

KAMPEO

Mozartstraße 1, Kempten

2

Ein Ort voller Lebens- qualität



Leben & Arbeiten

MITTEN IN KEMPTEN

Wo einst das regional bekannte „Große Loch“ eine Lücke in das Kemptner Stadtbild gerissen hat, entsteht mit dem Kampeo bis Anfang 2025 ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage.

Das Kampeo vereint dabei das Beste aus Stadt und Land: Gelegen in der größten Stadt des schönen Allgäus treffen in der Mozartstraße 1 urbanes Flair, hervorragende Infrastruktur und pittoreske Naherholungsgebiete aufeinander.

Eine malerische Metropole

4

5

DER IDEALE STANDORT

In Kemptens präferierter innerstädtischer Lage, zwischen Fachhochschule und Altstadt sowie dem Einkaufszentrum „Forum Allgäu“ gelegen, bietet das Kampeo alle urbanen Vorzüge für Wohnen und Arbeiten.

Kempten selbst fungiert als einer der wichtigsten Bildungs- und Wirtschaftsstandorte im Allgäu mit mehreren Schulen, Universitäten und Forschungszentren.

Aufleben

KULTUR, REGIONALITÄT & KULINARIK

- Vielfältige Esskultur mit regionalen Lebensmitteln
- Kultureller Mix aus langer Tradition und zeitgenössischer Kunst
- Allgäuer Lebensart durch Bräuche und Feste
- Zahlreiche Event-Highlights an 365 Tagen im Jahr



VON NATUR AUS GESUND

- Malerische Naherholungsgebiete zum Kraft tanken
- Großes Angebot an Rad- und Wanderwegen
- Gesundheitsfördernde Wirkung für Körper & Geist



im Allgäu

STARKER WIRTSCHAFTS- STANDORT

- Ausgewogene Branchenstruktur im aufstrebenden und innovativen Wirtschaftsraum Allgäu
- Idealer Standort für klein- und mittelständische Unternehmen bis hin zu international orientierten Konzernen
- Hervorragende Weiterbildungsmöglichkeiten für Mitarbeiter
- Großer Talent Pool durch zahlreiche Bildungsinstitutionen



PERFEKT ANGEBUNDEN

- Allgäu Airport Memmingen als Tor zur Welt
- Perfekt vernetzt mit A7, A96 und B19
- Weitläufig ausgebautes Streckennetz der Deutschen Bahn

ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

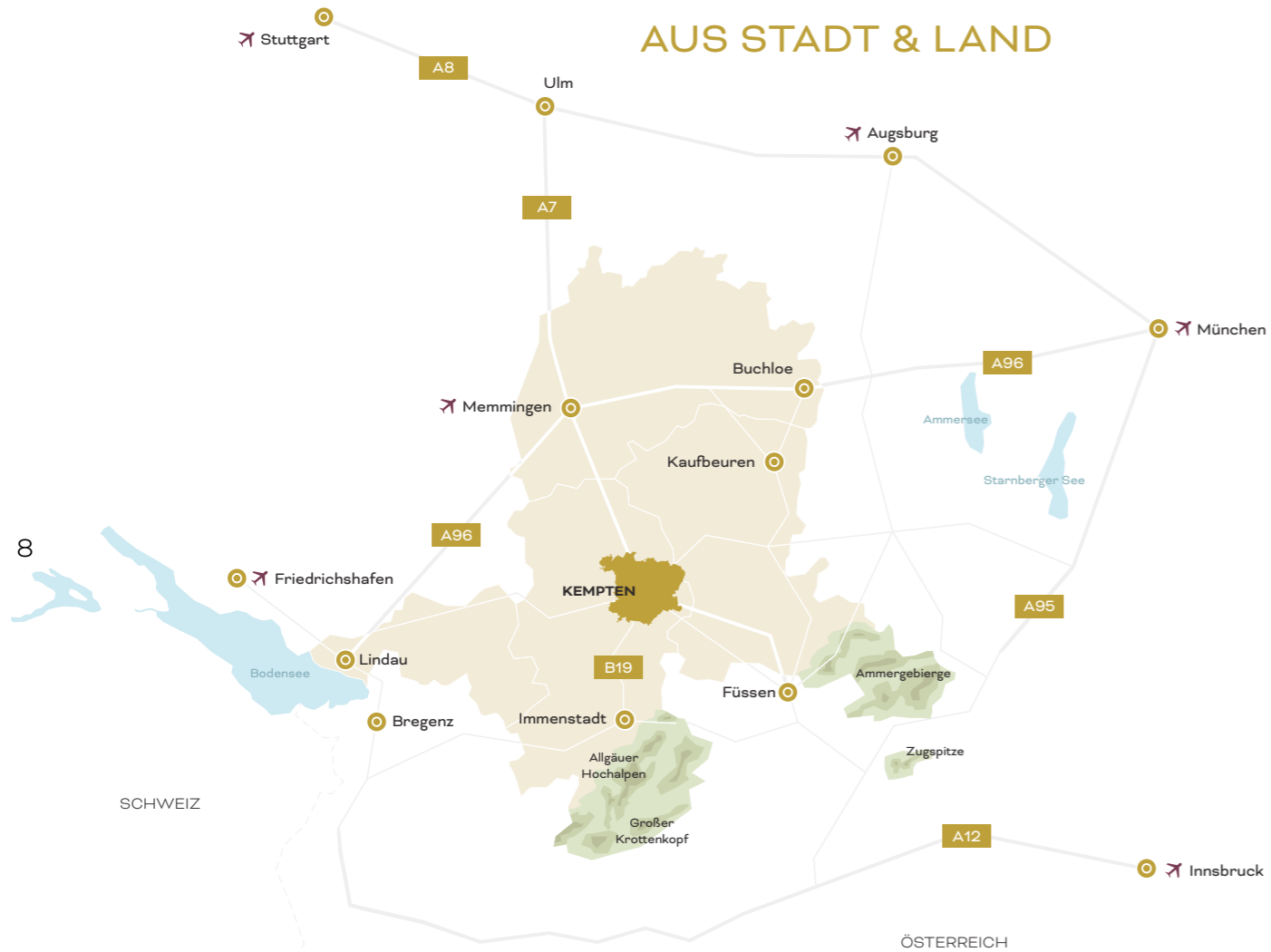
- Zahlreiche Freizeitangebote für Groß und Klein
- Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung in Harmonie
- Allgäu als eine der sichersten Regionen Deutschlands
- Hochwertige Schullandschaft



KAMPEO

Das Beste

AUS STADT & LAND



DISTANZEN*

Oberallgäu: 20 min	Ammersee: 1 h 19 min
Memmingen Flughafen: 34 min	Bodensee: 1 h 20 min
Füssen/Schloss Neuschwanstein: 37 min	Augsburg: 1 h 20 min
Kaufbeuren: 38 min	München Flughafen: 1 h 50 min
Zugspitze: 1 h 16 min	Innsbruck: 2 h 4 min

* Fahrzeit mit dem PKW

Mitten in Kempten



KEMPTEN IM DETAIL

- Über 70.000 Einwohner
- 4,8 Mio. Tagestouristen sowie über 332.000 Übernachtungen im Jahr 2022
- Rund 20 Parks und Grünanlagen
- Mit über 170 Einzelhändlern die Einkaufsstadt des Allgäus
- Klimaneutral bis 2035
- Paradies für Naturliebhaber, Sommer- und Wintersportler
- Über 50 Bildungseinrichtungen, von Grundschulen bis zur Hochschule
- Beliebtes Tourismusziel & wichtiges Wirtschaftszentrum in Bayern
- Eine der ältesten Städte Deutschlands

Grünflächen	Bushaltestelle	Kindergarten	Supermarkt	Bank
Innenstadt	Bahnhof	Restaurant	Freizeitaktivität	
	Apotheke	Café	Hochschule	

Kempten erleben

BILDUNG

In Kempten gibt es zahlreiche Schulen für jede Alters- und Bildungsstufe – angefangen von den Grundschulen bis hin zur Hochschule und Universität mit über 6.000 Studenten.



SHOPPING & KULINARIK

Das Einkaufszentrum Forum Allgäu sowie die Nähe zur Innenstadt lässt bei den Bewohnern des Kampeo keine Wünsche in Sachen Shopping und Kulinarik offen.



FREIZEIT

Das Kampeo der perfekte Ausgangspunkt für gemütliche Rad-Touren durch die Altstadt oder ausgedehnte Spaziergänge entlang der Iller. Wer es sportlicher mag, besucht das DAV-Kletter- und Alpinzentrum, den Marienberg oder das Freizeitbad Cambomare.



EVENTS

Die Allgäuer Festwoche, der Jazzfrühling und vieles mehr – auf das bunte und vielseitige Veranstaltungsprogramm in Kempten freuen sich jedes Jahr Gäste und Einheimische gleichermaßen.



HISTORIE & KULTUR

Die Historie Kemptens kann man an zahlreichen Orten erleben – wie zum Beispiel im Archäologischen Park Cambodunum oder in den verschiedenen Museen der Stadt.



Pure Vielfalt genießen

12

13

VIELFÄLTIGE NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN

Das Kampeo bietet eine hervorragende Symbiose aus Wohn- und Arbeitswelt. Mit seinem diversifizierten Nutzungsmix aus hochwertigen Wohneinheiten, modernen Büroflächen und kleinteiligem Gewerbe-Angebot schafft es einen Ort, an dem man sich wohl fühlt und der das Leben bereichert.

Diverser Nutzungsmix

14



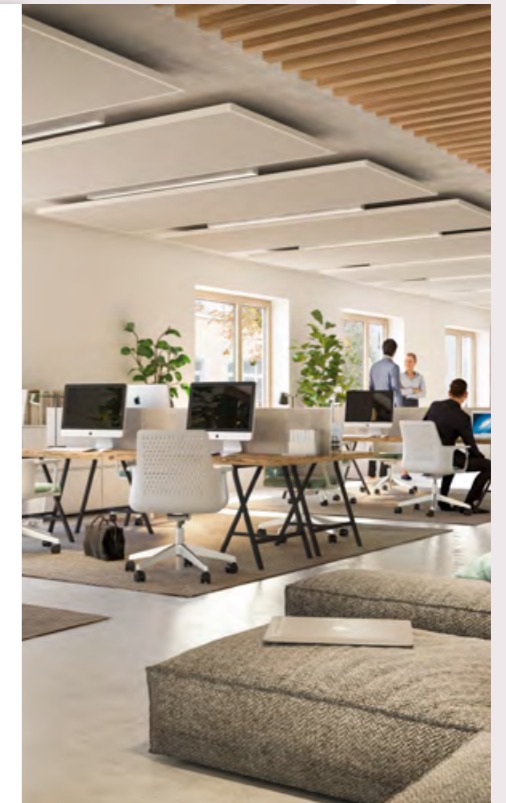
WOHNEN

- 68 Wohneinheiten, 1- bis 4-Zimmer
- Highlight: 2 Maisonette-Wohnungen mit weitläufigen Dachterrassen
- Grundrisse von 32 m² bis 133 m²
- Zwei Drittel der Wohnungen sowie sämtliche Zugänge barrierefrei
- Begrünter Innenhof mit Spielplatz
- Geschützte Balkone und Loggien



BÜRO

- 2 Büroeinheiten (ca. 325 m² / 490 m², flexibel teilbar)
- Flexible Flächennutzung wie Coworking-Space möglich
- Hochmoderner Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Umweltfreundliche Teppichfliesen
- DGNB Gold-Zertifizierung angestrebt



15



GEWERBE

- Attraktive Gewerbe- & Gastronomieflächen im Erdgeschoss
- 5 Gewerbeeinheiten (zwischen ca. 134 m² und 830 m², flexibel teilbar)
- Raumhöhen zwischen 2,70 m und 3,43 m
- Barrierefreier Zugang garantiert
- Hohe Kundenfrequenz aufgrund der Innenstadt Nähe
- Sehr gute Parkmöglichkeiten vor Ort durch großzügige Tiefgarage

Highlights

ZAHLREICHE VORTEILE

Das Kampeo ist ein Ort, wo anspruchsvolles Design und ein vielfältiges Gemeinschaftsleben harmonisch aufeinandertreffen. Das moderne Wohn- und Geschäftshaus bietet nicht nur ästhetisch ansprechende Gemeinschaftsflächen, sondern auch innovative Technologien und praktische Serviceleistungen, die Ihren Alltag erleichtern.



Leistungsstarker Glasfaseranschluss

Im Kampeo sind sowohl die Büroflächen als auch die Wohnungen mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet. Dies bietet die idealen Voraussetzungen für schnelles Internet und reibungslose digitale Kommunikation, sei es im Büro oder im Homeoffice.



Begegnungsflächen im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Kampeo befindet sich ein grüner Innenhof, der als großzügige Begegnungsfläche konzipiert ist. Hier stehen Ihnen attraktive Sitzgelegenheiten zur Verfügung, die Raum für erholsame Pausen, Gespräche und den Austausch von Ideen bieten.



Umfangreiches Serviceangebot

Im Kampeo entwickeln wir derzeit ein umfassendes Konzept, um Ihnen den Alltag zu erleichtern und Ihren Wohlfühlfaktor zu erhöhen. Dies beinhaltet sowohl ein breites Spektrum an Services, wie Reinigung und Paketannahme durch unser engagiertes Team, als auch die Planung eines exklusiven Fitnessraums für die Hausgemeinschaft.



Gemeinschaftlicher Waschraum

Für noch mehr Komfort stehen Ihnen Gemeinschaftswaschmaschinen zur Verfügung, die Ihnen das Waschen Ihrer Kleidung bequem und unkompliziert machen. Nutzen Sie die Zeit effizient und genießen Sie den Komfort.



Videosprechanlagen mit Wi-Fi-Konnektivität

Genießen Sie ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort mit unseren modernen Videosprechanlagen. Dank der Wi-Fi-Konnektivität können Sie den Türklingelruf direkt auf Ihr Smartphone erhalten und Ihre Gäste bequem per App auf innovative und praktische Weise empfangen.



KAMPEO

Urbaner Lifestyle

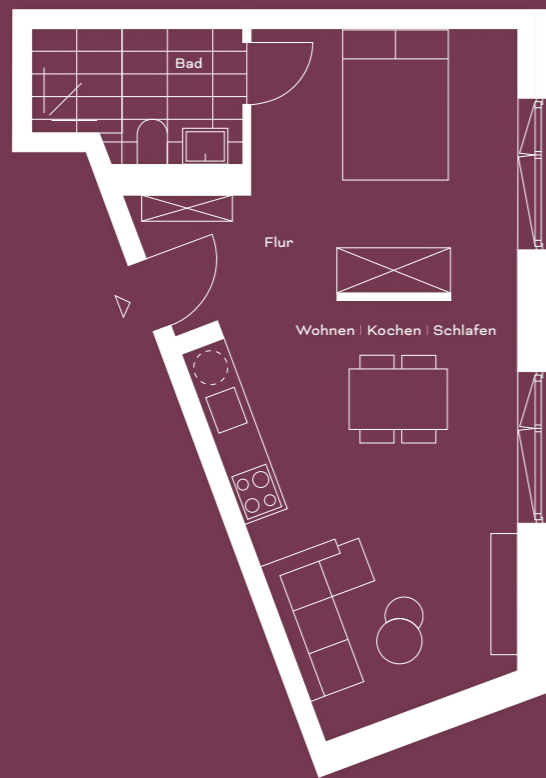
FÜR SINGLES, SENIOREN,
STUDENTEN UND
PRIVATANLEGER

Die kompakten Ein-Zimmer-Wohnungen bieten die perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und funktionaler Eleganz. Mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertigen Materialien wird jeder Quadratmeter optimal genutzt, um moderne und einladende Wohnerlebnisse zu schaffen. Darüber hinaus stellt dieser Wohnungstyp eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Privatanleger dar.

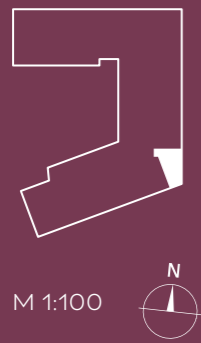
19

Wohnungstyp:	1-Zimmer-Wohnungen
Anzahl der Einheiten:	10
Größe:	ca. 32 m ² bis 44 m ²
Bezugsfertig:	Q2/Q3 2025

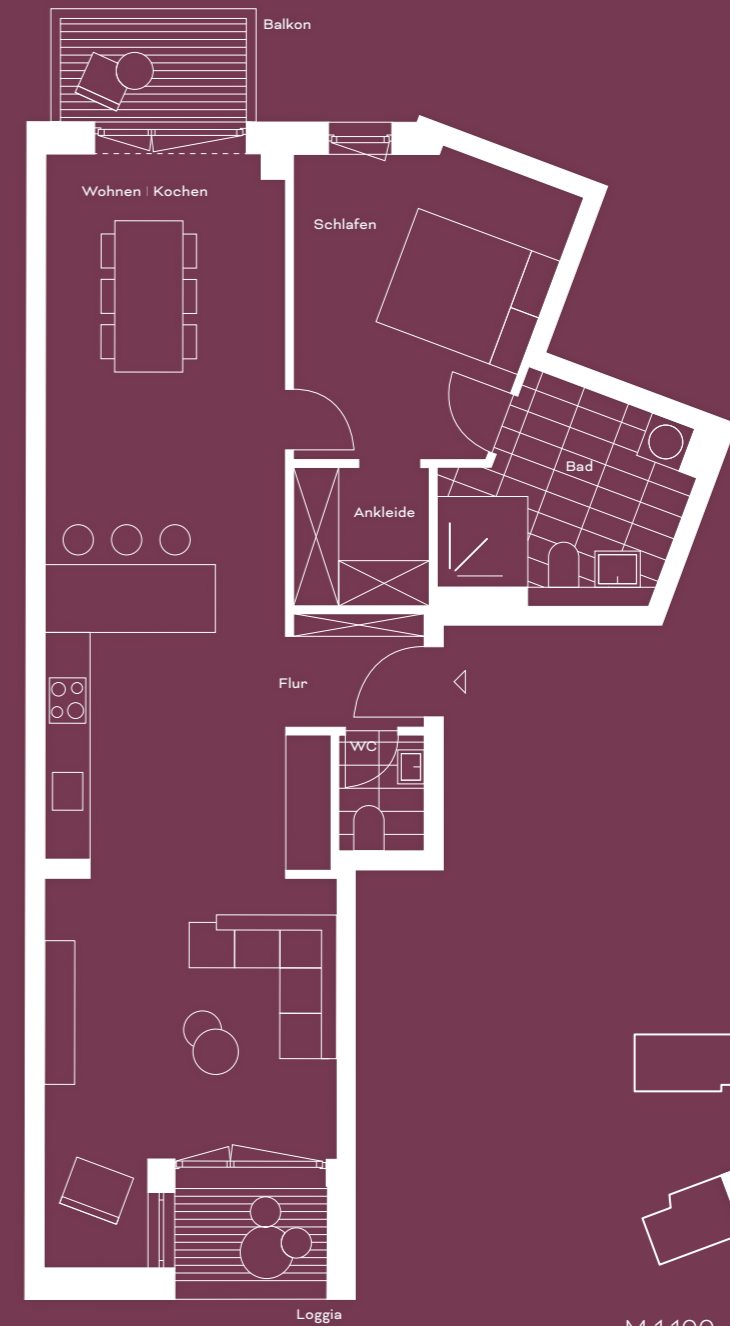
1-Zimmer-Wohnungen



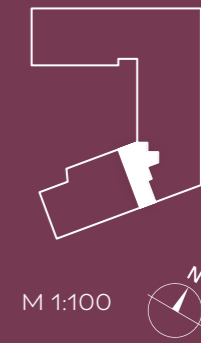
20



2-Zimmer-Wohnungen



21



Trautes Heim

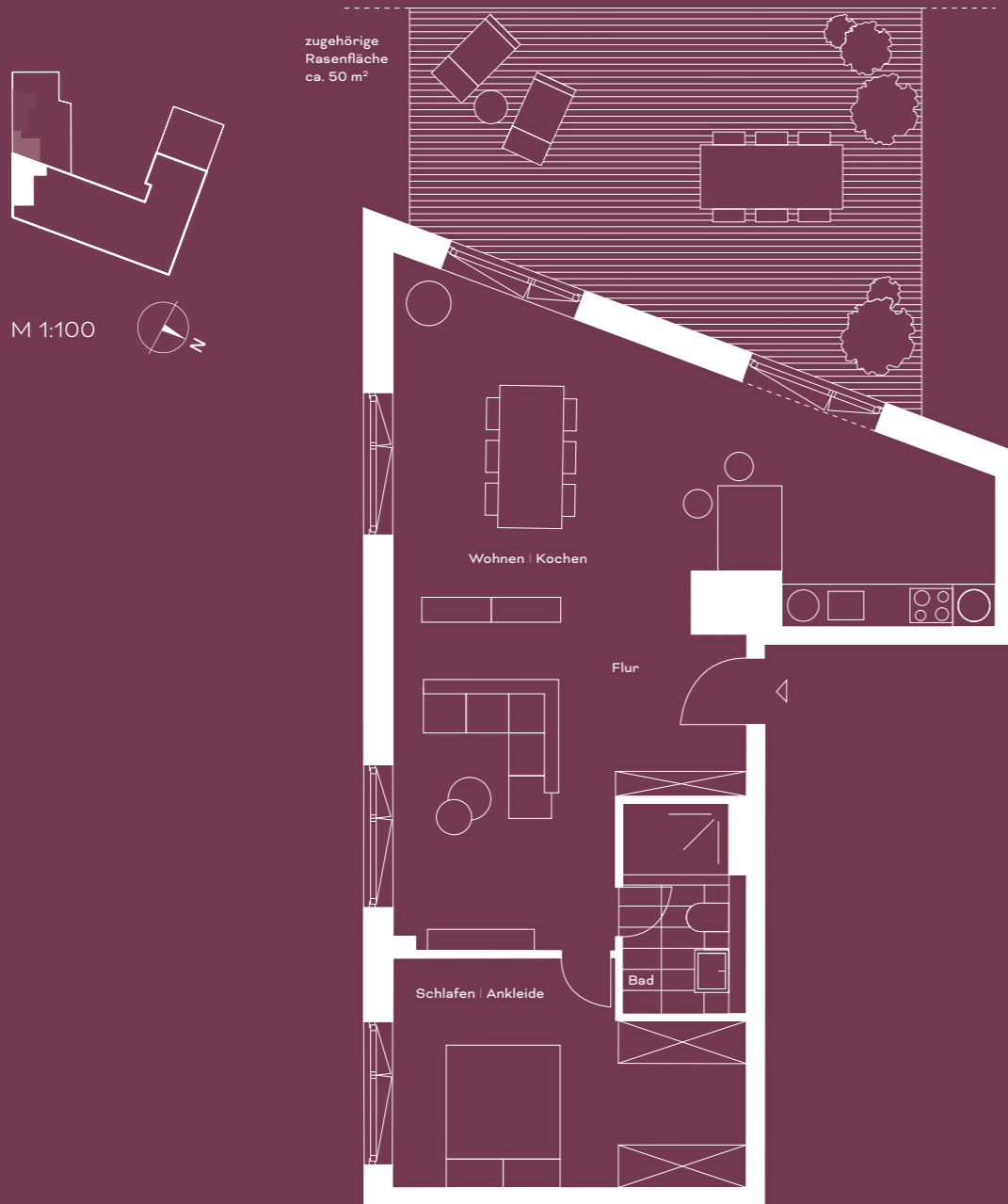
FÜR JEDE LEBENSLAGE PASSEND

Egal ob junges Paar oder kleine Familie – im Kampeo finden Sie die passende Wohnung, die Ihren Bedürfnissen gerecht wird. Während die gemütlichen 2-Zimmer-Wohnungen den idealen Raum für Heimeligkeit und persönliche Entfaltung bieten, gibt es in den großzügigen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ausreichend Platz für gemeinsame Glücksmomente und individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Darüber hinaus verfügen die Wohneinheiten über Balkone, von denen aus Sie einen herrlichen Blick in den Innenhof genießen können.

Wohnungstyp:	2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Anzahl der Einheiten:	56
Größe:	ca. 39 m ² bis 112 m ²
Bezugsfertig:	Q2/Q3 2025

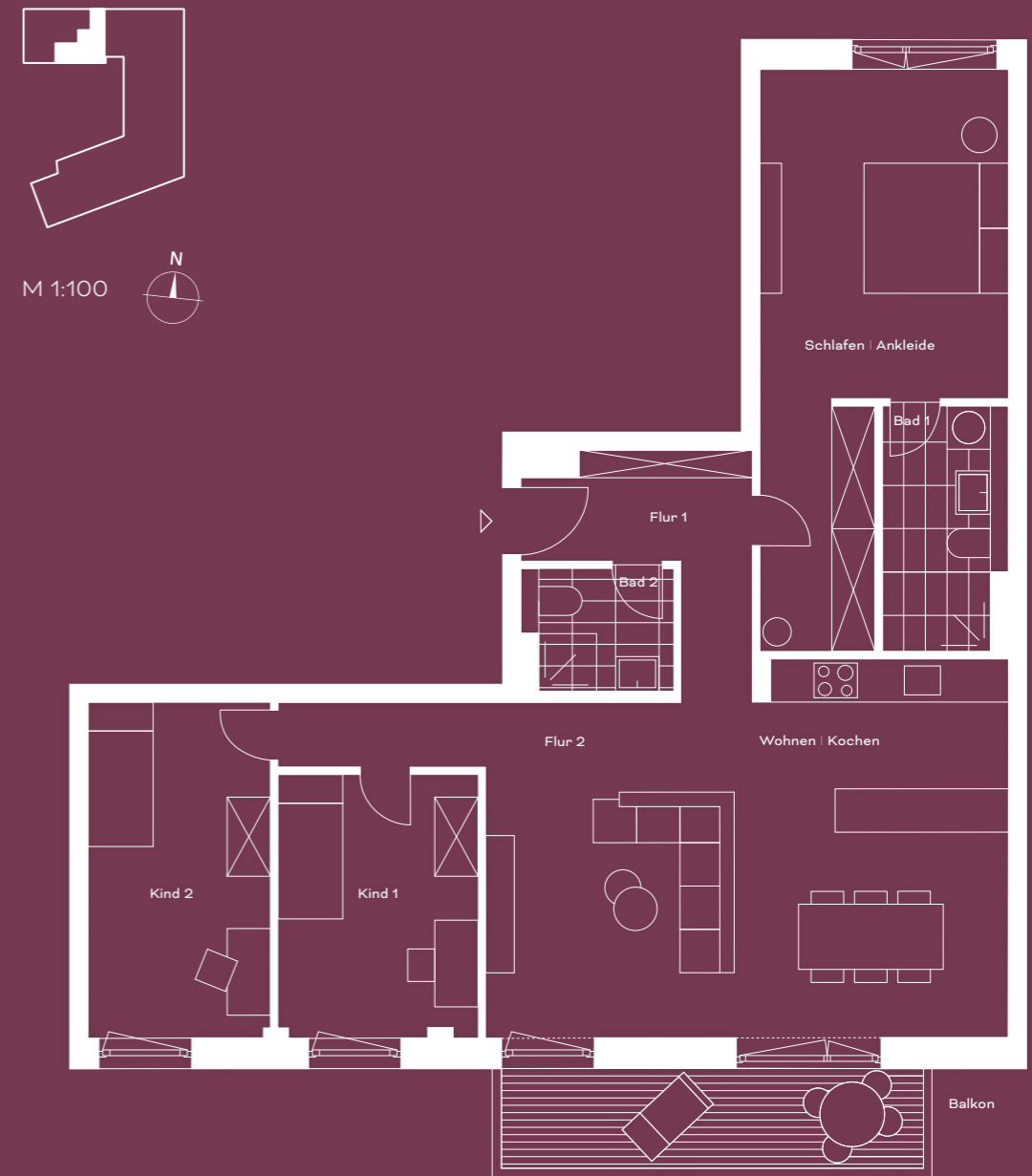


2-Zimmer-Wohnung



24

4-Zimmer-Wohnung



25



KAMPEO

Exklusives Wohnen

FÜR ANSPRUCHSVOLLE INDIVIDUALISTEN

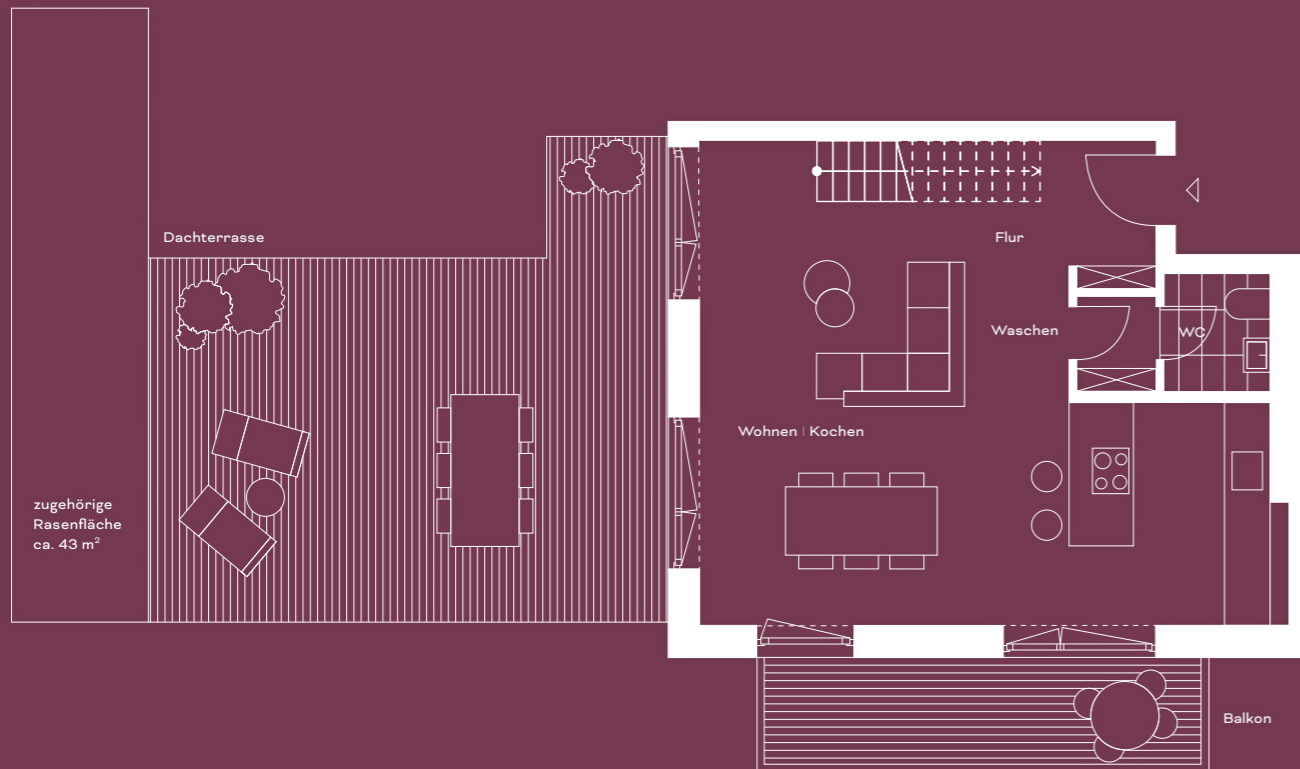
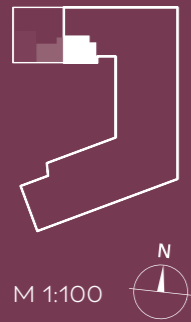
Die einzigartigen Maisonette-Wohnungen erstrecken sich über zwei Etagen und bieten mit einer großzügigen Wohnfläche von bis zu 133 m² sowie ihren Dachterrassen ein unvergleichliches Wohngefühl. Hier finden Sie Raum für Ihre individuelle Entfaltung und können Ihren persönlichen Stil zum Ausdruck bringen – in einem Zuhause, das neue Maßstäbe setzt.

27

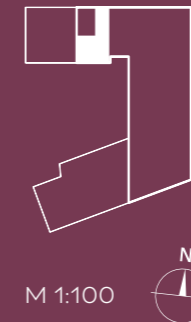
Wohnungstyp:	Maisonette-Wohnungen
Anzahl der Einheiten:	2
Größe:	bis ca. 133 m ²
Bezugsfertig:	Q2/Q3 2025

Maisonette mit Dachterrasse

28

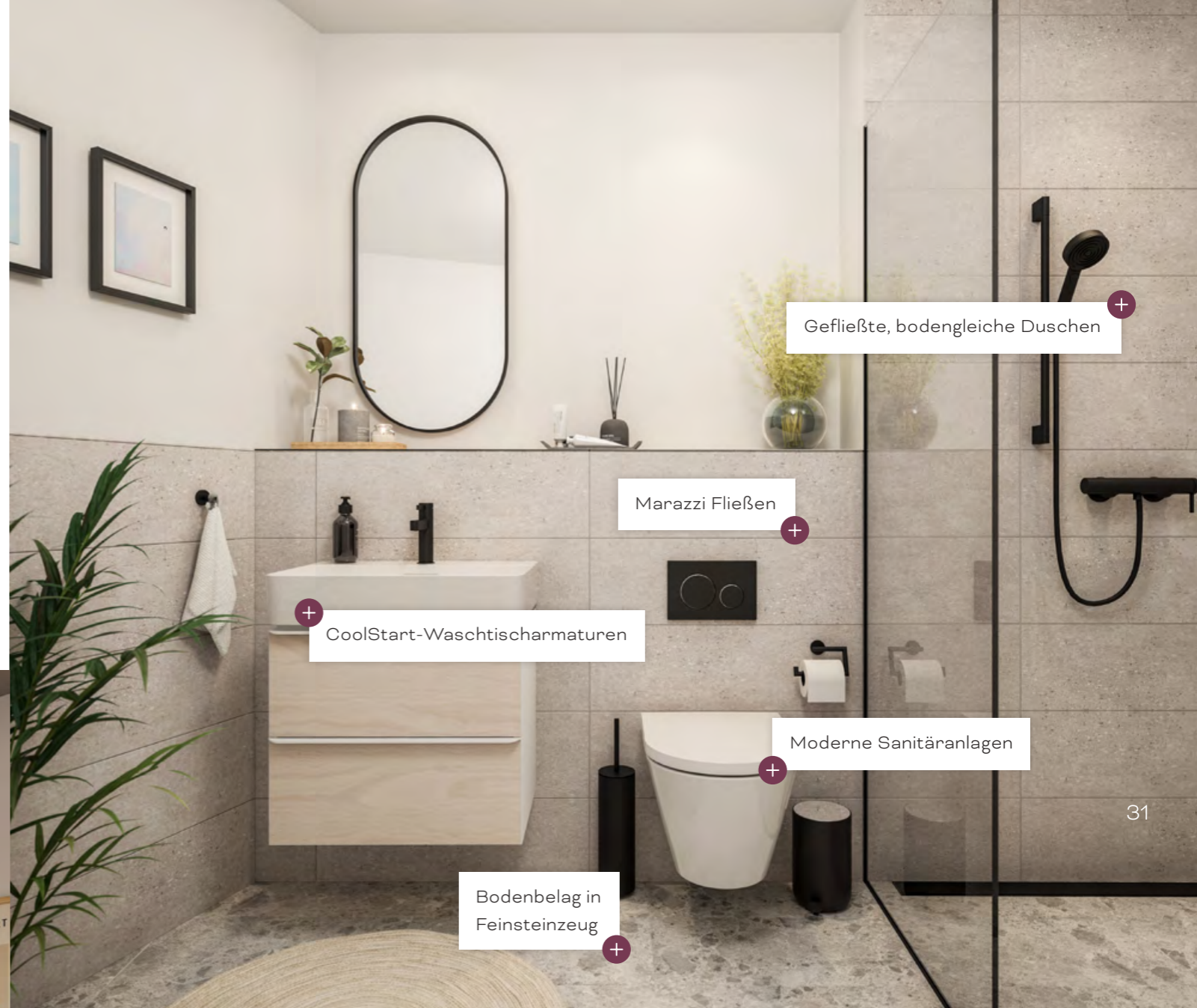


29



Zeitgemäße Ausstattung

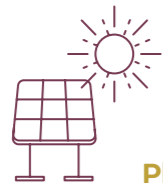
30



31

Nachhaltige Qualität

Grünes Denken



Photovoltaik & Fernwärmeanschluss

Erzeugen Sie Ihren eigenen umweltfreundlichen Strom mit den Solarpanels auf dem Dach dieses Gebäudes. Der nachhaltige Fernwärmeanschluss sorgt zudem für eine effiziente Beheizung und reduziert den CO₂-Ausstoß. Profitieren Sie von den Vorteilen einer grünen und umweltbewussten Energieversorgung.



Smarte Messtechnik für Gebäudeenergieverbrauch

Bleiben Sie monatlich über den Energieverbrauch informiert und tragen Sie aktiv zum Klimaschutz bei. Das Gebäude kann optional mit einer fortschrittlichen Messtechnik ausgestattet werden, die es ermöglicht, den Energieverbrauch zu überwachen und CO₂-Dashboards nachzurüsten. So können Sie selbstbestimmt einen Einfluss auf Ihren ökologischen Fußabdruck nehmen.



DGNB Gold-Zertifizierung
*angestrebt

NACHHALTIGKEIT MEETS DESIGN

Entdecken Sie eine harmonische Verbindung von umweltfreundlichen Merkmalen und ästhetischer Gestaltung im Kampeo.

Echtholzparkett im Wohnbereich

Die Wohnungen sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Dieses nachhaltige Produkt besteht aus Holz aus kontrollierter Herkunft und erfüllt die strengsten Normen für eine gesunde und ökologisch verantwortungsvolle Wohnraumgestaltung.

Recyclingfliesen im Badbereich

Die hochwertigen Fliesen in den Badezimmern bestehen aus umweltfreundlichem Recycling-Material. Durch den hohen Recycling-Anteil leisten sie einen positiven Beitrag zur Abfallreduzierung und Ressourcenschonung.

Hochwertige Waschtischarmaturen

Die ressourcenschonenden Waschtischarmaturen und Brausen sind mit Funktionen wie Durchflussmengenbegrenzung und Cool-Start-Technologie ausgestattet. So können Sie Wasser sparen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Teppichfliesen in den Büros

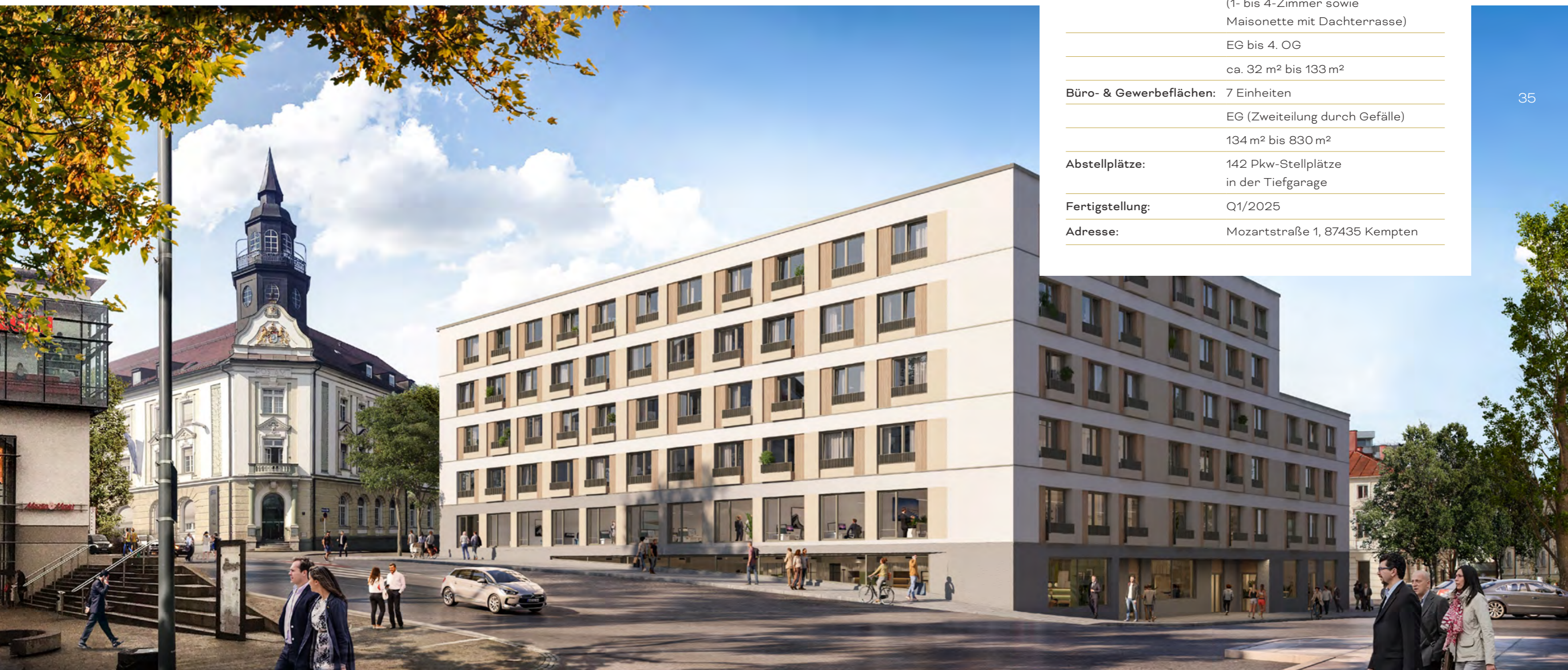
Die Büroflächen sind mit umweltfreundlichen Teppichfliesen ausgestattet. Diese Fliesen bestehen aus 100% Recycling-Garn und sind recyclebar. Zudem bieten sie die Möglichkeit der Rücknahme und fördern somit einen nachhaltigen Materialkreislauf.

Auf einen Blick

URBANER WOHLFÜHLORT

Entdecken Sie die Schönheit von urbanem Leben im Kampeo. In bester Innenstadtlage bieten wir Ihnen moderne Wohn- und Geschäftsflächen, umgeben von allen Annehmlichkeiten einer pulsierenden Stadt.

Grundstück:	ca. 2.239 m ²
Nutzungsart:	Wohnen, Büro, Gewerbe, Gastronomie
Wohnungen:	68 Wohneinheiten (1- bis 4-Zimmer sowie Maisonette mit Dachterrasse)
	EG bis 4. OG
	ca. 32 m ² bis 133 m ²
Büro- & Gewerbeflächen:	7 Einheiten
	EG (Zweiteilung durch Gefälle)
	134 m ² bis 830 m ²
Abstellplätze:	142 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
Fertigstellung:	Q1/2025
Adresse:	Mozartstraße 1, 87435 Kempten



Ihr Ansprech- partner



T.HE MAMAK IMMOBILIEN

THOMAS HECKERMANN &
MARCUS MAXIMILIAN KIENLE
Bodmanstraße 43 | 87439 Kempten
T. +49 (0) 831 / 590 93 110
E. kampeo@themamak.de
www.themamak.de

@ t.he_mamak_immobilien
f themamakimmobilien

HINWEIS: Wir weisen Sie darauf hin, dass alle im Exposé enthaltenen Informationen als auch die verwendeten Angaben auf den Angaben des Eigentümers beruhen und daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von T.HE MAMAK IMMOBILIEN übernommen wird. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Daten sind vertraulich zu behandeln und ausdrücklich nur für den eigenen Gebrauch zu verwenden! Eine Vervielfältigung oder Weiterleitung ist strikt zu unterlassen.

**T.HE
MAMAK**
WIR. LEBEN. IMMOBILIEN.

IMPRESSUM

Mozartstraße 1 GmbH,
Gautinger Straße 1d, 82319 Starnberg

Grafisches Konzept & Design: COMM AG, www.comm.ag
Fotos: Adobe Stock, Shutterstock, Unsplash **Visualisierungen:** COMM AG

Disclaimer 2023 © Alle Rechte vorbehalten.

Sämtliche Pläne, Visualisierungen und Angaben in dieser Dokumentation sind nicht verbindlich. Es können daraus keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten. Die in dieser Broschüre verwendeten Begriffe beziehen sich auf alle Geschlechter, sind aus Gründen der Lesbarkeit jedoch nicht explizit genderneutral formuliert. Stand: August 2023

Ein Projekt von

ehret+klein

KAMPEO

Mitten in Kempten