

— VILLA —
Signorile







Beste
Innenstadtlage ✓

KfW-Förderung ✓

Aftersales-Service
+ Mietgarantie! ✓

Urbanes Wohnen in der „Villa Signorile“

In bester Innenstadtlage entsteht das Neubauprojekt „Villa Signorile“. Modern und puristisch bietet das stilvolle Architektenhaus insgesamt 13 Eigentumswohnungen mit großzügig geplanten Grundrissen. Höchster Wohnkomfort ist garantiert: Durchdachte Raumaufteilungen und hochwertige Ausstattung sind ebenso selbstverständlich wie schwellenfreie Zugänge, eine Tiefgarage und ein Personenaufzug zu allen Etagen. Bodentiefe Fenster, sonnige Balkone, Loggien und Terrassen lassen viel Licht in die Räume. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und genießen Sie das urbane Leben mitten in Augsburg. **Mehr Infos auf www.kesterstrasse.de**

Highlights:

- ▶ 13 Wohneinheiten (50 m² bis 190 m²)
- ▶ herrschaftliche Zwei- bis Fünzimmerwohnungen
- ▶ EG-Wohnungen mit eigenem Garten
- ▶ schwellenfreie Zugänge und komfortable Liftanlage zu jeder Etage
- ▶ bodentiefe Fenster und Fenstertüren
- ▶ hochwertige, moderne Beschattungsschiebeelemente
- ▶ exklusive, sehr gehobene Ausstattung von Böden, Türen und Bädern
- ▶ große Balkone und Loggien in Ost-Süd- und Westausrichtung
- ▶ KfW-70-Effizienzhaus
- ▶ modernste Heiztechnik (Solarthermie/Fußbodenheizung mit Einzelthermostatregelung)
- ▶ optionale Wärmerückgewinnung über Lüftungselemente
- ▶ Tiefgarage mit Stellplatz für jede Wohneinheit
- ▶ Freiflächen mit Pavillon und Spielplatz
- ▶ Aftersales-Service für Kapitalanleger mit Mietgarantie!



A2



Der Lech schlängelt sich durch Augsburg und Umgebung. Gerade in der warmen Jahreszeit sind seine Ufer und Kiesbänke beliebte Erholungsplätze für die ganze Familie.



Das Augsburger Rathaus, einer der bedeutendsten Profanbauten der Renaissance, ist zusammen mit dem Perlachturm das Wahrzeichen der Stadt Augsburg.

← Ausgangspunkt und Herzstück des umfassenden Innenstadumbaus im Rahmen von projekt-augsburg-city: Der neue Königsplatz, Dreh- und Angelpunkt der öffentlichen Verkehrsmittel in Augsburg, zeigt sich modern, funktional und autofrei. Mehr Infos unter: www.projekt-augsburg-city.de (Bildquelle: projekt-augsburg-city)

Augsburg

eine Stadt im Aufwind






Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und beeindruckt architektonisch vor allem durch viele Renaissancegebäude. Im bundesweiten DekaBank Städteranking 2013 belegt die Fuggerstadt den zweiten Platz in Sachen Lebensqualität.

Nur 60 Kilometer von München entfernt, findet man hier und im direkten Umland alles, was man sich von einer Wohlfühlstadt wünscht: Naherholungsgebiete wie die westlichen Wälder, den Siebentischwald und die Ufer von Lech und Wertach, Shoppingmöglichkeiten in der Innenstadt und in Einkaufszentren sowie zahlreiche Kulturangebote und Ausflugsziele wie den Zoo und Botanischer Garten.

Die drittgrößte Stadt Bayerns ist Universitätsstadt, Sitz der Regierung von Schwaben und ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit international angesehenen Firmen. Die zukunftsweisende Stadtplanung „projekt-augsburg-city“ und der Bau des Innovationsparks verleihen dem ohnehin schon attraktiven Standort weiteren Aufwind.

Ob für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Investoren – der Standort Augsburg ist in jedem Fall eine ideale Wahl.



- | | | | |
|---|-------------|---|------------|
|  | Straßenbahn |  | Einkaufen |
|  | Hotel |  | Restaurant |
|  | Schule | | |

Kesterstraße 22

Curt-Frenzel-Eisstadion

Dom

Theater

Hauptbahnhof

Zentrum



A8

1,4 km

500 m

280 m

500 m

1,4 km

1,6 km

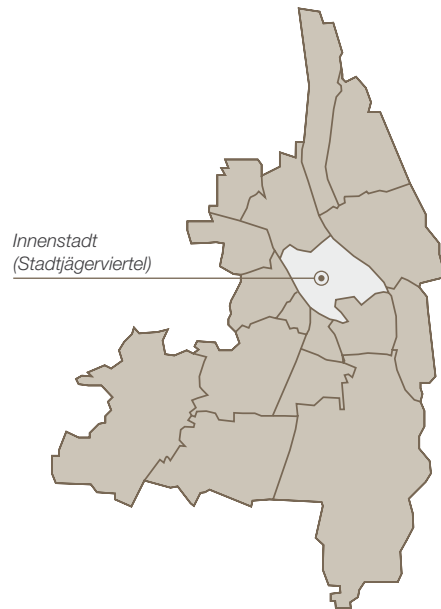
1,1 km

1,4 km





Den Ausgleich zum städtischen Leben und viel Natur findet man in den vielfältigen Naherholungsgebieten von Augsburg.



Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen sind in nächster Umgebung.

Die Lage macht den Unterschied

Das Neubauvorhaben befindet sich im zentral und dennoch ruhig gelegenen Innenstadtgebiet „Stadtjägerviertel“. Mitten im gewachsenen Umfeld fließt unmittelbar hinter dem Mehrfamilienhaus der kleine Senkelbach. Nur wenige Hundert Meter entfernt, am nordwestlichen Rand der Altstadt, versprühen das Wertachbrucker Tor und Teile der alten Stadtmauer das historische Flair der Stadt. In nächster Umgebung befinden sich Kindergärten und Schulen, das Familienbad und das Curt-Frenzel-Eisstadion sowie Grünflächen und kleine Parkanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

In kürzester Zeit erreicht man ebenfalls zu Fuß die Straßenbahn und fährt bis zum Augsburger Hauptbahnhof nur einige Minuten. Von dort bringt Sie der ICE über die Hochgeschwindigkeitsstrecke in exakt 26 Minuten in die Münchner City, in einer guten Stunde nach Stuttgart oder in knapp 90 Minuten nach Nürnberg. Für Pendler eine optimale Ausgangsposition. Ebenso wie die günstige Lage zur Bundesstraße B17 oder zur Autobahn A8.

Wer urban und strategisch gut gelegen in einer Stadt mit einem hohen Naherholungswert leben möchte, findet im Stadtjägerviertel sein „Wohnjuwel am Senkelbach“.





Ausstattung auf höchstem Niveau

Die hohen Ansprüche an die Architektur finden auch im Innern der Immobilie ihre Fortsetzung. Genießen Sie individuellen Wohnkomfort mit edlen Parkettböden, wunderschönen Kassettentüren und wohltuender Fußbodenheizung. Ausgesuchte Badkeramik namhafter Hersteller, Handtuchheizkörper und Echtglasdrehtüren als Duschtrennung spiegeln die exklusive Note der Bäder wider. Durchgängig bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Den Bodenbelag der Loggien, Terrassen, Balkone und Dachterrassen können Sie wahlweise aus geriffelten Vollholzdielen oder aus Betonstein fertigen lassen. Besonderes Highlight auf der Dachterrasse des Penthous: ein luxuriöser Whirlpool mit Blick auf die Stadt.

Hochwertig, modern und durchdacht – die Ausstattung des Neubausprojektes lässt keine Wünsche offen und ermöglicht zudem durch eine vielfältige Variantenauswahl individuelle Raumgestaltungen.

Mehr Infos zur Ausstattung sowie die Baubeschreibung finden Sie auf www.kesterstrasse.de

***Exklusive Badgestaltung:** Hochwertige Einrichtungsgegenstände von Keramik, Duravit oder ähnlichen namhaften Herstellern und Chromarmaturen der Marken Hansa und Grohe. **Edle Böden:** Parkett im Wohnbereich und Fliesen in den Bädern – modern und von höchster Qualität.*

Wohnausstattung und Bildelemente nur exemplarisch. Detaillierte Informationen unter www.kesterstrasse.de

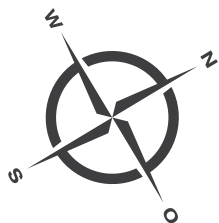
Erdgeschoss

Grundriss

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstabsgetreue Grundrisse im **Verhältnis 1:100** sowie Grundrissalternativen finden Sie unter www.kesterstrasse.de




WE 1

Bad	12,46 m ²
Zimmer	19,43 m ²
Zimmer	12,45 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	35,72 m ²
Garderobe/Abstellfl.	12,38 m ²
Terrasse (1/2)	5,03 m ²
Loggia (1/2)	3,43 m ²
Garten	ca. 55,00 m ²

3 Zimmer ca. 100,90 m²



 Gartenanteil

WE 2

Bad	6,02 m ²
Kochen/Essen	14,12 m ²
Wohnen/Schlafen	17,42 m ²
Garderobe	5,03 m ²
Loggia (1/2)	2,93 m ²

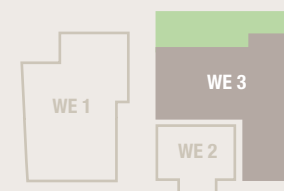
1 1/2 Zimmer ca. 45,52 m²




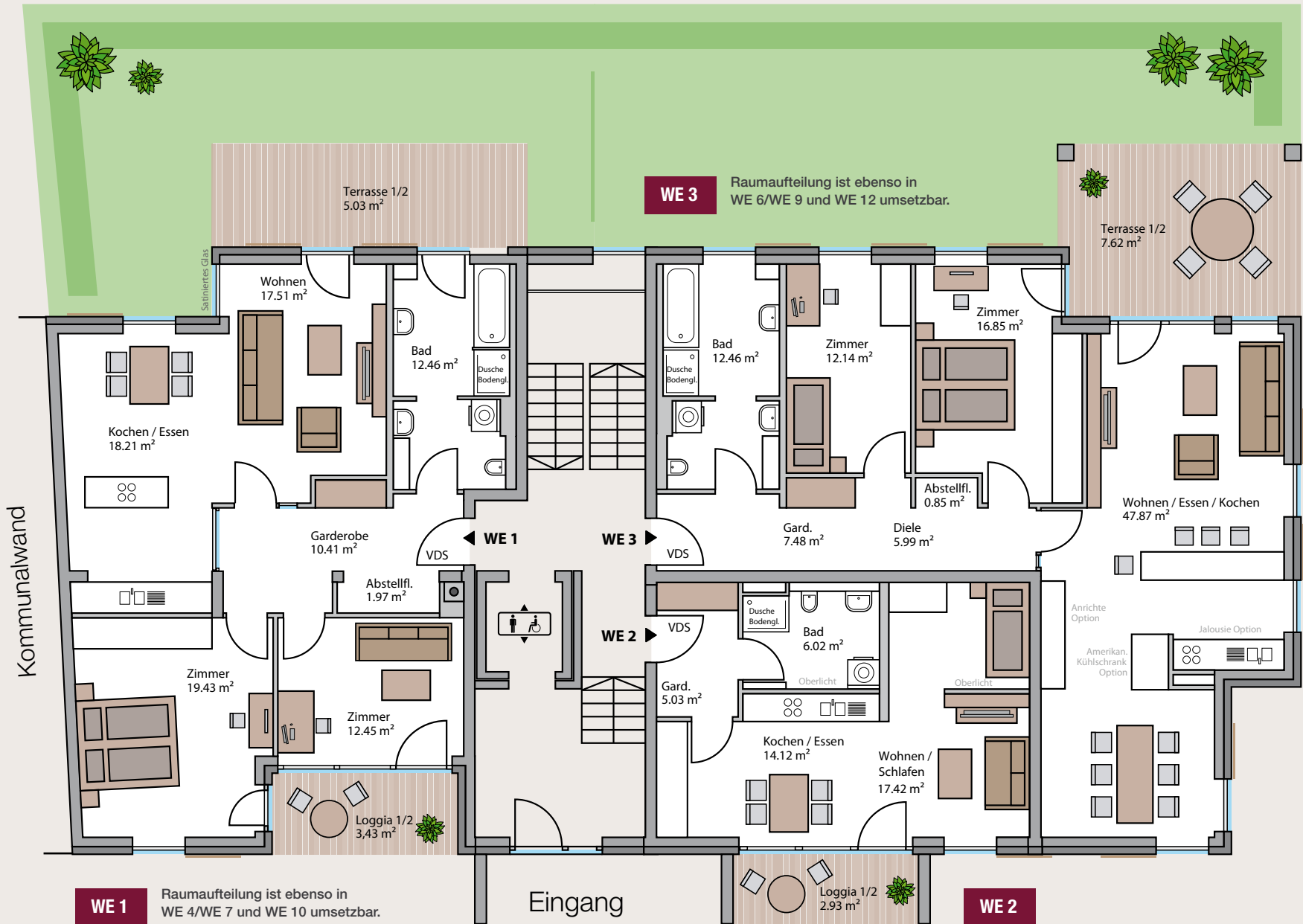
WE 3

Bad	12,46 m ²
Zimmer	12,14 m ²
Zimmer	16,85 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	47,87 m ²
Garderobe/Diele/Abstellfl.	14,32 m ²
Terrasse (1/2)	7,62 m ²
Garten	ca. 80,00 m ²

3 1/2 Zimmer ca. 111,26 m²



 Gartenanteil



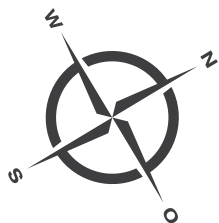
1. Obergeschoss

Grundriss

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstabsgetreue Grundrisse im **Verhältnis 1:100** sowie Grundrissalternativen finden Sie unter www.kesterstrasse.de



WE 4

Bad	9,21 m ²
WC	2,33 m ²
Zimmer	17,51 m ²
Zimmer	11,66 m ²
Wohnen	15,59 m ²
Kochen/Essen	22,07 m ²
Garderobe/Diele	12,0 m ²
Abstellfläche	1,27 m ²
Loggia (1/2)	3,43 m ²

3 Zimmer ca. 95,07 m²



WE 5

Bad	8,01 m ²
Zimmer	14,31 m ²
Wohnen/Essen	23,68 m ²
Kochen	5,23 m ²
Garderobe	7,33 m ²
Loggia (1/2)	2,93 m ²

2 1/2 Zimmer ca. 61,49 m²



WE 6

Bad	12,46 m ²
Zimmer	12,14 m ²
Zimmer	16,85 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	47,87 m ²
Garderobe/Diele/Abstellfl.	14,32 m ²
Loggia (1/2)	7,62 m ²

3-4 Zimmer ca. 111,26 m²

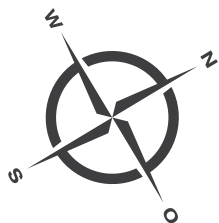


2. Obergeschoss Grundriss

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstabsgetreue Grundrisse im **Verhältnis 1:100** sowie Grundrissalternativen finden Sie unter www.kesterstrasse.de



WE 7

Bad	12,46 m ²
Zimmer	12,38 m ²
Zimmer	17,46 m ²
Wohnen	17,03 m ²
Kochen/Essen	21,08 m ²
Garderobe/Diele/Flur	10,98 m ²
Abstellfläche	0,98 m ²
Loggia (1/2)	3,43 m ²

3-4 Zimmer ca. 95,80 m²



WE 8

Bad	8,01 m ²
Zimmer	14,31 m ²
Wohnen/Essen	23,68 m ²
Kochen	5,23 m ²
Garderobe	7,33 m ²
Loggia (1/2)	2,93 m ²

2 1/2 Zimmer ca. 61,49 m²

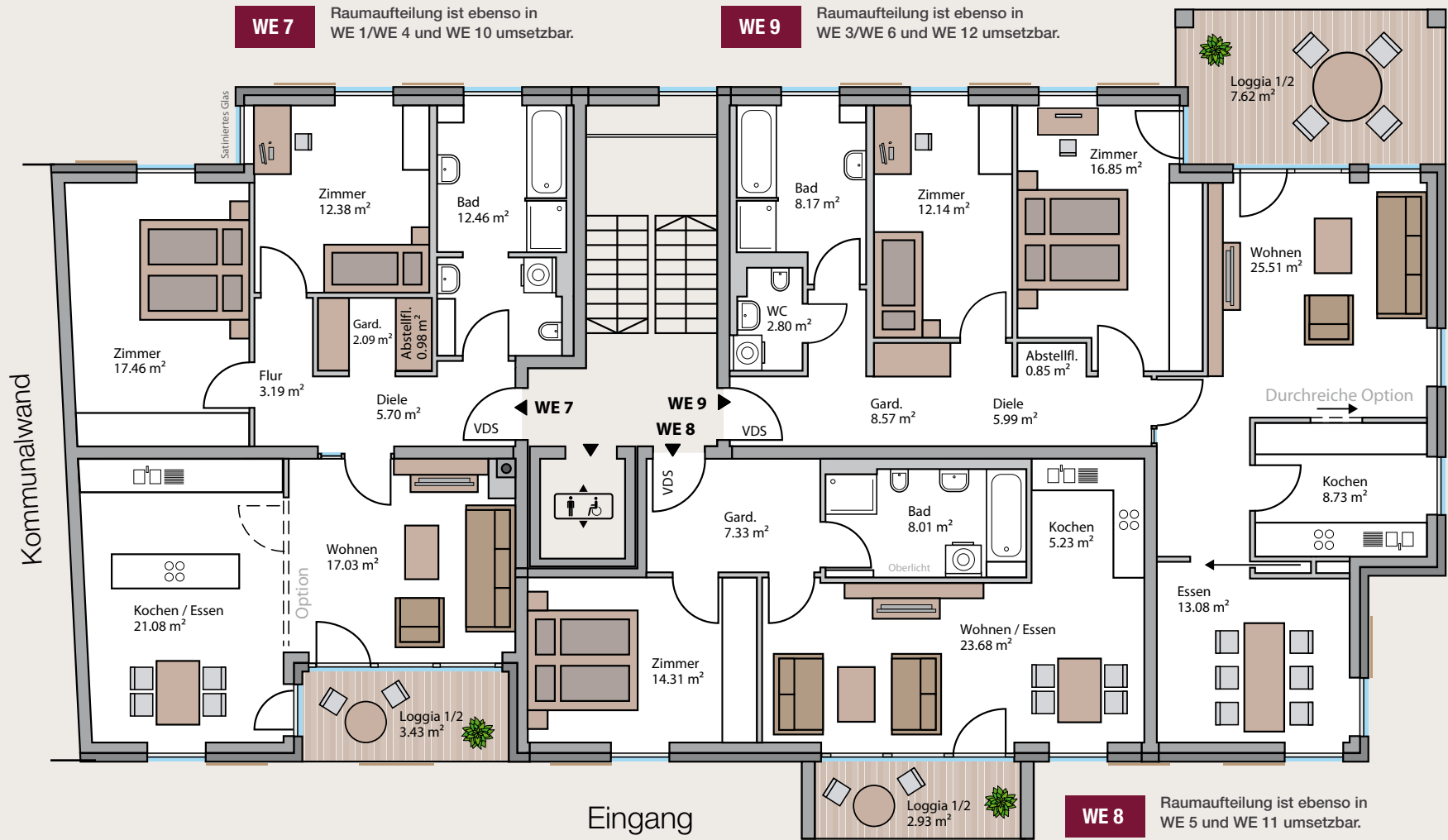


WE 9

Bad	8,17 m ²
WC	2,80 m ²
Zimmer	12,14 m ²
Zimmer	16,85 m ²
Wohnen	25,51 m ²
Kochen	8,73 m ²
Essen	13,08 m ²
Garderobe/Diele/Abstellfl.	15,41 m ²
Loggia (1/2)	7,62 m ²

3-4 Zimmer ca. 110,31 m²





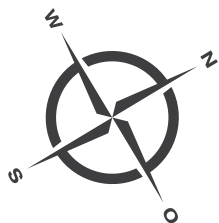
3. Obergeschoss

Grundriss

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstabsgetreue Grundrisse im **Verhältnis 1:100** sowie Grundrissalternativen finden Sie unter www.kesterstrasse.de



WE 10

Bad	12,46 m ²
Zimmer	17,51 m ²
Zimmer	11,66 m ²
Kochen/Essen	21,08 m ²
Wohnen	17,03 m ²
Garderobe	10,13 m ²
Abstellfl.	2,42 m ²
Loggia (½)	3,43 m ²

3-4 Zimmer ca. 95,72 m²



WE 11

Bad	8,01 m ²
Zimmer	14,31 m ²
Wohnen/Essen	23,57 m ²
Kochen	5,23 m ²
Garderobe	7,45 m ²
Loggia (½)	2,93 m ²

2½ Zimmer ca. 61,50 m²



WE 12

Bad	12,46 m ²
Zimmer	11,04 m ²
Zimmer	15,78 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	40,20 m ²
Diele	11,43 m ²
Abstellfläche	1,76 m ²
Dachterrasse (½)	11,16 m ²

3 Zimmer ca. 103,83 m²



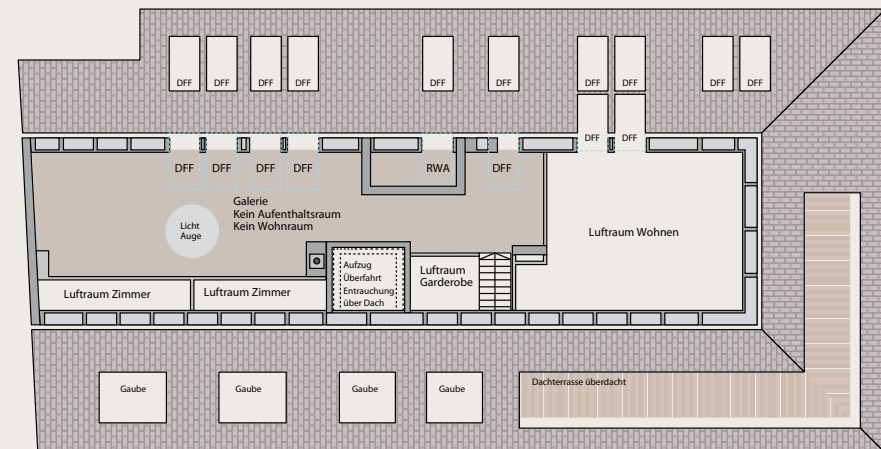
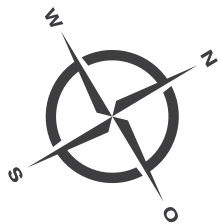
Dachgeschoss und Galerie

Grundriss

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

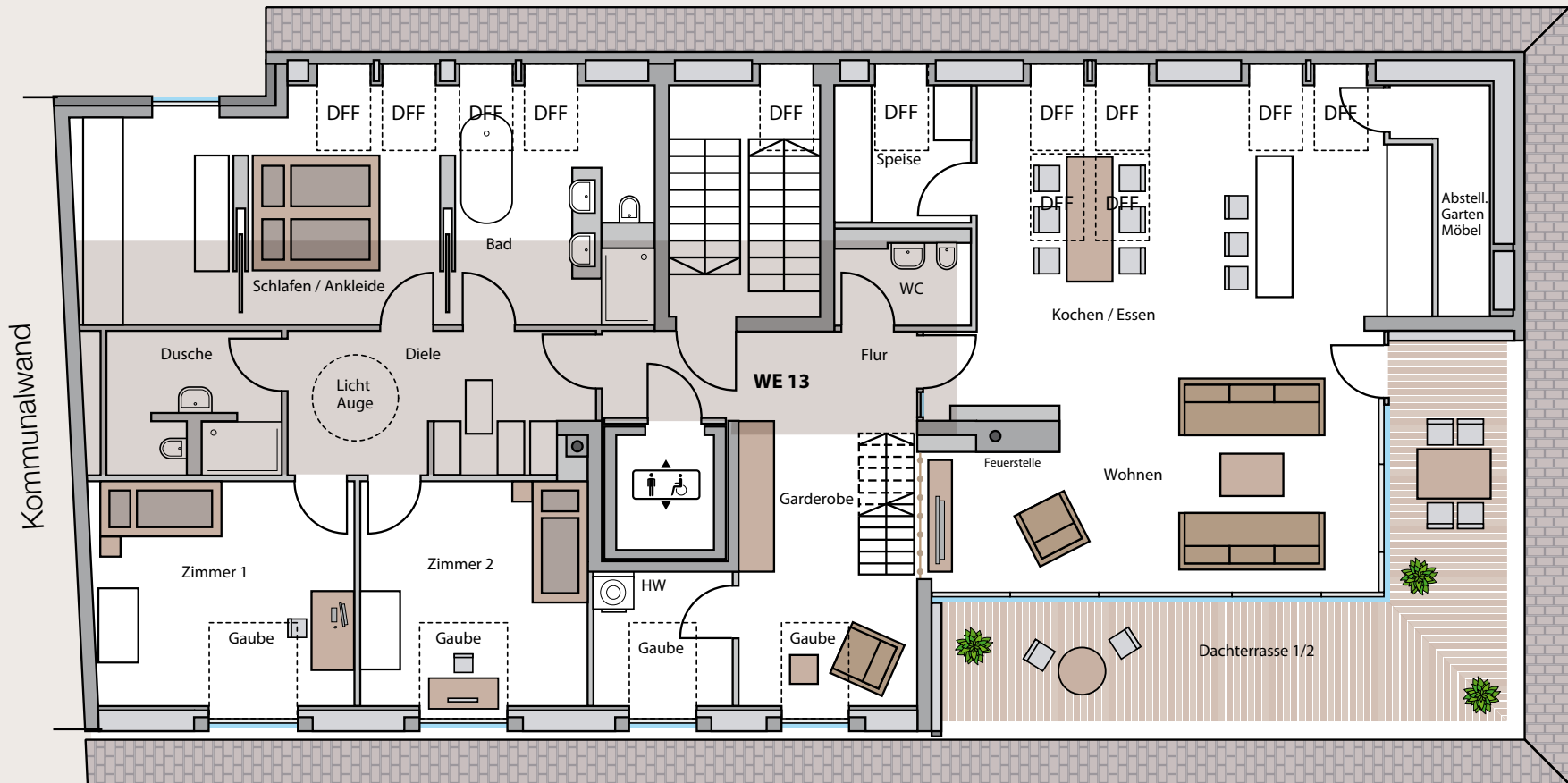
Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten.

Maßstabsgetreue Grundrisse im **Verhältnis 1:100** sowie Grundrissalternativen finden Sie unter www.kesterstrasse.de



Galerie

Verkauft



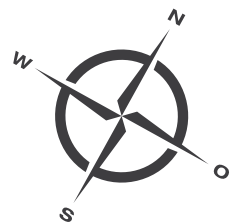
Fläche Galerie



Tiefgarage und Kellerräume

Grundriss

Insgesamt entstehen unter dem Architektenhaus 18 Tiefgaragenstellplätze und 13 Kellerabteile, die bequem über das Treppenhaus oder den Fahrstuhl zu erreichen sind.









Das „Casa Bianca“ mit seinen 14 Wohneinheiten entstand in Augsburg in der Wolfzahnau. Die historische Substanz des Gebäudes blieb erhalten und wurde zeitgemäß instandgesetzt und mit großen Terrassen und Balkonen erweitert.



Das Augsburger Herrenbach-Palais: Die AVANZA-Gruppe sanierte das denkmalgeschützte Gebäude von Grund auf und schuf moderne Wohneinheiten.

← In Bobingen realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Schloß Straßberg“. Es entstanden 19 Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.

AVANZA-Gruppe

Full-Service in Sachen Immobilien

20 Jahre Erfahrung im Wohnbau und ein Expertenteam aus verschiedenen Fachbereichen sind das Fundament unserer erfolgreichen Arbeit: Die AVANZA-Gruppe realisiert moderne und anspruchsvolle Neubauprojekte und saniert denkmalgeschützte Altbauten nach neuesten technischen und energiewirtschaftlichen Standards. Dabei steht Ihnen unser Kompetenzteam aus Bauträgern, Finanzierungsexperten, Fachanwälten, Immobilienkaufleuten und Anlageberatern bayernweit zur Verfügung. Wir begleiten Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Wohneigentums und verstehen uns dabei als Ihr beratender und helfender Partner.

Setzen Sie auf Kompetenz und Qualität und finden auch Sie mit uns Ihre Wunschimmobilie. Zufriedene Kunden und ausgezeichnete Referenzen stehen für den Erfolg unserer Arbeit.

Mehr Informationen über unser Full-Service-Leistungsspektrum erhalten Sie auf unserer Webseite www.avanza-gruppe.de



Schießgrabenstraße 14
86150 Augsburg

T 0821 455447-0

F 0821 455447-22

E info@avanza-gruppe.de

W www.avanza-gruppe.de

Bauherr, Verkäufer und Herausgeber des Exposés:

Wertachpark Immobilien GmbH & Co. KG
Regerstraße 5, 86356 Neusäß

Alleinvertrieb durch

AVANZA GmbH & Co. KG
Schießgrabenstraße 14
86150 Augsburg
T 0821 455447-0
F 0821 455447-22
E info@avanza-gruppe.de
W www.avanza-gruppe.de

Ansprechpartner

Herr Damir Kolednjak
Herr Alexander Porto-Schorr
Frau Simone Vater

Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Das Exposé wurde vor der endgültigen Baugenehmigung erstellt. Änderungen durch Bauvorschriften, die vom Bauamt noch vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich durch die Mitwirkung des Bauamtes noch ändern.

Gestaltung & Satz

www.iam-design.de

Kostenfreie Hotline:

0800 86 150 14
info@avanza-gruppe.de
www.kesterstrasse.de

