



Unverbindliche Illustration

Mein Zuhause in Günzburg – Stadtnah, naturverbunden und attraktiv Wohnen.

21 Eigentumswohnungen in Günzburg, Kantstraße

WBGmbH Nordschwaben



Firmenportrait & Ansprechpartner

Mit der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben, als 100 %ige Tochter der BSG-Allgäu eG, wird in und um die Region Günzburg Wohnraum geschaffen, vermietet, verkauft und verwaltet. Mit über 110 Jahren Erfahrung, über 7.000 bewirtschafteten Wohnungen sowie insgesamt 1.500 gebauten und verkauften Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen in den vergangenen 15 Jahren ist die Muttergesellschaft eine der aktivsten und größten Baugenossenschaften in Bayern.

Dabei behalten wir Planung, Bauleitung, Vertrieb und Verwaltung in unserer Hand – unser Erfolgsrezept für Ihre Sicherheit.

Der Vertrieb erfolgt über die Muttergesellschaft BSG-Allgäu eG provisionsfrei für den Käufer.

Ihr Ansprechpartner



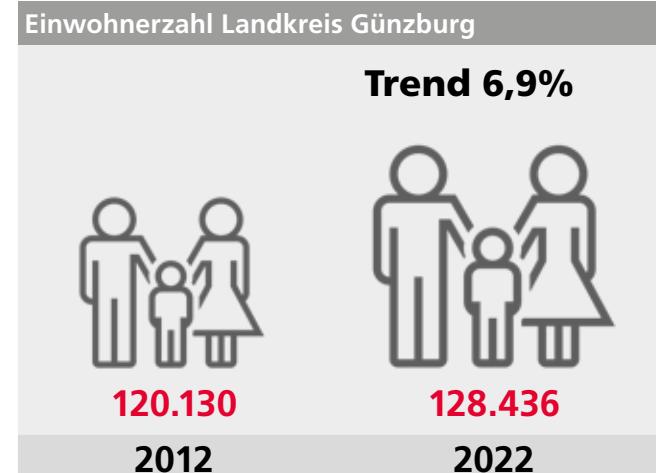
Thomas Pezely

Tel. 0831 56 117-16
Mobil 0151 52 635 716
pezely@bsg-allgaeu.de

Günzburg, Ihr neues Zuhause!

Wo jährlich mehr als 480.000 Menschen Urlaub machen, kann nur Wohnen schöner sein!

Die schwäbische Kreisstadt mit Ihren sieben Stadtteilen vereint 500 Jahre österreichische Geschichte, moderne Lebensqualität und schwäbische Lebensart. Der perfekte Platz also für Singels, Paare, junge Familien und Senioren.



Günzburg, bestens versorgt.

Unser Baugebiet, welches sich am nördlichen Stadtrand befindet, beherbergt in unmittelbarer Nachbarschaft alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kreis- und Bezirkskliniken sowie niedergelassene Ärzte, Apotheken und weitere diverse Gesundheitseinrichtungen gewährleisten eine umfassende Versorgung direkt vor Ort. Ein perfekter Standort ist Günzburg auch für Familien: neben Kindergärten finden sich Schulen aller Schularten sowie weitere Bildungseinrichtungen wie Berufsschulen und Akademien.



Günzburg, die Erholungs- und Freizeitstadt.

Weit über die städtischen Grenzen hinaus ist Günzburg für seinen Freizeitpark bekannt. Jung und Alt kommen im „Legoland“, welcher einer der beliebtesten Freizeitparks Deutschland ist, auf Ihre Kosten.

Auch für Wander- und Radfahrfans ist gesorgt, der Donauradweg lädt für kleine und große Touren entlang des Flusses ein. Die rund 200 Sehenswürdigkeiten der Günzburger Altstadt mit spannenden Geschichten rum um die Römer- und Habsburgervergangenheit lassen sich am besten zu Fuß erkunden.

Stärkung findet man nach einem erlebnisreichen Tag bei einem der vielfältigen Gastronomieangebote in und um die Stadt. Ein weiteres Highlight ist das Waldbad, welches als Günzburger Freibad bekannt ist.

Weitere zahlreiche Seen, welche zum Naturraum des Donauried gehören, sind bei heißen Temperaturen immer einen Besuch wert. Ganzjährig finden in der Stadthalle Theateraufführungen, Konzerte oder Tagungen statt und bereichern das kulturelle Leben in Günzburg. Diese werden über den Jahresverlauf von diversen Veranstaltungen wie dem Jahrmarkt, Guntiafest, dem Sommerferienprogramm oder der Altstadtweihnacht ergänzt.



Günzburg, gut angebunden.

Verkehrsgünstig direkt an der A8 gelegen, befindet sich Günzburg mittig zwischen der bayerischen Landeshauptstadt München sowie der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. In nur 30 Autominuten lassen sich die beiden Oberzentren Ulm und Augsburg erreichen und machen die Stadt Günzburg zu einem attraktiven Standort für Berufspendler.

Ebenfalls profitiert Günzburg von seinem Bahnhof, welcher Anschluss an das regionale sowie überregionale Streckennetz bietet. Die optimale Anbindung über diverse Verkehrsmittel fördert die breitgefächerte Wirtschaftsstruktur der Stadt und bedingt somit die Wichtigkeit des Arbeitszentrums in der Region.



Konzept: Lebensraum

Wir errichten in Günzburg an der Kantstraße in zwei Häusern mit Tiefgarage insgesamt 35 Wohneinheiten.

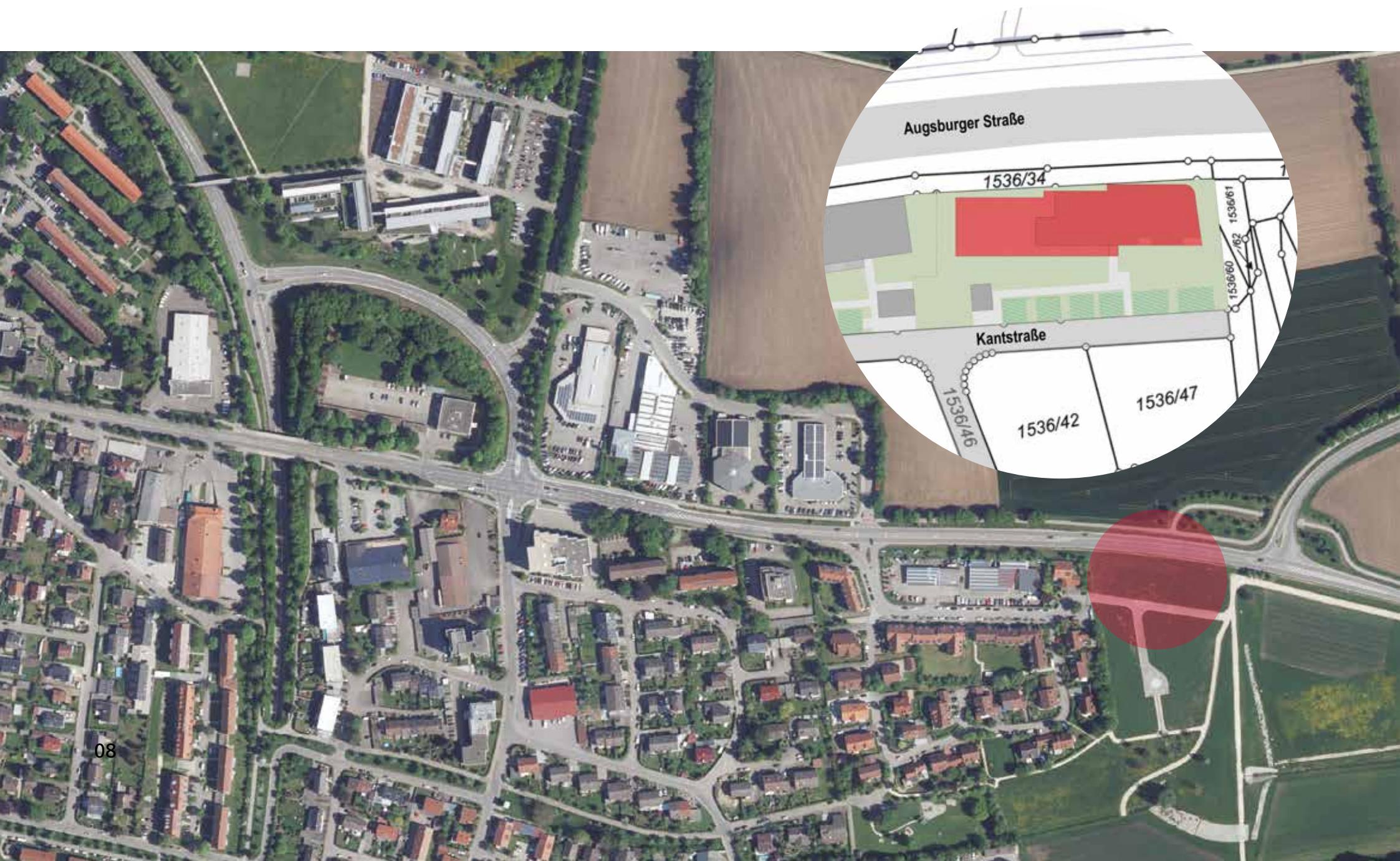
Hiervon stehen 21 attraktive Wohneinheiten mit unterschiedlichen Einteilungen und Größen von 1 – 4-Zimmern zum Kauf sowohl zum Selbstbezug sowie zur Kapitalanlage zur Verfügung.

Die moderne Wohnbebauung mit Südausrichtung bietet durch ihre durchdachte Architektur helle und offene Lebensräume und dabei genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das viergeschossige Gebäude kann direkt über die Tiefgarage mit einem Aufzug erschlossen werden und ist damit schwellenlos zugänglich. Massive Bauweise kombiniert mit energetischer Optimierung garantiert hohe Wohnqualität jetzt und in Zukunft.

Kenndaten	
Grundfläche	52 x 15 m
Firsthöhe	11,90 m
4-Zimmer-Wohnungen	2
3-Zimmer-Wohnungen	9
2-Zimmer-Wohnungen	9
1-Zimmer-Wohnungen	1
Tiefgaragenstellplätze	22
Stellplätze im Freien	10
Kellerabteil je Wohnung	1
Energiestandard	KfW 55 EE
Heizungsversorgung	Pellet-Heizanlage



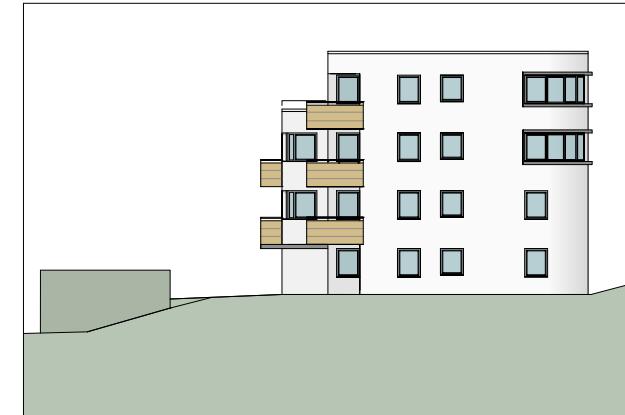
Übersicht der Wohnanlage



Ansichten der Wohnanlage



Planansicht Nord



Planansicht Ost



Planansicht Süd



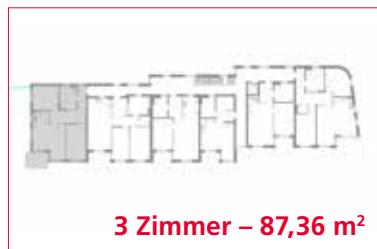
Planansicht West

Erdgeschoss



Hinweis: Hoher Schallschutz durch bauliche Berücksichtigung eines innenliegenden Treppenhauses (rote Markierung), sowie Schallschutzfenster in Abgrenzung zur Augsburger Straße.

Wohnung 01 – EG



3 Zimmer – 87,36 m²

Flur	15,47	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,04	m ²
Arbeiten/Kind	14,42	m ²
Bad/WC	8,62	m ²
Schlafen	16,48	m ²
Terrasse	4,33	m ²



Wohnung 02 – EG



3 Zimmer – 85,35 m²

Flur	12,47	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,77	m ²
Arbeiten/Kind	12,97	m ²
Bad/WC	9,41	m ²
Schlafen	15,37	m ²
Abstellraum	2,27	m ²
Terrasse	4,09	m ²



Wohnung 03 – EG



2 Zimmer – 63,99 m²

Flur	6,72 m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	32,59 m ²
Bad/WC	6,55 m ²
Schlafen	14,74 m ²
Terrasse	3,39 m ²

Wohnung 04 – EG – barrierearm



1 Zimmer – 46,12 m²

Wohnen/Kochen/ Essen	25,85 m ²
Bad/WC	6,45 m ²
Schlafen	10,43 m ²
Terrasse	3,39 m ²



Wohnung 05 – EG



Flur	6,09 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	26,06 m ²
Bad/WC	8,33 m ²
Schlafen	15,29 m ²
Terrasse	3,39 m ²



Wohnung 06 – EG



Flur	15,25 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	34,43 m ²
Arbeiten/Kind	14,96 m ²
Bad	9,78 m ²
WC	1,84 m ²
Schlafen	15,90 m ²
Terrasse	5,05 m ²







1. Obergeschoss



Hinweis: Hoher Schallschutz durch bauliche Berücksichtigung eines innenliegenden Treppenhauses (rote Markierung), sowie Schallschutzfenster in Abgrenzung zur Augsburger Straße.

Wohnung 07 – 1. OG



3 Zimmer – 87,36 m²

Flur	15,47	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,04	m ²
Arbeiten/Kind	14,42	m ²
Bad/WC	8,62	m ²
Schlafen	16,48	m ²
Balkon	4,33	m ²

Wohnung 08 – 1. OG

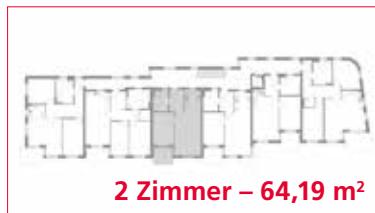


3 Zimmer – 85,34 m²

Flur	12,47	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,77	m ²
Arbeiten/Kind	12,97	m ²
Abstellraum	2,31	m ²
Bad/WC	9,23	m ²
Schlafen	15,50	m ²
Balkon	4,09	m ²



Wohnung 09 – 1. OG



2 Zimmer – 64,19 m²

Flur	6,72	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	32,59	m ²
Bad/WC	6,63	m ²
Schlafen	14,86	m ²
Balkon	3,40	m ²

Wohnung 10 – 1. OG



2 Zimmer – 62,42 m²

Flur	6,18	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	31,54	m ²
Bad/WC	6,45	m ²
Schlafen	14,86	m ²
Balkon	3,39	m ²



Wohnung 11 – 1. OG



2 Zimmer – 59,16 m²

Flur	6,09	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	26,06	m ²
Bad/WC	8,33	m ²
Schlafen	15,29	m ²
Balkon	3,39	m ²



Wohnung 12 – 1. OG

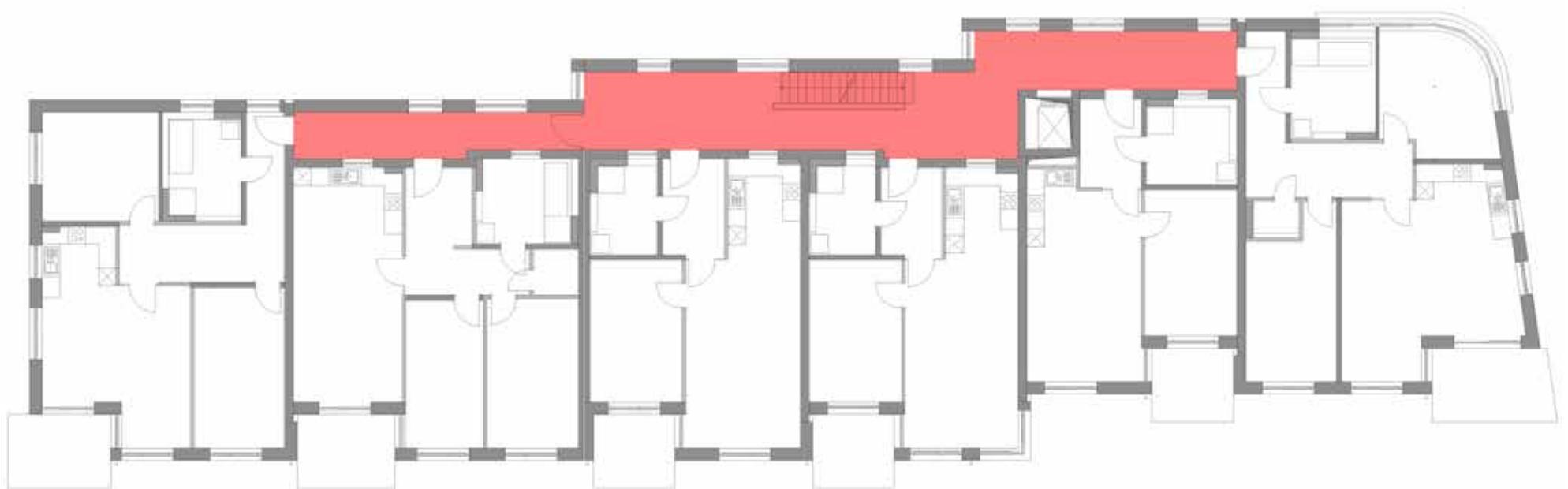


3 Zimmer – 97,21 m²

Flur	15,25	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	34,43	m ²
Arbeiten/Kind	14,96	m ²
Bad	9,78	m ²
WC	1,84	m ²
Schlafen	15,90	m ²
Balkon	5,05	m ²

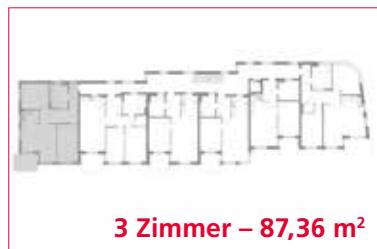


2. Obergeschoss



Hinweis: Hoher Schallschutz durch bauliche Berücksichtigung eines innenliegenden Treppenhauses (rote Markierung), sowie Schallschutzfenster in Abgrenzung zur Augsburger Straße.

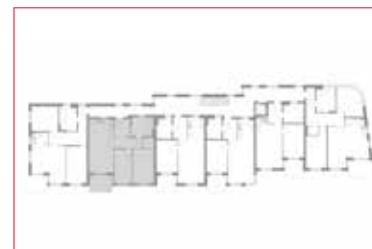
Wohnung 13 – 2. OG



3 Zimmer – 87,36 m²

Flur	15,47	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,04	m ²
Arbeiten/Kind	14,42	m ²
Bad/WC	8,62	m ²
Schlafen	16,48	m ²
Balkon	4,33	m ²

Wohnung 14 – 2. OG



3 Zimmer – 85,34 m²

Flur	12,47	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,77	m ²
Arbeiten/Kind	12,97	m ²
Abstellraum	2,31	m ²
Bad/WC	9,23	m ²
Schlafen	15,50	m ²
Balkon	4,09	m ²



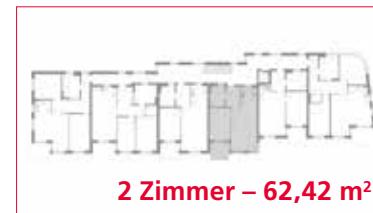
Wohnung 15 – 2. OG



2 Zimmer – 64,19 m²

Flur	6,72	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	32,59	m ²
Bad/WC	6,63	m ²
Schlafen	14,86	m ²
Balkon	3,39	m ²

Wohnung 16 – 2. OG



2 Zimmer – 62,42 m²

Flur	6,18	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	31,54	m ²
Bad/WC	6,45	m ²
Schlafen	14,86	m ²
Balkon	3,39	m ²



Wohnung 17 – 2. OG



2 Zimmer – 59,16 m²

Flur	6,09	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	26,06	m ²
Bad/WC	8,33	m ²
Schlafen	15,29	m ²
Terasse	3,39	m ²



Wohnung 18 – 2. OG



3 Zimmer – 97,21 m²

Flur	15,25	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	34,43	m ²
Arbeiten/Kind	14,96	m ²
Bad	9,78	m ²
WC	1,84	m ²
Schlafen	15,90	m ²
Balkon	5,05	m ²

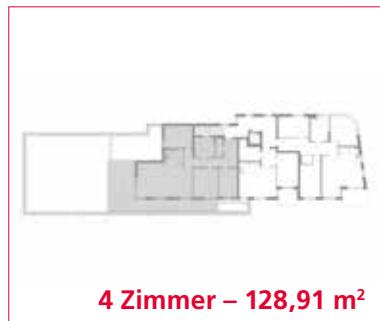


Dachgeschoß



Hinweis: Hoher Schallschutz durch bauliche Berücksichtigung eines innenliegenden Treppenhauses (rote Markierung), sowie Schallschutzfenster in Abgrenzung zur Augsburger Straße.

Wohnung 19 – DG

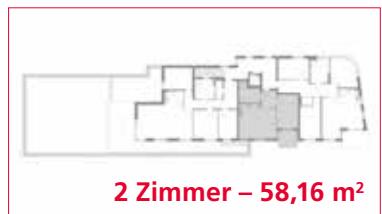


4 Zimmer – 128,91 m²

Flur	17,24	m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	45,12	m ²
WC	2,61	m ²
Arbeiten/Kind 1	13,26	m ²
Arbeiten/Kind 2	11,52	m ²
Bad	8,76	m ²
Schlafen	15,21	m ²
Terrasse	15,20	m ²



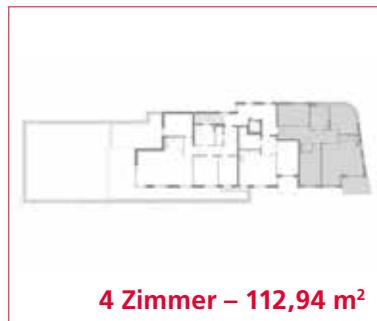
Wohnung 20 – DG



Flur	5,46	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	26,43	m ²
Bad/WC	7,59	m ²
Schlafen	15,29	m ²
Terrasse	3,39	m ²



Wohnung 21 – DG



4 Zimmer – 112,94 m²

Flur	17,00	m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	34,43	m ²
Arbeiten/Kind 1	15,90	m ²
Arbeiten/Kind 2	14,96	m ²
Bad	9,84	m ²
WC	1,84	m ²
Schlafen	13,92	m ²
Terrasse	5,05	m ²



Kurzbaubeschreibung

Keller

Kelleraußenwände nach statischen Erfordernissen, umlaufend in Stahlbeton

Mauerwerksarbeiten

Außenwände aus hochwertigen wärmegedämmten Planziegeln mit Dämmstofffüllung 42,5 cm stark, Teilbereichen 36,5 cm, Rohdichte lt. Statik, Schallschutz nach Vorgaben Wärmedämmung nach GEG-Berechnung

Innenwände

Hochlochziegelmauerwerk 24/17,5/11,5 cm stark, Rohdichte nach Statik und Schallschutzanforderungen, Teilflächen nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton

Treppenhaus- und Wohnungstrennwände

30 cm Schallschutzmauerwerk mit Planfüllstein, teilweise Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

Dachkonstruktion

Flachdächer: teilw. mit Dachterrassen, Flachdachausführung mit extensiver Dachbegrünung

Fenster

Wohnungs- und Treppenhausfenster: als stabile Kunststofffenster innen weiß, außen nach Farbkonzept des Bauträgers, Mehrkammernprofil ca. 80 mm Bautiefe; im Bereich von Fenstern mit erhöhtem Schallschutz: Ausführung in Aluminium oder Kunststoff Rahmenprofil ca.100 mm Bautiefe

- Verglasung mit hochwertiger Dreischeiben- Wärmeschutz-Verglasung.
Alle Verglasungen mit wärmetechnisch optimiertem Randverbund
- Beschläge an Fenstern und Balkon-/ Terrassentüren in Dreh-Kipp-Ausführung mit Fenstergriff in Edelstahl

Rollladen

An allen Fensterelementen der Aufenthaltsräume und Küchenbereiche Außenrollladen, farblich abgestimmt auf die Außenfarbe der Fenster, an den Rollläden im Rolladenkasten integrierte, herablassbare Insektenschutzgitter auf Sonderwunsch nachrüstbar

Fliesenarbeiten

Ausführung mit keramischen Wand- und Bodenfliesen

Wandfliesen

jeweils brutto/m², Listenpreis beim Fliesenleger

- Bad: Umlaufend raumhoch, Materialwert € 30,--€
- WC: Umlaufend bis auf ca. 1,20 m Materialwert € 30,--€

Bodenfliesen

Materialwert € 40,--€

jeweils brutto/m², Listenpreis beim Fliesenleger

Bodenbelag

Fertigparkett mit mehrschichtigem Parkettaufbau, Materialpreis Parkett € 60,-- brutto/m² (Listenpreis beim Bodenleger), verklebt;
Sockelleisten in Holzwerkstoff echtholzfurniert, zusätzlich schallentkoppelt

Malerarbeiten

Wohnungsinnenwände und Decken weiß gestrichen, Decken tapeziert

Innentüren

- Wohnungseingangstüre: Oberfläche der Türe und Zarge in CPL weiß, Türdrückergarnitur innen und Schutzbeschlag außen in Edelstahl
- Wohnungsinntüren: Röhrenspantürblatt, Oberfläche von Türe mit Rundkante in CPL-Beschichtung nach Mustervorlage des Bauträgers

Elektroinstallation

Ausführung der gesamten elektrischen Anlagen nach VDE-Vorschriften und vorliegendem Elektroinstallationsplan

Wärmeversorgung

Heizung und Warmwasserversorgung über modulare Regelung der Grund- und Spitzenlast außentemperaturgesteuert durch Pelletsanlage ca. 100KW (gemeinsame Heizanlage mit Haus A)

Heizungsinstallation

Fußbodenheizung mit Raumthermostat

Sanitärinstallation

Hauptleitungsverteilung in Edelstahl, wärmegedämmt und schallentkoppelt

Bad- und WC Ausstattung

Körperformbadewanne aus Acryl und/oder Quadratische oder rechteckige Duschwanne (nach Plan) in Mineralguss;

WC, Waschtisch und Armaturen: Deutsche Markenqualität nach Mustervorlage

Eigenes Design der Einrichtungsgegenstände im Bad möglich! Planen Sie Ihr Badezimmer nach Ihren Wünschen gemäß Baubeschreibung und Entwässerungsplanung.

Balkone/Loggien

In den Obergeschossen: Bodenbelag aus WPC nach Mustervorlage des Bauträgers

Terrasse/Dachterrasse

Beläge aus Betonpflasterbelag auf Splittbett, Ausführung nach Mustervorlage des Bauträgers

Parkierung

- Tiefgarage: (Mittelgarage, natürlich be- und entlüftet), Bedienung über je 1 Handsender pro Stellplatz und zus. Schlüsselschalter

- Stellplätze im Freien: Stellplätze, oberirdisch mit sickerfähigem Betonsteinpflasterbelag
- Elektromobilität: Stellplätze in der Tiefgarage und im Freien, bauseits vorbereitet nach GEIG

Barrierefreiheit

Hauszugänge und Treppenhaus samt Aufzugsanlage sind barrierefrei nach bayerischer Bauordnung

Schallschutz

hoher Schallschutz durch bauliche Berücksichtigung eines innenliegenden Treppenhauses sowie Schallschutzfenster in Abgrenzung zur Augsburger Straße

Energiekonzept

Vorbildliches Gesamtenergiekonzept mit regenerativer Wärmeversorgung, Herstellung nach KfW 55 EE Standard

Stand: 29.03.2023

Hinweis: Änderungen der Baubeschreibung aufgrund aktueller Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten möglich, verbindlich gilt die beurkundete Baubeschreibung im Kaufvertrag.

Gerne lassen wir Ihnen eine ausführliche Baubeschreibung zukommen. Sie können diese auch unter folgendem QR-Code abrufen:



Erdgeschoss		
Wohnung 01	3 Zimmer	87,36 m ²
Wohnung 02	3 Zimmer	85,35 m ²
Wohnung 03	2 Zimmer	63,99 m ²
Wohnung 04 – barrierearm	1 Zimmer	46,12 m ²
Wohnung 05	2 Zimmer	59,16 m ²
Wohnung 06	3 Zimmer	97,21 m ²
1. Obergeschoss		
Wohnung 07	3 Zimmer	87,36 m ²
Wohnung 08	3 Zimmer	85,34 m ²
Wohnung 09	2 Zimmer	64,19 m ²
Wohnung 10	2 Zimmer	62,42 m ²
Wohnung 11	2 Zimmer	59,16 m ²
Wohnung 12	3 Zimmer	97,21 m ²
2. Obergeschoss		
Wohnung 13	3 Zimmer	87,36 m ²
Wohnung 14	3 Zimmer	85,34 m ²
Wohnung 15	2 Zimmer	64,19 m ²
Wohnung 16	2 Zimmer	62,42 m ²
Wohnung 17	2 Zimmer	59,16 m ²
Wohnung 18	3 Zimmer	97,21 m ²
Dachgeschoss		
Wohnung 19	4 Zimmer	128,91 m ²
Wohnung 20	2 Zimmer	58,16 m ²
Wohnung 21	4 Zimmer	112,94 m ²

Preisliste & Verkaufsstand

Scannen Sie nachfolgenden QR-Code für die Preisliste mit dem aktuellen Verkaufsstand.



Haftungs- und Anlagevorbehalte

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt dieses Exposés bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Stand März 2023. Spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen, Küchen, Pflanzen und Fahrzeugen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

WBGmbH Nordschwaben



BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH
Nordschwaben
Im Oberösch 1
87437 Kempten-Sankt Mang
Telefon 0831 56117-0
verkauf@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de