

**PATRIZIERPALAIS**

VON-DER-TANN-STRASSE 40

**VOLLSANIERUNG EINES STILVOLLEN  
PATRIZIERHAUSES IN BESTER AUGSBURGER  
INNENSTADTLAGE MIT 9 WOHN EINHEITEN  
UND 5 TRAUMHAFTEN STADTHÄUSERN**

VON-DER-TANN-STRASSE 40  
AUGSBURG



40



# PATRIZIERPALAIS – VERSCHMELZUNG VON GESCHICHTE, KUNST UND LEBEN

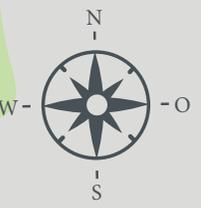
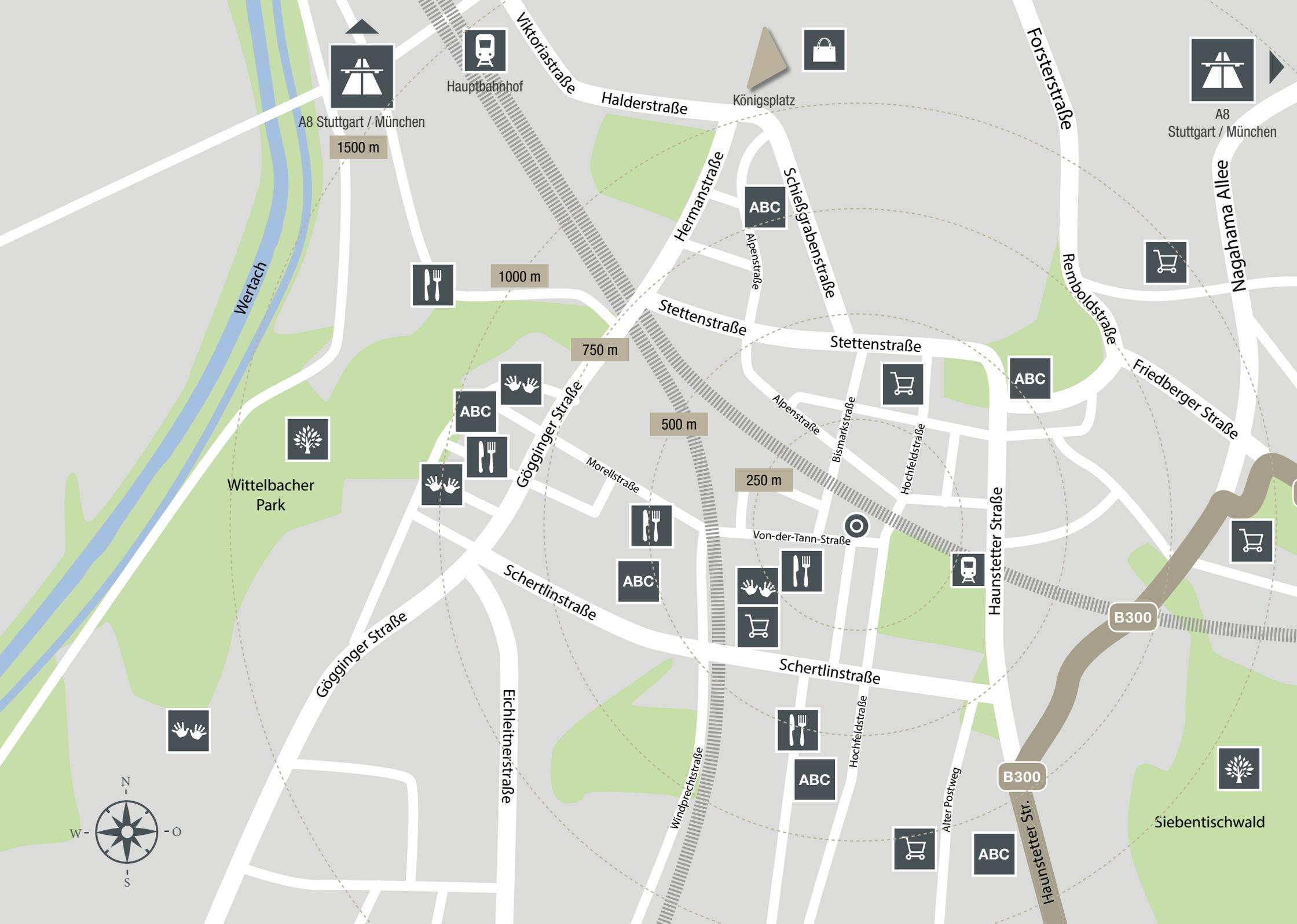
Das im Jugendstil errichtete Patrizierhaus liegt im Süden Augsburgs, unweit der Innenstadt. In dem prunkvoll gestalteten Gebäude wohnten und arbeiteten einst Mitglieder des adligen Geschlechts der Patrizier mit ihren Familien und Bediensteten. Das große mehrstöckige Wohnhaus bietet **9 Altbau-Wohneinheiten** mit Wohnflächen zwischen ca. 60 und 176 Quadratmetern, die im Zuge einer Vollsanierung auf Neubaustandard gebracht werden. Im hinteren Bereich des Grundstücks entstehen außerdem **5 Stadthäuser** mit Wohneinheiten zwischen ca. 90 und 110 Quadratmetern. Erleben Sie in idealer Stadtlage die Verschmelzung von Geschichte, Kunst und Leben und werden Sie selbst ein Teil davon.

## Jugendstilhaus und Stadthäuser

BAUJAHR:	ca. 1898
OBJEKTART:	Wohnanlage
SANIERUNG:	Vollsanierung
GRUNDSTÜCK:	980 m <sup>2</sup> inklusive Stadthäuser
WOHNFLÄCHE:	815 m <sup>2</sup> Vordergebäude + 537 m <sup>2</sup> Stadthäuser / Einheiten: 14
BESONDERHEIT:	Beste aber ruhige Zentrumslage / Personenaufzug

## Weitere Eckdaten zum Objekt:

- ▶ Stilvolles Wohnen in bester Innenstadtlage
- ▶ 8 herrschaftliche 2-3-Zimmer-Wohnungen von ca. 60 m<sup>2</sup> bis ca. 95 m<sup>2</sup>
- ▶ Alle Wohnungen mit Balkon / Stadthäuser mit großen Loggien
- ▶ Exklusive Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse
- ▶ Anspruchsvolle variable Grundrisse
- ▶ Große Raumhöhen von ca. 3 Metern im Altbau
- ▶ Fassadensanierung mit neuen Fenstern inkl. elektr. Rollläden
- ▶ Kompletteneuinstallation moderner Haustechnik
- ▶ Einbau einer Lüftungsanlage nach Lüftungskonzept
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- ▶ Hochwertige Ausstattung (Böden, Fliesen, Türen)
- ▶ Hochwertige sanitäre Ausstattung deutscher Markenhersteller
- ▶ Videogegensprechanlage
- ▶ Neue Liftanlage
- ▶ Neugestaltung des Außenbereiches



## LEGENDE:

-  Essen/Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Kinderbetreuung
-  Shopping
-  Autobahn
-  Naherholung

# LAGE

Südlich der Augsburger Innenstadt im Bismarckviertel gelegen, befindet sich das Patrizierpalais in der Von-der-Tann-Straße 40. Sowohl der Stadtkern mit seinen attraktiven Schauplätzen und Shopping-Möglichkeiten, sowie das Naherholungsgebiet Siebentischwald sind sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dank der hervorragenden Infrastruktur in wenigen Minuten zu erreichen. Der Haunstetter Bahnhof ist nur zwei Gehminuten entfernt und auch Kindertagesstätten, Schulen sowie Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Der neue Königsplatz, Dreh- und Angelpunkt des Augsburger Nahverkehrs, ist nur einen Kilometer entfernt. Von dort fährt man nur eine Station bis zum Augsburger Hauptbahnhof. Und auch für Pendler mit Auto ist das Patrizierpalais strategisch gut gelegen. In rund zehn Autominuten gelangen Sie zur B17 in Richtung Donauwörth/Memmingen, in ca. 18 Minuten zur A8 in Richtung Stuttgart/München.

**Wer urban und strategisch gut gelegen in einer Stadt mit einem hohen Naherholungswert leben möchte, findet im Patrizierpalais den idealen Wohnsitz.**



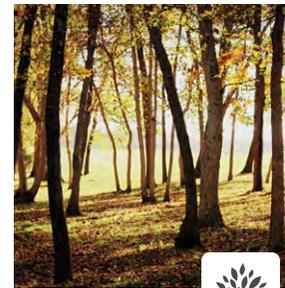
## Rathaus

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



## Königsplatz

Seit Ende 2013 ist der Umbau des Königsplatzes beendet. Seitdem ist der „Kö“ nicht mehr nur Dreh- und Angelpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel in Augsburg, sondern durch sein modernes Erscheinungsbild auch ein echter Blickfang.



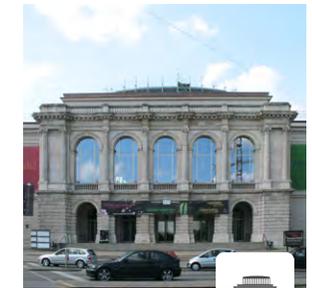
## Siebentischwald

Der Siebentischwald ist der nördliche Teil des Augsburger Stadtwaldes. Mit einer Fläche von 660 ha und dem im nördlichen Teil des Waldes gelegenen Stempflesee, ist der Siebentischwald ein beliebtes Ausflugsziel.



## Dom

Der Augsburger Dom gilt neben der Basilika St. Ulrich und Afra als bedeutendster Kirchenbau und ist 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.



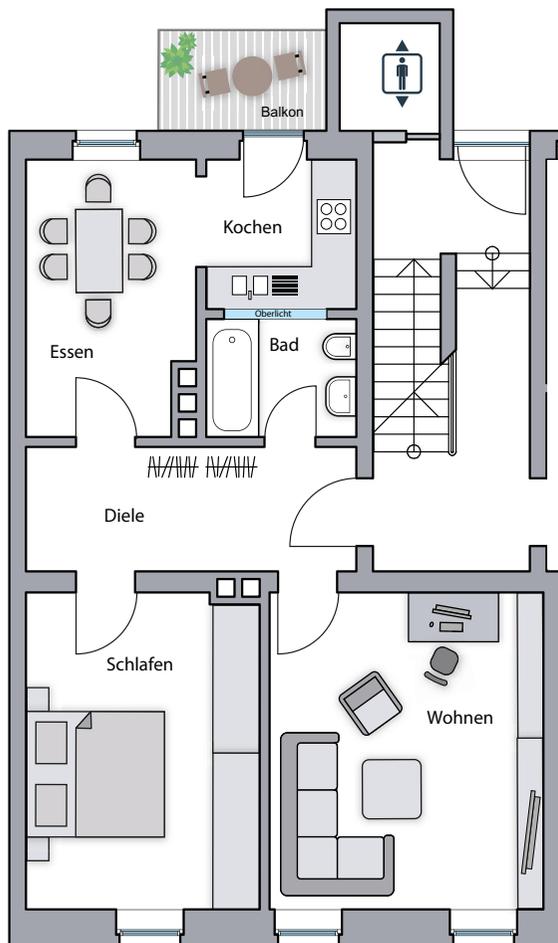


# **PATRIZIERPALAIS (JUGENDSTILHAUS)**

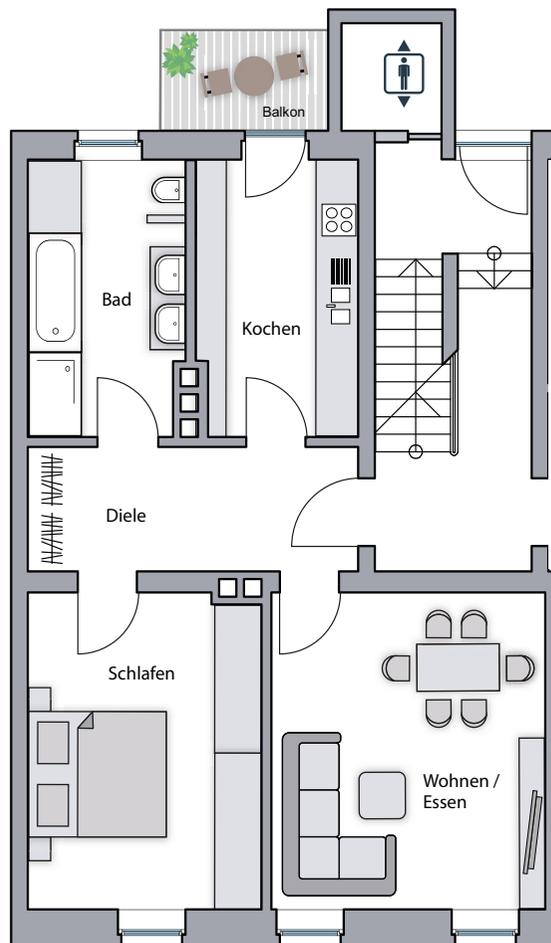
# PATRIZIERPALAIS (JUGENDSTILHAUS)

## GRUNDRISSE WE 2 / WE 4 / WE 6 / WE 8

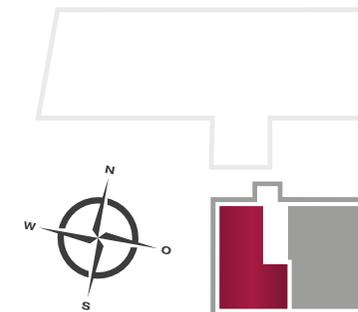
ca. 60,00 m<sup>2</sup> – 65,00 m<sup>2</sup>



Grundriss-Bestand



Grundriss-Alternative



Das Patrizierpalais besteht aus insgesamt 9 Wohnungen.

Die Wohnungen **WE 2, WE 4, WE 6, WE 8** sind von der Aufteilung identisch.

Die Wohnungsgrößen liegen bei ca. **60,00 m<sup>2</sup> – 65,00 m<sup>2</sup>**.

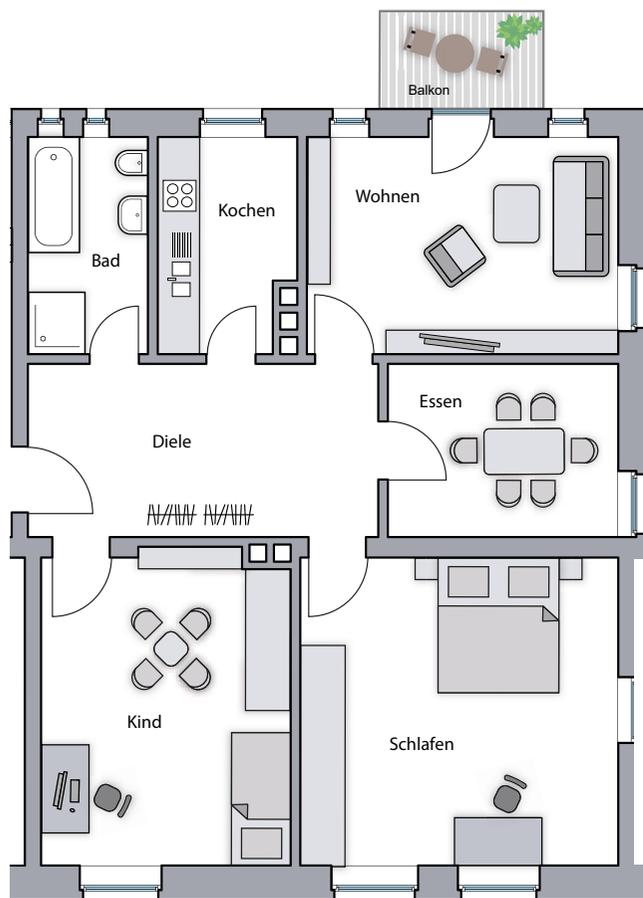
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten. Die dargestellten Alternativgrundrisse bedingen einen Aufpreis von 5.000,00 Euro.

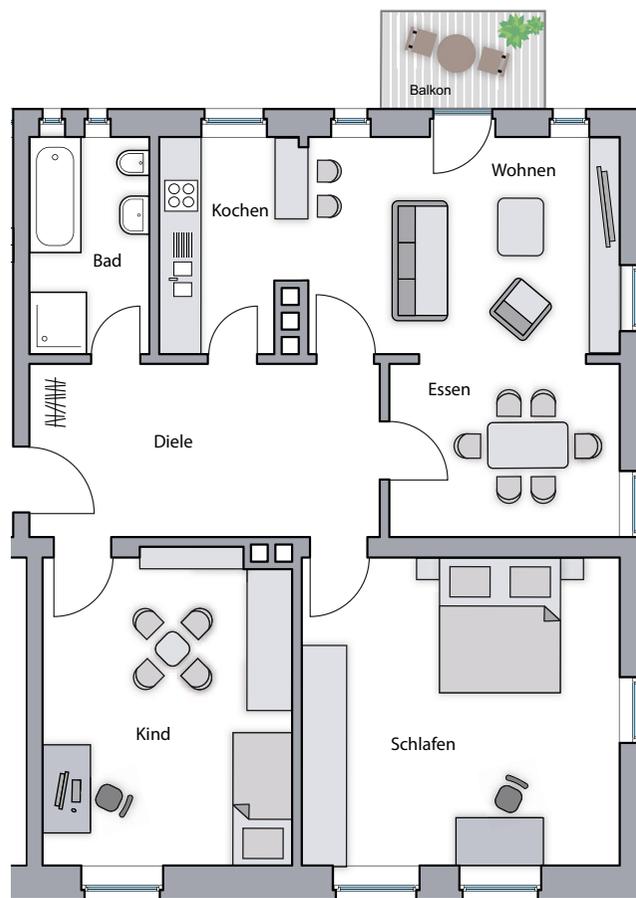
# PATRIZIERPALAIS (JUGENDSTILHAUS)

## GRUNDRISSE WE 1 / WE 3 / WE 5 / WE 7

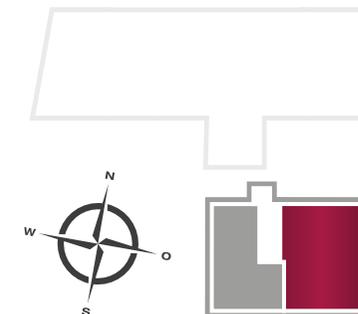
ca. 90,00 m<sup>2</sup> – 95,00 m<sup>2</sup>



Grundriss-Bestand



Grundriss-Alternative



Das Patrizierpalais besteht aus insgesamt 9 Wohnungen.

Die Wohnungen **WE 1, WE 3, WE 5, WE 7** sind von der Aufteilung identisch.

Die Wohnungsgrößen liegen bei ca. 90,00 m<sup>2</sup> – 95,00 m<sup>2</sup>.

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

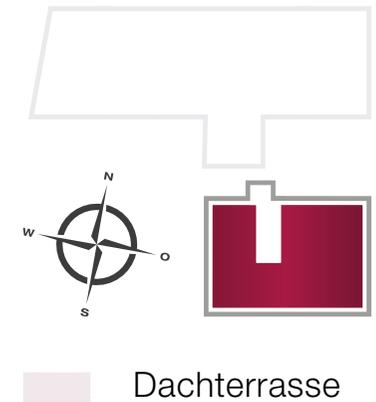
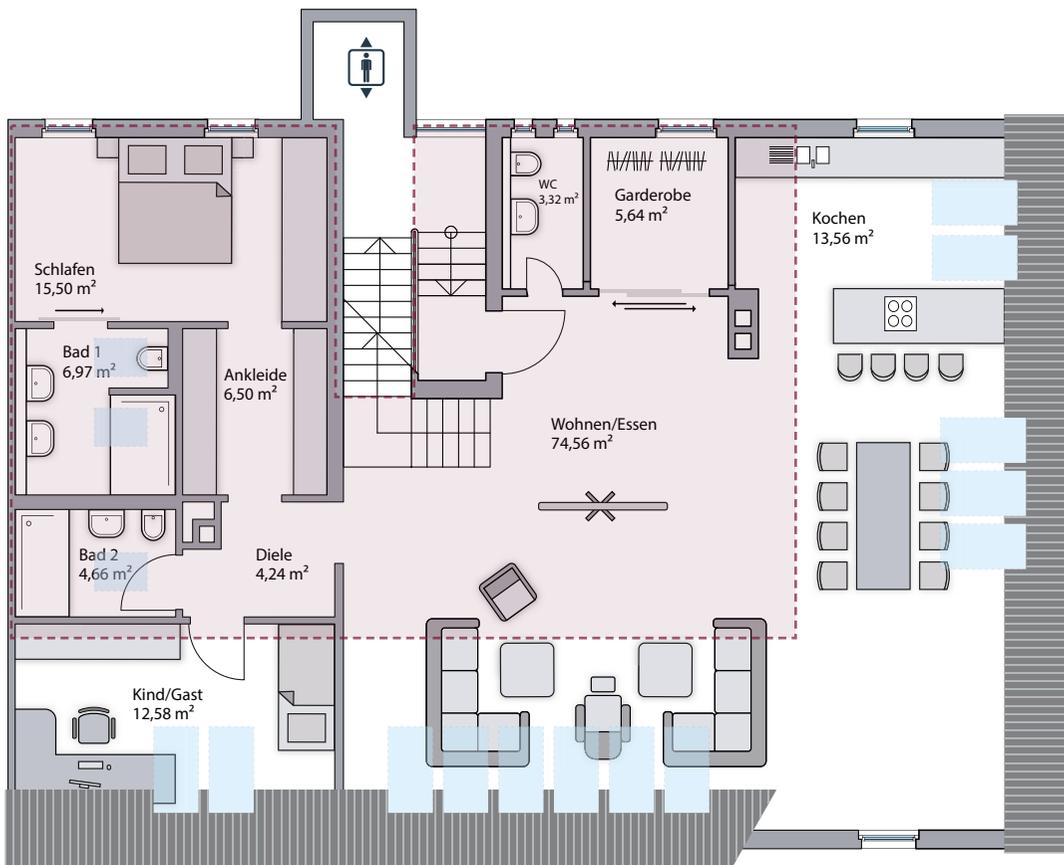
Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten. Die dargestellten Alternativgrundrisse bedingen einen Aufpreis von 5.000,00 Euro.



# PATRIZIERPALAIS (JUGENDSTILHAUS)

## GRUNDRISS WE 9 [Penthouse DG / mit Dachterrasse]

ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche (148 m<sup>2</sup> Wohnraum zzgl.  
88 m<sup>2</sup> Dachterrassen-Grundfläche)



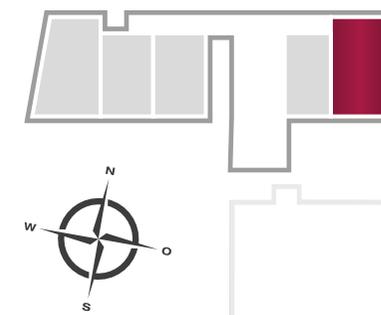
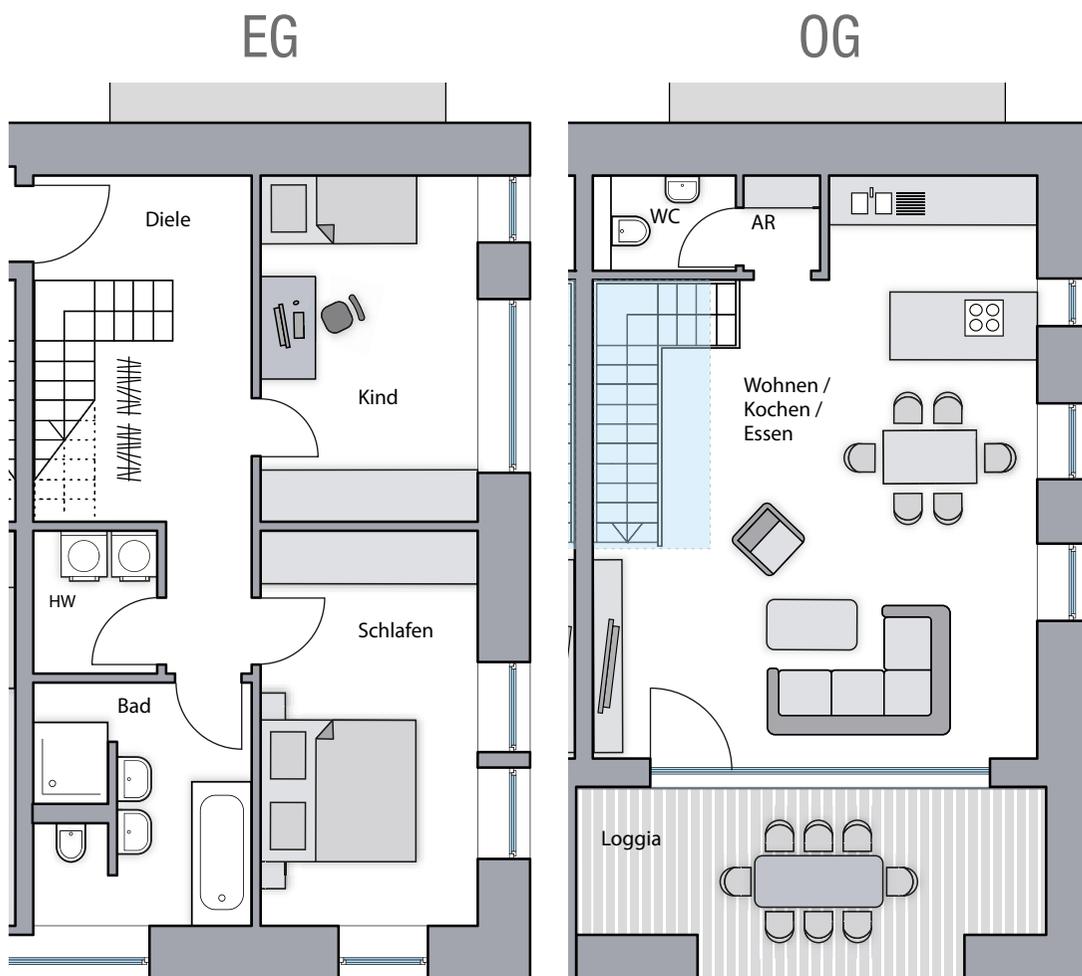




# STADTHÄUSER

# STADTHAUS 1 GRUNDRISS

ca. 105,20 m<sup>2</sup>



## 3 Zimmer, Loggia

Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Diele	13,49 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	37,40 m <sup>2</sup>
HW	2,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,58 m <sup>2</sup>
Kind	13,58 m <sup>2</sup>
WC/AR	3,44 m <sup>2</sup>
Loggia	13,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>105,20 m<sup>2</sup></b>

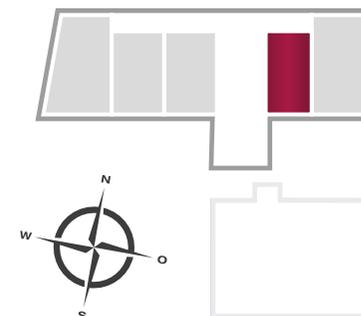
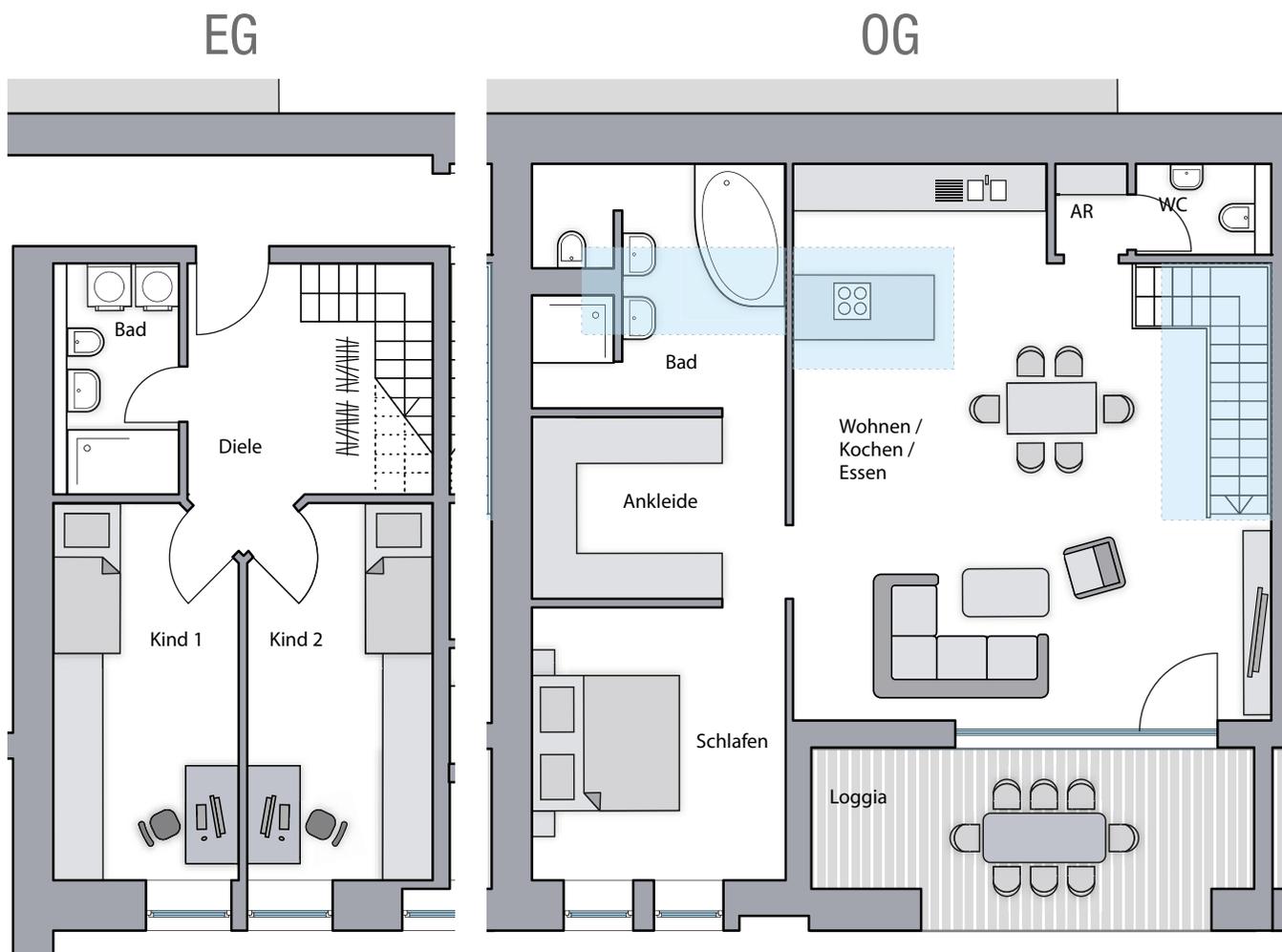
Die Grundflächen der Loggien wurden komplett der Wohnfläche hinzugerechnet.

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

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

# STADTHAUS 2 GRUNDRISS

ca. 130,60 m<sup>2</sup>



### 3 Zimmer, Loggia

Bad 1	5,38 m <sup>2</sup>
Bad 2	11,61 m <sup>2</sup>
Diele	7,33 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	41,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,58 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,63 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,81 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,81 m <sup>2</sup>
WC/AR	3,44 m <sup>2</sup>
Loggia	13,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>130,60 m<sup>2</sup></b>

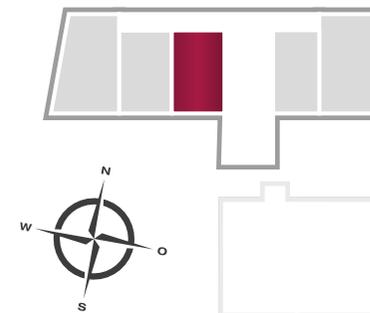
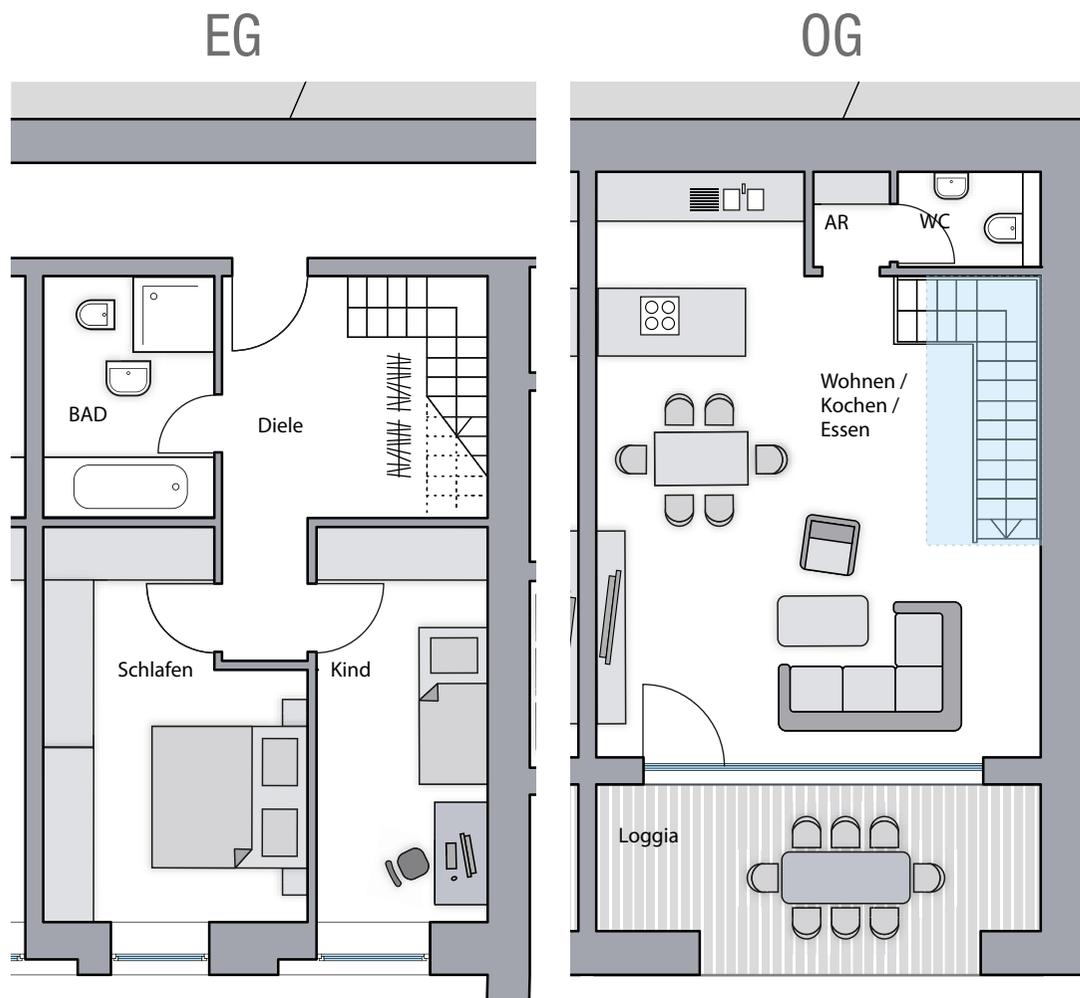
Die Grundflächen der Loggien wurden komplett der Wohnfläche hinzugerechnet.

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

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

# STADTHAUS 3 GRUNDRISS

ca. 97,23 m<sup>2</sup>



### 3 Zimmer, Loggia

Bad	7,18 m <sup>2</sup>
Diele	8,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	37,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,64 m <sup>2</sup>
Kind	11,52 m <sup>2</sup>
WC/AR	3,60 m <sup>2</sup>
Loggia	13,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>97,23 m<sup>2</sup></b>

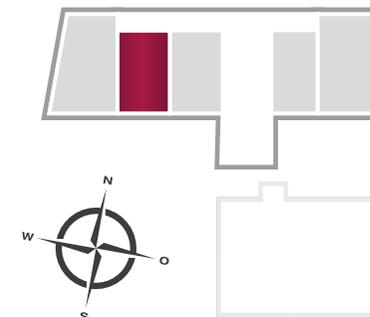
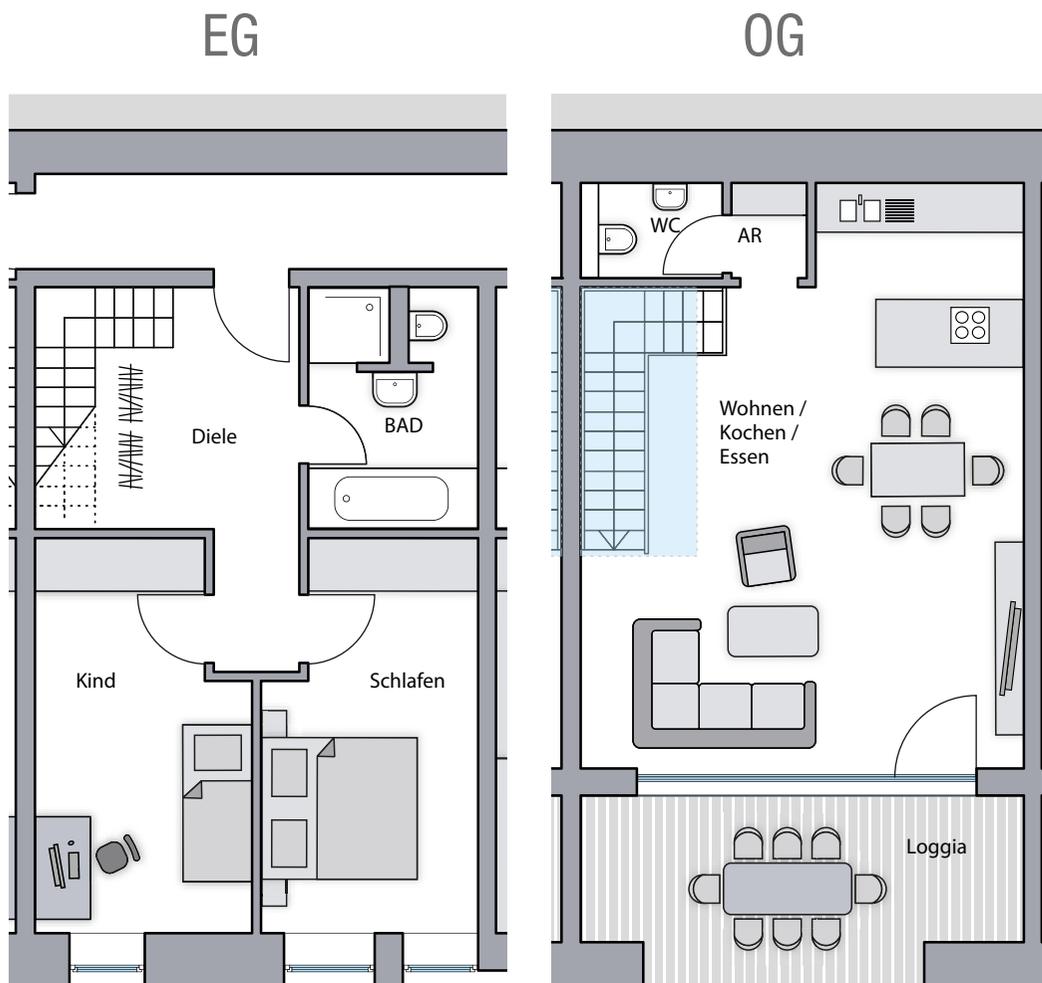
Die Grundflächen der Loggien wurden komplett der Wohnfläche hinzugerechnet.

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

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

# STADTHAUS 4 GRUNDRISS

ca. 95,01 m<sup>2</sup>



### 3 Zimmer, Loggia

Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Diele	8,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	37,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,58 m <sup>2</sup>
Kind	11,52 m <sup>2</sup>
WC/AR	3,60 m <sup>2</sup>
Loggia	13,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>95,01 m<sup>2</sup></b>

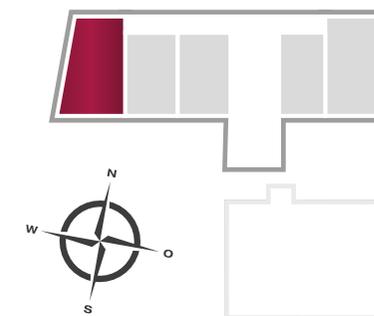
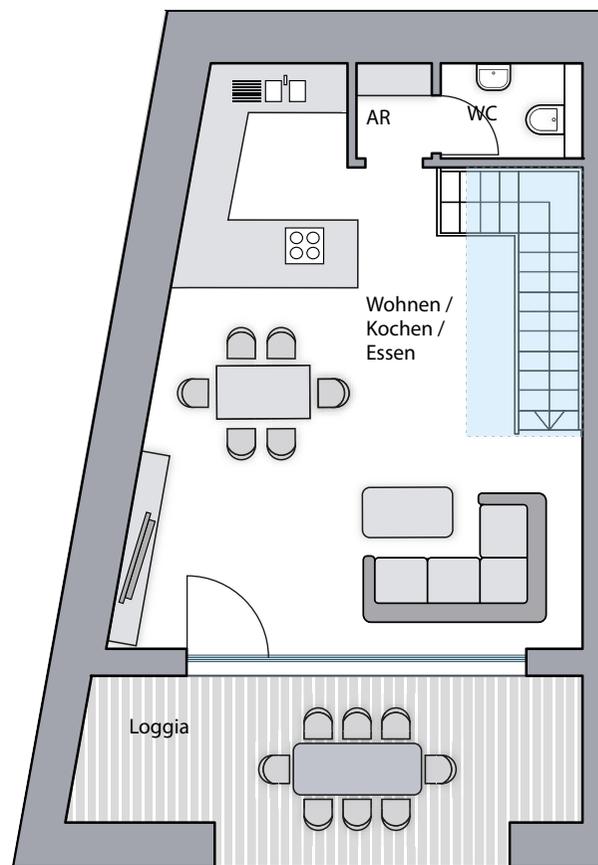
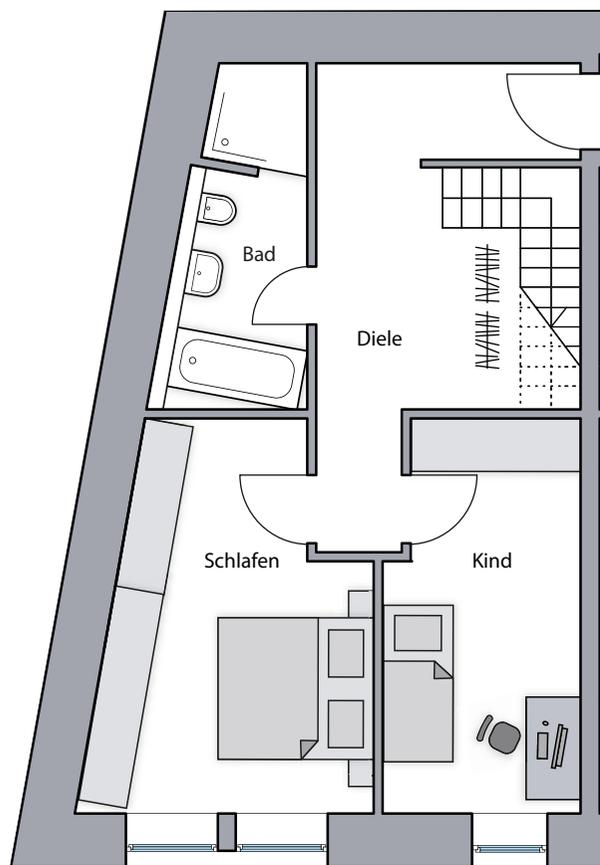
Die Grundflächen der Loggien wurden komplett der Wohnfläche hinzugerechnet.

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

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

# STADTHAUS 5 GRUNDRISS

ca. 103,50 m<sup>2</sup>



## 3 Zimmer, Loggia

Bad	8,49 m <sup>2</sup>
Diele	13,49 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	36,14 m <sup>2</sup>
AR	1,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,30 m <sup>2</sup>
Kind	12,30 m <sup>2</sup>
WC/AR	3,60 m <sup>2</sup>
Loggia	13,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>103,50 m<sup>2</sup></b>

Die Grundflächen der Loggien wurden komplett der Wohnfläche hinzugerechnet.

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen.

Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen mitzugestalten. Die dargestellten Alternativgrundrisse bedingen einen Aufpreis von 5.000,00 Euro.



# REFERENZEN

## 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](http://www.avanza-gruppe.de)**



*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.*



*In Augsburg realisierte die AVANZA-Gruppe die komplette Sanierung des Einzelbaudenkmals „Klinkertor Nr. 1“. Es entstanden Wohnungen in stilvollem Ambiente, geprägt von einzigartiger Ausstrahlung und Stimmung sowie anspruchsvollem Design.*

**Alleinvertrieb durch**

AVANZA GmbH & Co. KG  
Schießgrabenstraße 14  
86150 Augsburg  
T 0821 455447-0  
F 0821 455447-22  
E [info@avanza-gruppe.de](mailto:info@avanza-gruppe.de)  
W [www.avanza-gruppe.de](http://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. 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. Die abgebildete Baubeschreibung dient lediglich der Information und kann sich noch ändern. Daher zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung.

**Gestaltung & Satz**

[www.iam-design.de](http://www.iam-design.de)

**Mehr Informationen zum Projekt**

erhalten Sie über unsere kostenlose Hotline

**0800 8615014** oder unter

**WWW.PATRIZIERPALAIS.DE**

*Wie Menschen denken und leben,  
so bauen und wohnen sie.*

*Johann Gottfried von Herder*