

K
KLINKERTOR
NR. I



Werte kann man nur durch Veränderung bewahren.

Richard Löwenthal

K

SANIERUNG EINES
EINZELDENKMALS AUS DER GRÜNDERZEIT

Klinkertorstrasse 1



m Kreuz

Salzberg-Str.

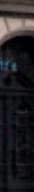
Salzberg-Str.



Verbot des Parkens



Salzberg-Str.



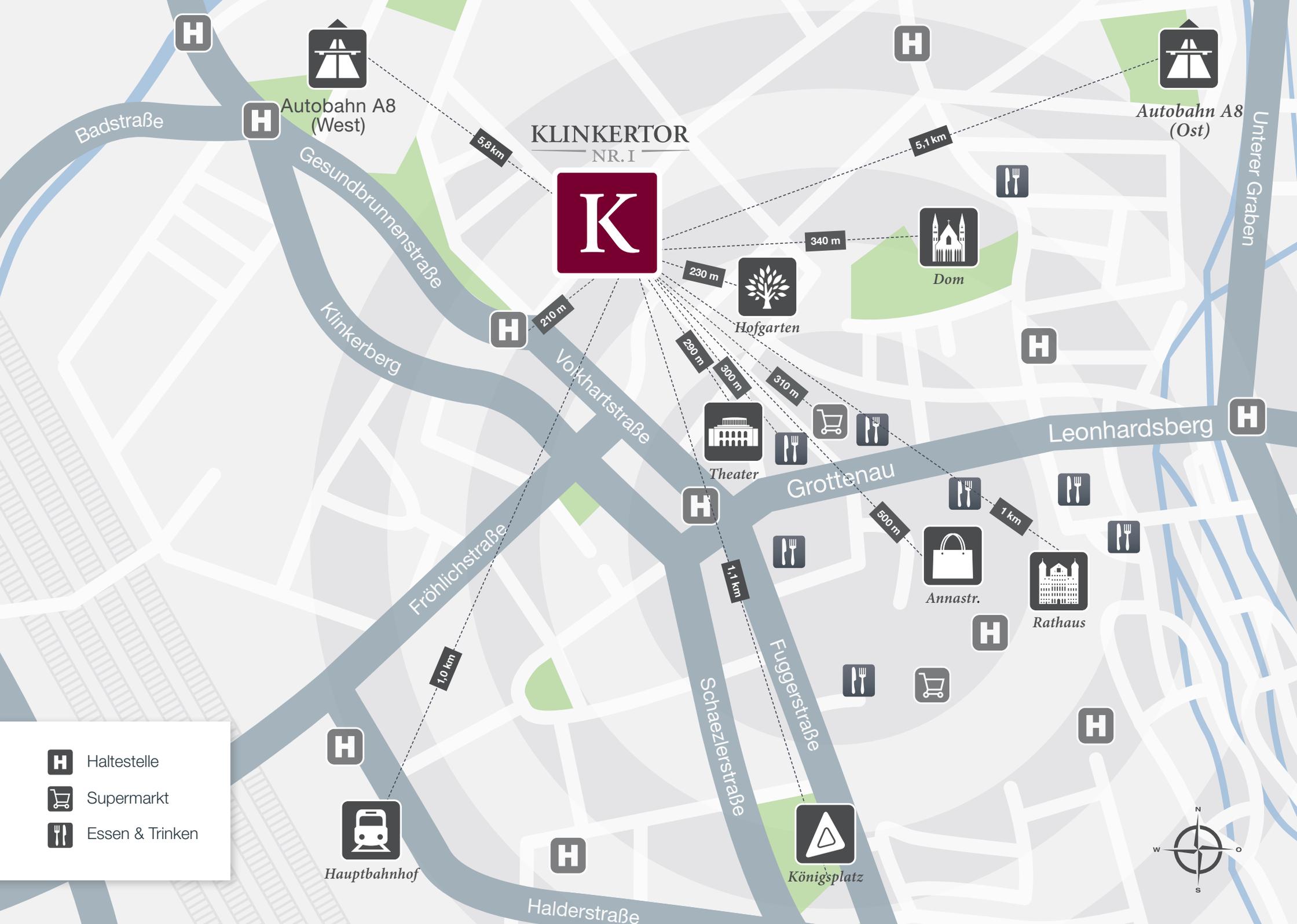


KLINKERTOR 1



Das Einzeldenkmal aus der Gründerzeit in der Innenstadt von Augsburg besticht vor allem optisch durch seine repräsentative Bauweise. Die schmuckvolle Fassade und die handgearbeiteten Holzschnitzereien in den Eingangsportalen, geben dem Objekt seine einzigartige Erscheinung. Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erhält das Gebäude buchstäblich seinen alten Glanz wieder. Die Abschreibung nach §7i bzw. §10f EStG bietet zum einen eine hervorragende Nachsteuerrendite und zum Anderen die Refinanzierung aller notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

BAUJAHR:	ca. 1890
OBJEKTART:	Wohn- und Geschäftshaus
SANIERUNG:	Gemeinschafts- und Sondereigentum werden gemäß Baubeschreibung saniert
GRUNDSTÜCK:	440 m ²
BISHERIGE MIETFLÄCHE:	1540 m ² Wohnfläche: 1050 m ² / Einheiten: 11 Gewerbefläche: 490 m ² / Einheiten: 2
BESONDERHEIT:	Denkmalschutz, Zentrumslage, Liftanlage
MIETERWARTUNG NACH SANIERUNG:	9,50 – 11,00 € netto pro qm/Monat



KLINKERTOR
NR. I



Autobahn A8
(West)



Autobahn A8
(Ost)

5,8 km

5,1 km



210 m

230 m



Hofgarten

340 m



Dom

290 m

300 m

310 m



Theater



Leonhardsberg



Fröhlichstraße

1,0 km



1,1 km

Schaezlerstraße



500 m



Annast.



Rathaus



Haltestelle



Supermarkt



Essen & Trinken



Hauptbahnhof



Halderstraße



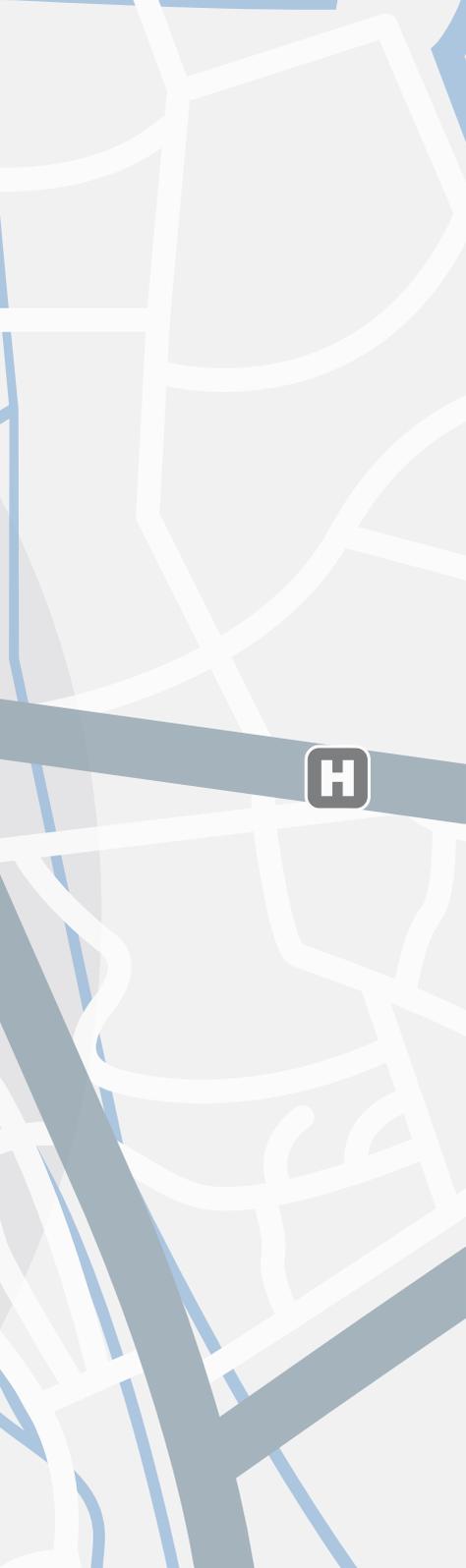
Königsplatz



LAGE

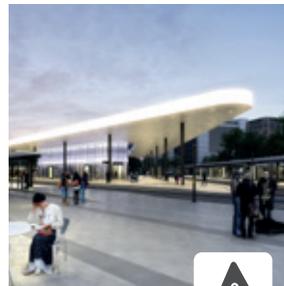


Das Objekt mit elf Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten befindet sich im historischen Augsburger Domviertel, dem ältesten Stadtteil der Großstadt. Diese idyllische Gegend ist äußerst beliebt, da sie sehr ruhig ist, aber dennoch direkt im Stadtzentrum liegt. Die Klinkertorstraße ist eine verkehrsberuhigte 30er Zone mit zahlreichen Gründerzeithäusern. Die geschichtsträchtigen Altbauten ziehen immer mehr Bewohner an, die modernes Wohnen mit historischer und traditionsreicher Umgebung kombinieren wollen.



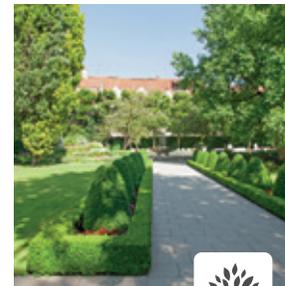
Rathaus

Das Augsburger Rathaus gehört zu den eindrucksvollsten Rathäusern Deutschlands und gilt als einer der bedeutendsten Profanbauten der Renaissance nördlich der Alpen.



Königsplatz

Ende 2013 soll das Projekt Augsburg City, das auch den Umbau des Königsplatzes umfasst, beendet sein. Der Königsplatz ist Dreh- und Angelpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel in Augsburg.



Hofgarten

Der Hofgarten ist Teil der im 18. Jahrhundert erbauten ehemaligen Fürstbischöflichen Residenz. Von April bis Oktober ist er tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich.



Dom

Der Augsburger Dom gilt neben der Basilika St. Ulrich und Afra als bedeutendster Kirchenbau und eine der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten der Stadt Augsburg.



Theater

Ein „Theater großen Stils“, mit Auftrittsmöglichkeiten für renommierte Gast-Ensembles. Wolfgang Amadeus Mozart besuchte das Theater im Oktober 1777.





1. - 3 OBERGESCHOSS



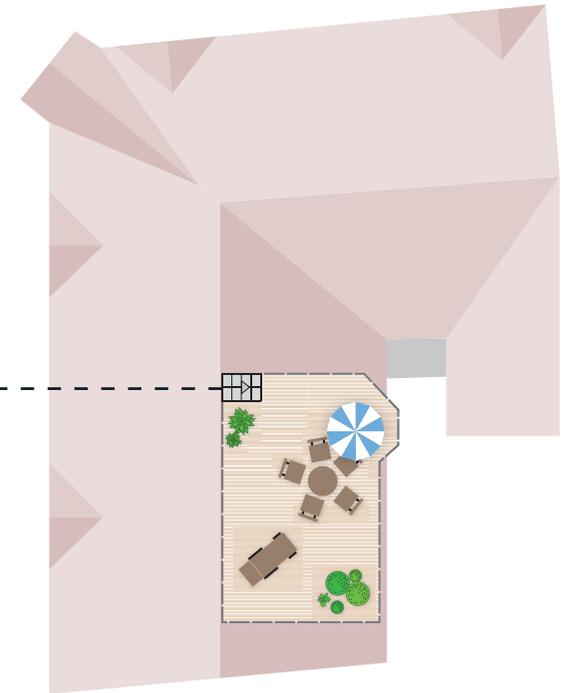
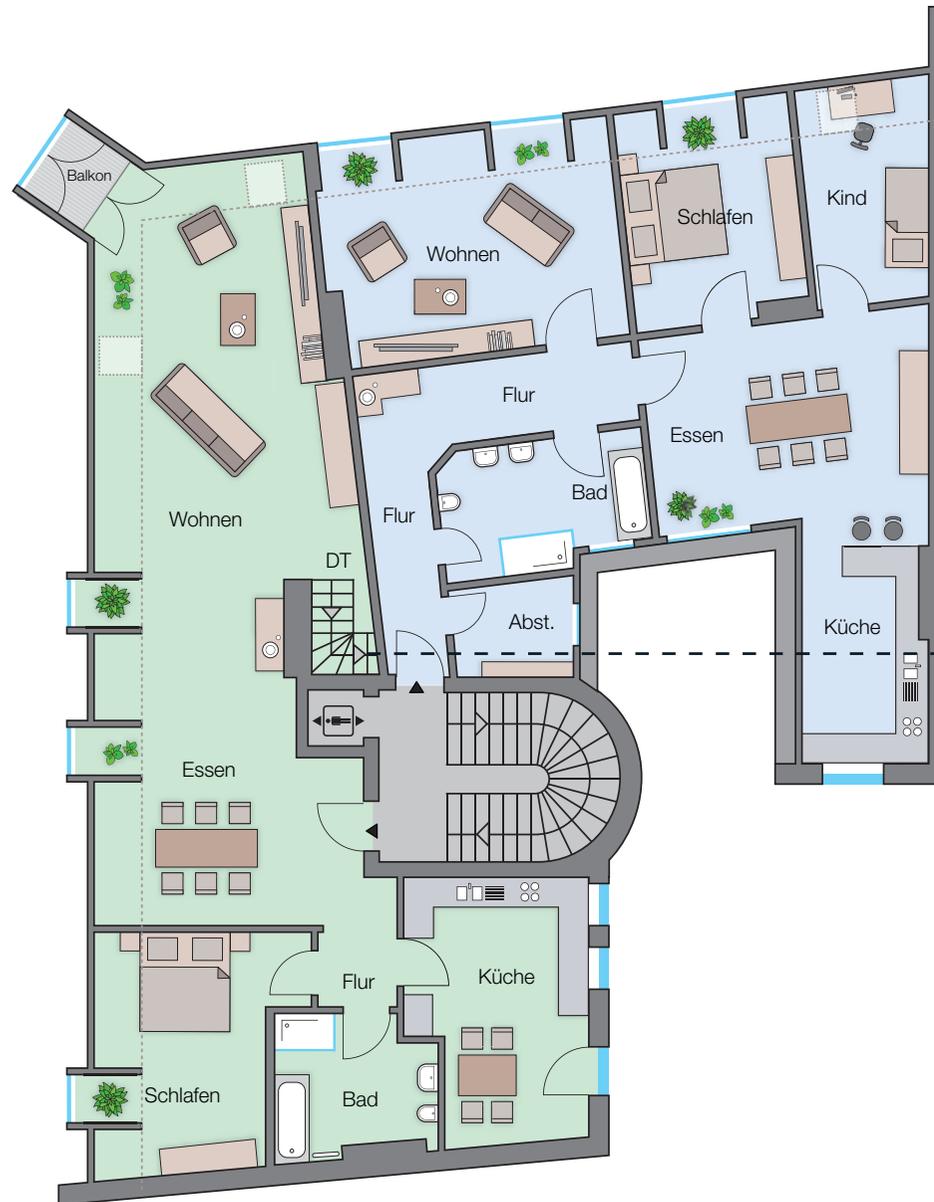
- WE 4,7,10 – ca. 60 qm
- WE 3,6,9 – ca. 80 qm
- WE 2,5,8 – ca. 130 qm

Bei den Fotos, Skizzen, Zeichnungen und Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen.





DACHGESCHOSS & DACHTERRASSE



- WE 1 – ca. 135 qm
- WE 13 – ca. 105 qm

Bei den Fotos, Skizzen, Zeichnungen und Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen.

AFA - ABSCHREIBUNG

- 1 Bestandsimmobilie
2,5% p.a. über 40 Jahre, Baujahr vor 1924
- 2 Denkmalimmobilie nach §10f des EStG (bei Eigennutz)
 - Sanierungskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% absetzbar
 - 9% p.a. im 1.-10. Jahr
 - kein Altbauanteil, kein Zinsabzug
- 3 Denkmalschutzimmobilie nach §7i des EStG (bei Vermietung)
 - Sanierungskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100% absetzbar
 - 9% p.a. im 1.-8. Jahr, 7% p.a. im 9.-12. Jahr
 - Altbauanteil zusätzlich linear mit 2,5% absetzbar



A close-up photograph of a pen resting on a document with various financial charts, including a candlestick chart and several line graphs, suggesting a professional or analytical context.

ZIELGRUPPE

- 1 Privatpersonen, Doppelverdiener, Unternehmer oder Selbständige mit steuerlichen Belastungen
- 2 vermögende Privatpersonen, die ihre Immobilienbestände mit einer steuerlich geförderten Immobilie in einer 1A-Lage erweitern
- 3 Liebhaber historischer Immobilien, die Wohnraum zur Privatnutzung oder zur Vermietung suchen



Allgemeines

Das Objekt ist als Einzelbaudenkmal in der bayerischen Denkmalliste eingetragen und obliegt daher der Berücksichtigung behördlicher Auflagen und notwendigen Abstimmungen von Sanierungsmaßnahmen mit der Denkmalpflege.

Bisherige Investitionen

- Einbau eines Personenaufzugs (1995)
- Neue Energieversorgung (Elektro) (2006)
- Gesamterneuerung der Fernwärmezentrale (2010)
- Dachbeschichtung Blechdach (2010)

Sondereigentum

Die Innengestaltung der einzelnen Wohnungen erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer für die Bereiche Böden (Eiche, Parkett oder Diele), Türcargen und Türblätter (Jugendstilkassetten), Wandoberflächen (neu gespachtelt), Elektro (Überarbeitung oder Neuinstallation) und Bäder (Entkernung des alten Bades und Neuinstallation von Fliesen, sanitären Einrichtungsgegenständen und Armaturen).

Gemeinschaftseigentum

Fassade

Die vorhandenen Fassaden sowie der Hausdurchgang werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert. Gesims, Possen, Lisenen und diverse Detailelemente werden restauriert bzw. wieder hergestellt. Die Fassade erhält einen neuen Anstrich.

Verblechungsarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre und Abdeckungen werden saniert und ggf. erneuert.

Fenster- und Fenstertüren

Fenster- und Fenstertüren werden komplett neu hergestellt und eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Holz mit hochwertiger Isolierverglasung, Wetterschenkeln und Sprossen. Aufgrund eines ausgewogenen bauphysikalischen Verhältnisses wurde eine zweifache Verglasung gewählt. Alle Fensterelemente erhalten Regel Air. Die Haustüren bleiben im Bestand und werden aufwändig aufgearbeitet und heutigen Anforderungen angepasst.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird gänzlich neu gestaltet. Dies betrifft sowohl den Aufzug, die Wohnungseingangstüren mit neuen Beschlägen, die Wandoberflächen, die Treppenstufen, die Briefkastenanlage, das Geländer und andere Details.



Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren sind aufwändige handgearbeitete historische Türen mit aufwändigen Schnitzereien. Diese werden gänzlich aufgearbeitet und heutigen Anforderungen angepasst.

Videosprechanlage

Einbau einer Videosprechanlage mit Kamera. Das Treppenhaus als auch sämtliche Hauszugangsbereiche und die Hofdurchfahrt erhalten einheitliche Designleuchten.

Außenanlagen

Im Innenhof wird ein überdachtes Mülltonnenhaus, sowie ein Fahrradunterstand in verzinkter Stahlkonstruktion mit Holzverschalung neu hergestellt.

Balkone

Die vorhandenen Balkongeländer werden gänzlich neu hergestellt. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt in Metall. Der Balkonboden erhält eine dauerhafte Beschichtung aus Epoxidharz.

Aufzugsanlage

Die Aufzugsanlage wird mit Feinsteinzeug neu belegt und im Zuge der Treppenhauissanierung auch farblich komplett neu gestaltet.





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

**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 Thomas Schaedel

Herr Alexander Porto-Schorr

Frau Simone Vater

Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maßentnahmen nicht geeignet. 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. Änderungen an der Farbgestaltung von Bauteilen, die von Amtswegen vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich durch die Mitwirkung des Denkmalamts noch ändern.

Gestaltung & Satz

www.iam-design.de