGESCHOSS



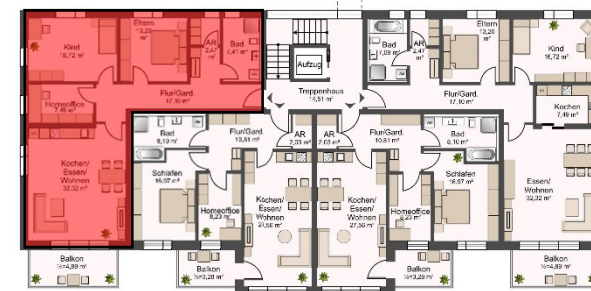


Wohnung 05:	
Bad	7,24 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Eltern	12,98 m ²
Kind	16,47 m ²
Homeoffice	7,32 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	32,00 m ²
Flur/Garderobe	16,72 m ²
Balkon	4,89 m ²
Σ 99,99 m²	

Grundrissvariante A

- | Kochen / Essen / Wohnen
- | Homeoffice

| Variante B– siehe WHG 8 |



OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 5

Wohnfläche: 99,99 m²



 Wohnung 06:	Bad	7,91 m ²
	Abstellraum	1,94 m ²
	Schlafen	16,70 m ²
	Homeoffice	8,05 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen	27,23 m ²
	Flur/Garderobe	10,59 m ²
	Balkon	3,28 m ²
	Σ	75,70 m²



OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 6

Wohnfläche: 75,70 m²



| Wohnung 07:

Bad	7,91 m ²
Abstellraum	1,94 m ²
Schlafen	16,70 m ²
Homeoffice	8,05 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	27,23 m ²
Flur/Garderobe	10,59 m ²
Balkon	3,28 m ²

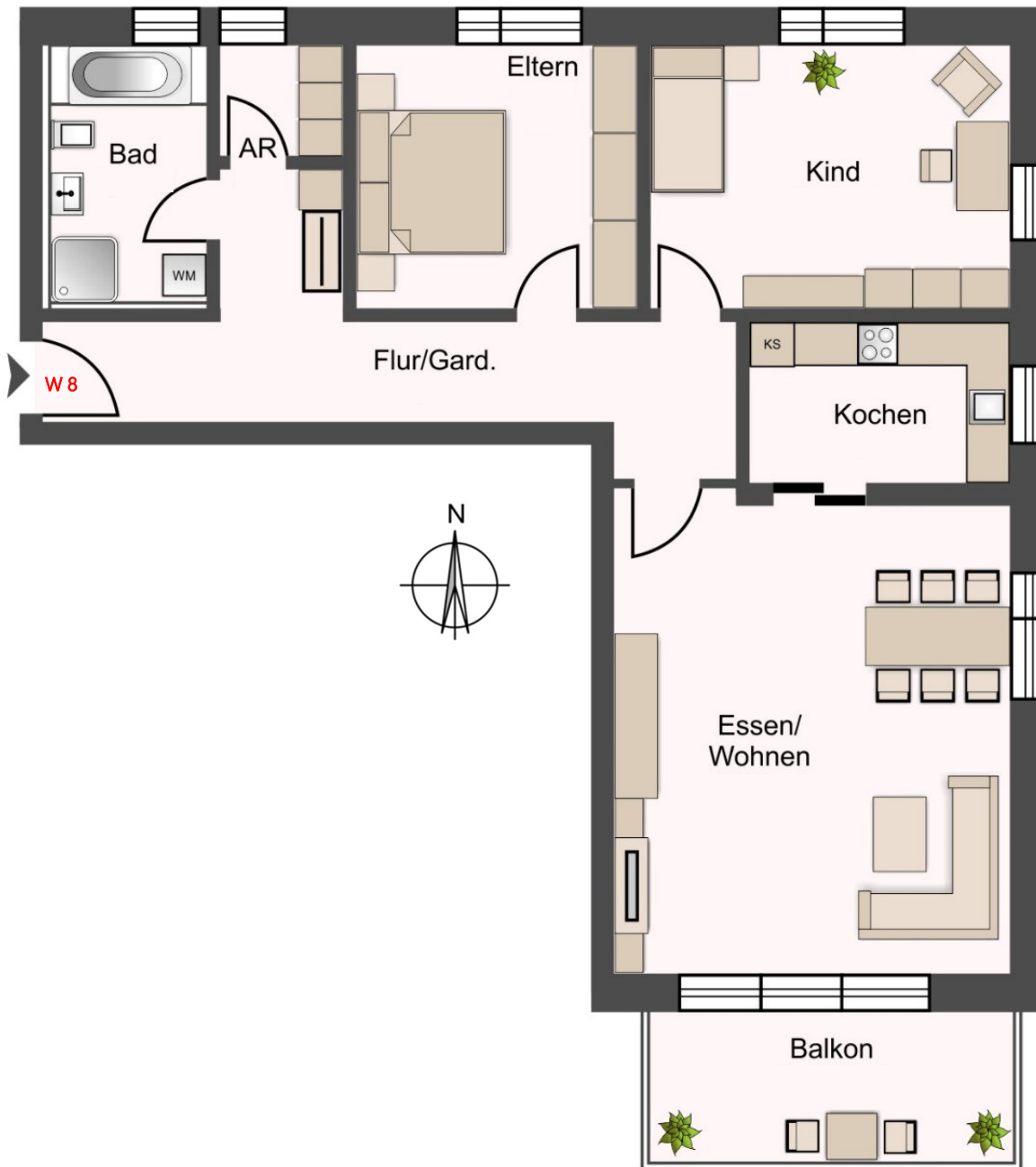
Σ 75,70 m²



OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 7

Wohnfläche: 75,70 m²



Wohnung 08:

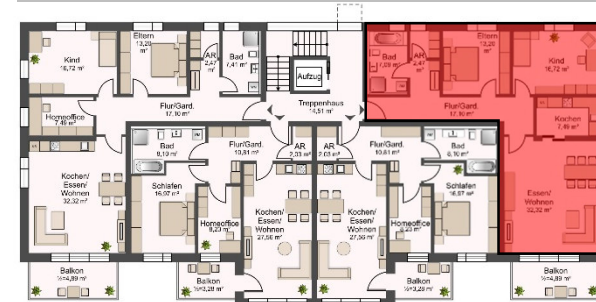
Bad	6,93 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Eltern	12,98 m ²
Kind	16,47 m ²
Kochen	7,32 m ²
Essen/Wohnen	32,00 m ²
Flur/Garderobe	16,72 m ²
Balkon	4,89 m ²

Σ **99,68 m²**

Grundrissvariante B

- Essen / Wohnen
- Küche

| Variante A – siehe WHG 5 |



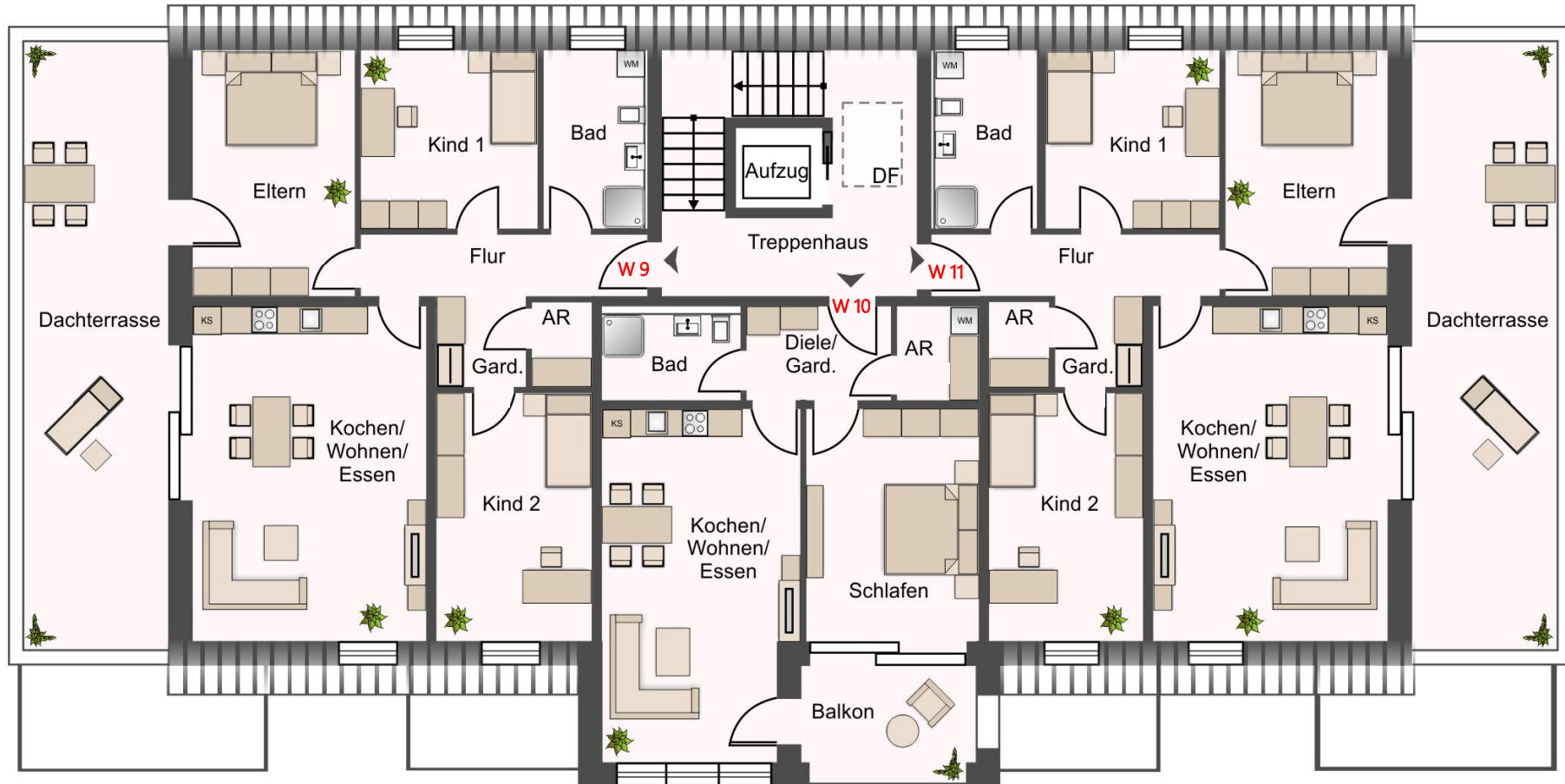
OBERGESCHOSS

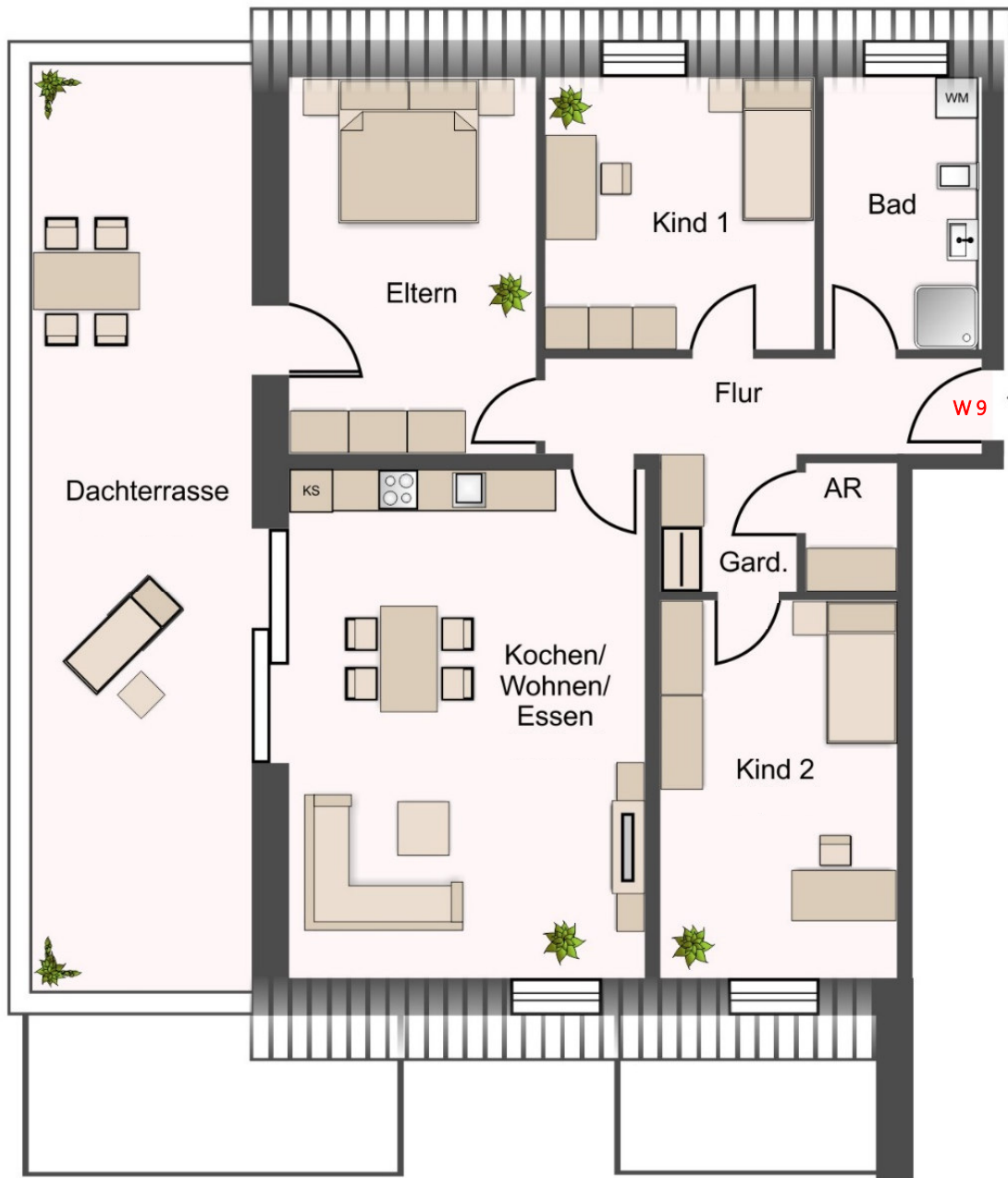
Wohnung Nr. 8

Wohnfläche: 99,68 m²



12 | WOHNUNGEN | DACHGESCHOSS





Wohnung 09:

Bad	6,74 m ²
Abstellraum	2,01 m ²
Eltern	14,06 m ²
Kind 1	11,03 m ²
Kind 2	14,29 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	30,37 m ²
Garderobe	3,35 m ²
Flur	7,38 m ²
Dachterrasse	18,46 m ²

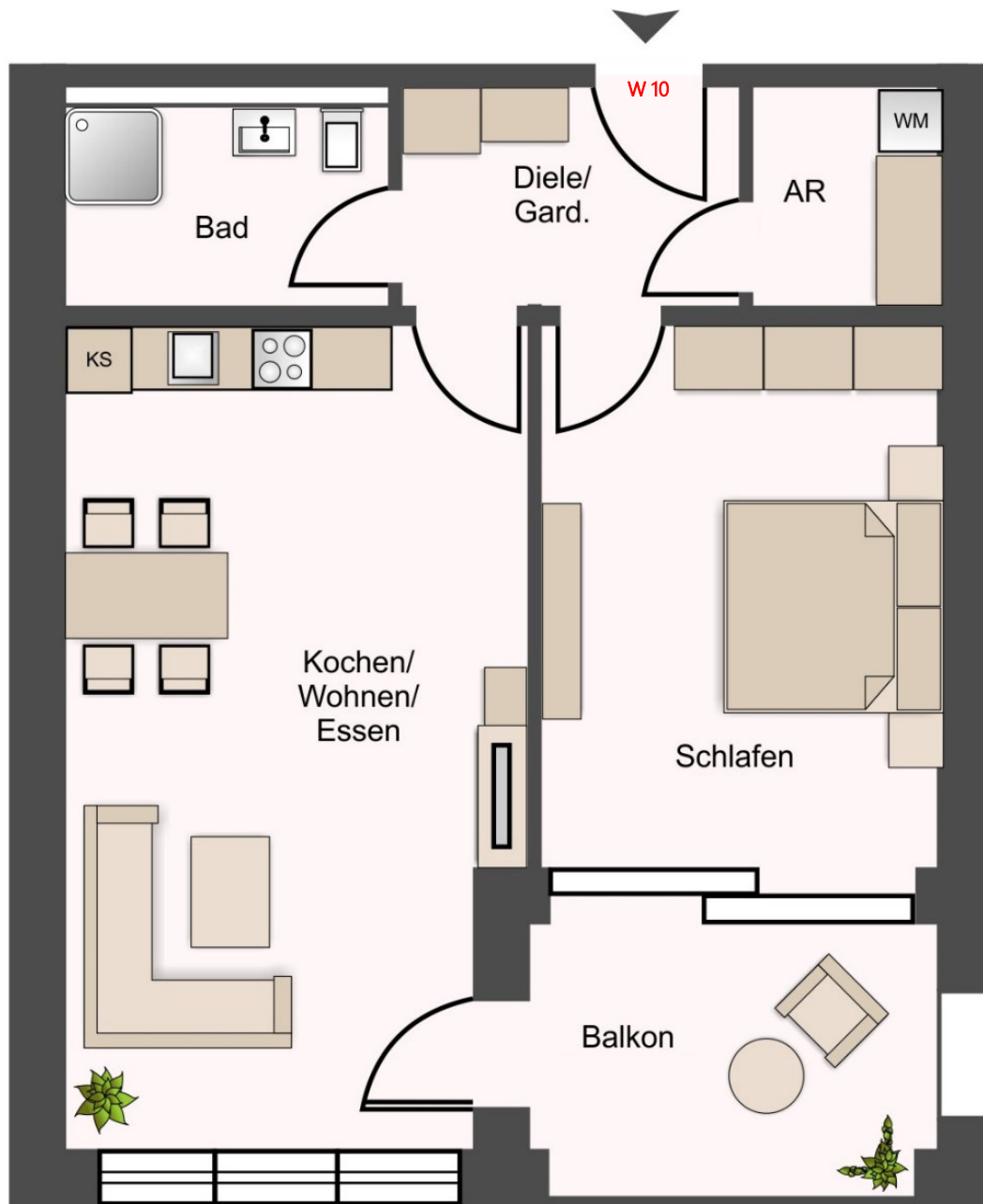
Σ 107,70 m²



DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 9

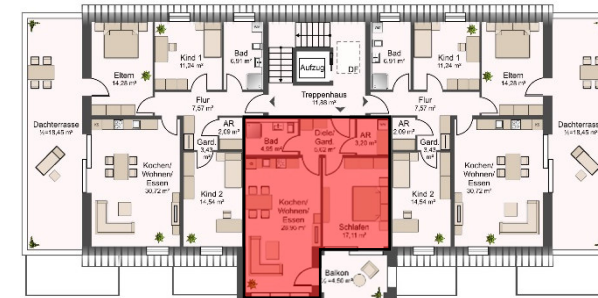
Wohnfläche: 107,70 m²



| Wohnung 10:

Bad	4,81 m ²
Abstellraum	3,09 m ²
Schlafen	16,86 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	28,64 m ²
Diele/Garderobe	5,47 m ²
Balkon	4,50 m ²

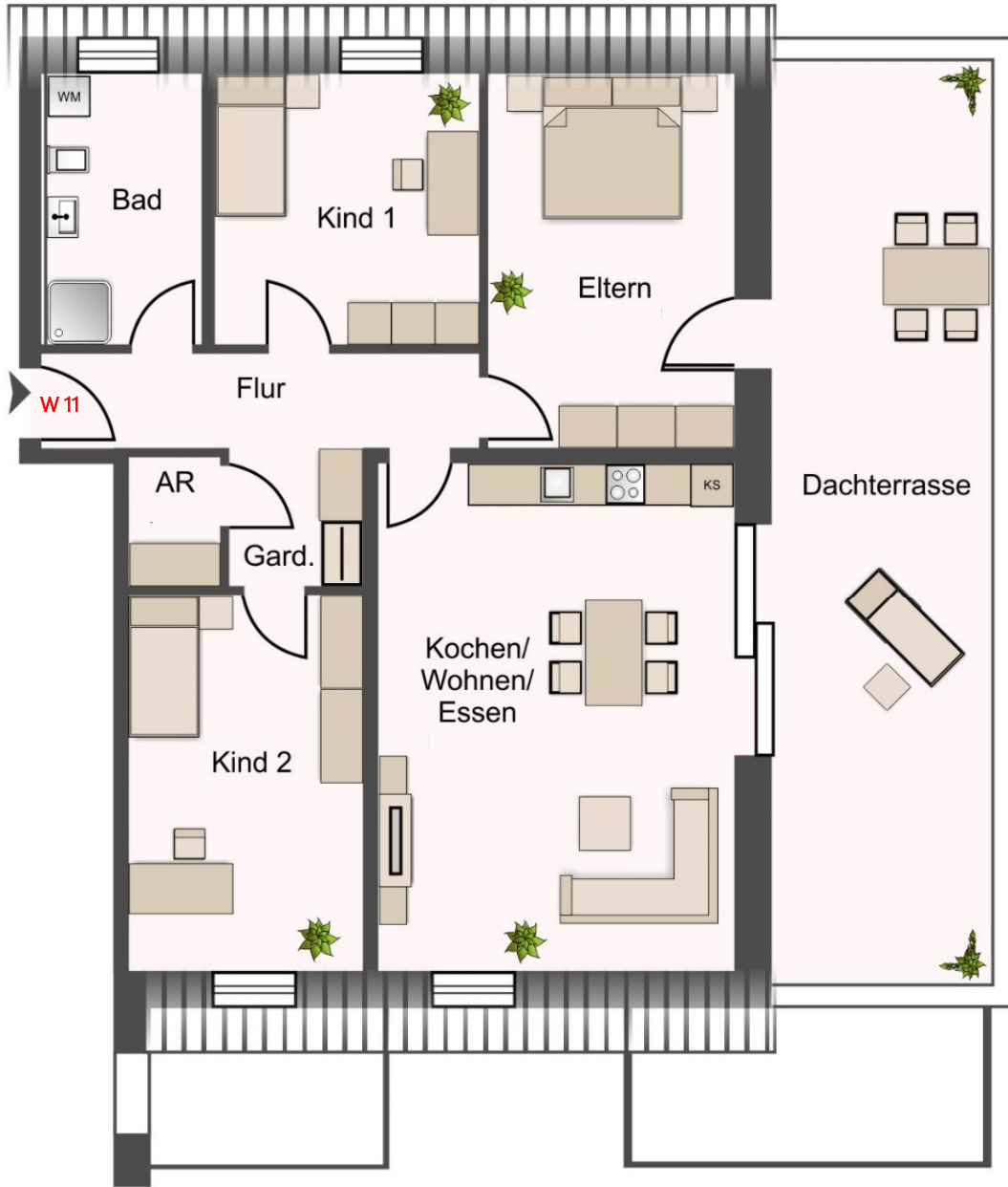
Σ 63,40 m²



DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 10

Wohnfläche: 63,40 m²



| Wohnung 11:

Bad	6,74 m ²
Abstellraum	2,01 m ²
Eltern	14,06 m ²
Kind 1	11,03 m ²
Kind 2	14,29 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	30,37 m ²
Garderobe	3,35 m ²
Flur	7,38 m ²
Dachterrasse	18,46 m ²

Σ 107,70 m²



DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 11

Wohnfläche: 107,70 m²



13 | TIEFGARAGE | KELLER



KELLER (TIEFGARAGE)

Tiefgaragenstellplätze (TG)

Kellerräume (K)

14 | IMPRESSUM

HERAUSGEBER / BAUTRÄGER / VERTRAGSPARTNER

Dipl. Ing. (FH) Georg Staudinger
Bauunternehmen

Bahnhofstraße 16
94569 Stephansposching

OBJEKTADRESSE

Flur-Nr. 1/ 21
Deggendorfer Straße 17 b
94569 Stephansposching

PLANUNG

Dipl. Ing. (FH) Architekt
Hans-Peter Gartner
Simon-Höller-Straße 19
94315 Straubing

gartner
architekturbüro

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich ändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden. Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Foto, sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung.

Alle Außen- und Innendarstellungen des Gebäudes sind keine realen Bilder, sondern unverbindliche Visualisierungen bzw. Referenzfotos fertiger Projekte.

Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden. Die Baugenehmigung ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung beantragt, aber noch nicht erteilt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

Stephansposching, Dezember 2022