THE
AVANZA
COLLECTION

CITY RESIDENZ
GERSTHOFEN

THE
AVANZA
COLLECTION

CITY RESIDENZ
GERSTHOFEN

Urbanes Wohnen in bester Innenstadtlage.

THE
AVANZA
COLLECTION

NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 16 WOHNEINHEITEN

Die Wohnanlage „City Residenz“ liegt in zentraler Lage mitten in Gersthofen.
Hier entstehen 16 stilvolle Eigentumswohnungen ab 53 m² Wohnfläche von 2 – 4 Zimmern.

ÜBERSICHT DER 16 WOHNEINHEITEN

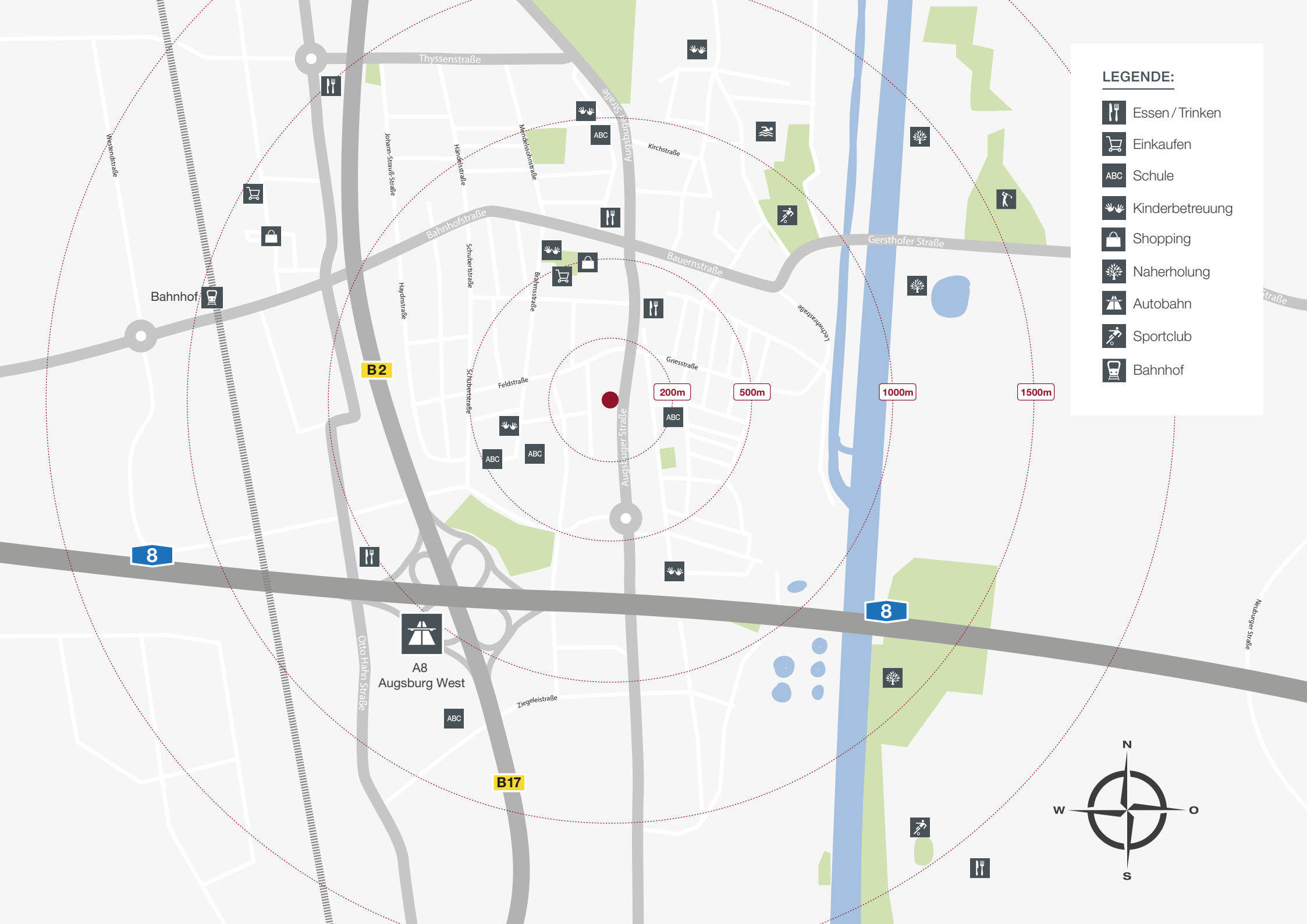
- 5 Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Garten
- 8 Etagenwohnungen mit Balkon
- 3 Dachgeschosswohnungen mit Loggia / Terrasse und Galerie

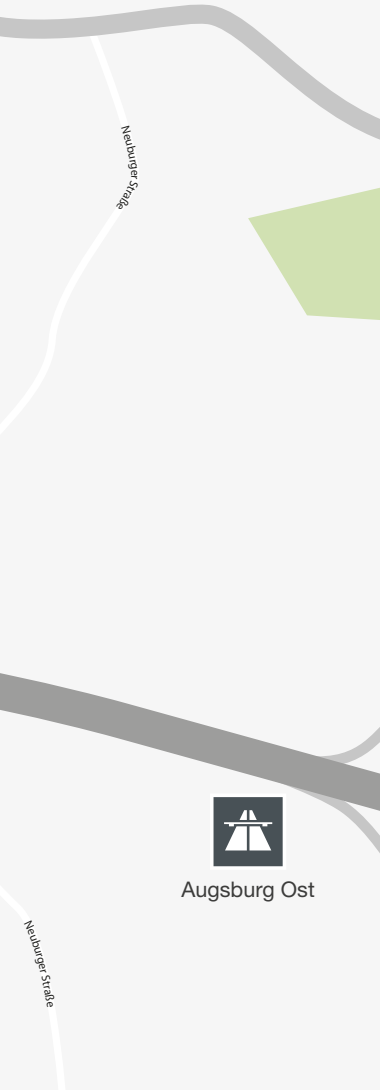
HIGHLIGHTS

- Perfekte City-Lage in fantastischer Südausrichtung
- Alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen bzw. Loggien
- Bäder mit gefliesten Duschbereichen, Rainshower und Ablaufrinne sowie Glastrennwand und Handtuchheizkörpern
- Wohnräume mit Jugendstilkassettentüren und Eicheparkettböden
- Modernste Haustechnik mit energieeffizienten Maßnahmen
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumthermostat
- Alle Bäder und Küchen mit Fenster
- Viele bodentiefe Fenster mit französischem Balkon
- Schwellenfreie Zugänge sowie Liftanlage in jede Etage
- Videogegensprechanlage
- TG-Plätze für jede Wohnung

Kostenfreie Hotline:

0800 8615014 / WWW.AVANZA-GRUPPE.DE


LEGENDE:
Essen / Trinken
Einkaufen
Schule
Kinderbetreuung
Shopping
Naherholung
Autobahn
Sportclub
Bahnhof
200m
500m
1000m
1500m
Thyssenstraße
Westendstraße
Johann-Strauß-Straße
Händelstraße
Mendelssohnstraße
Augsburger Straße
Kirchstraße
Bahnhofstraße
Bauernstraße
Gersthofer Straße
Schubertstraße
Brahmsstraße
Haydnstraße
Lechwiesenstraße
Griesstraße
Feldstraße
Schubertstraße
Bahnhof
B2
8
8
A8
Augsburg West
Otto Hahn Straße
Ziegeleistraße
B17
Neuburger Straße
ABC
N
W
O
S



GERSTHOFEN

Zentral gelegen mit idealer Verkehrsanbindung

Die Wohnanlage „City Residenz“ mit ihren 2 Gebäuden liegt im Zentrum von Gersthofen – nicht weit vom Lech und dem Anschluss zur Autobahn A8 sowie der Bundesstraße B17/B2. Es entstehen insgesamt 16 Wohnungen zwischen 53 m² und 101 m².

Bei der Planung wurde auf Familienfreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit und eine hochwertige Ausstattung Wert gelegt. Eine moderne Wohnungsaufteilung, Aufzüge zu allen Wohnungen und die über das Treppenhaus bequem zu erreichenden Tiefgaragenstellplätze bieten optimale Rahmenbedingungen für ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Die Wohnanlage wird nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung KfW-Energieeffizienzhaus 70 gebaut. Dies ist die Basis für ein ökologisches und ökonomisches Energiehaushalten. Gleichwohl wird auf hohe Qualität bei der Auswahl der Ausstattungsgegenstände Wert gelegt.

Besonders attraktiv ist der Standort des Objektes auch für Pendler: Nur ca. 1 km entfernt liegt die B17/B2, die Sie mit der Autobahn A8 Richtung Stuttgart, München, Landsberg am Lech und Donauwörth verbindet. Der Bahnhof von Gersthofen (inkl. Park & Ride) ist ca. 3 km entfernt und verbindet Sie direkt mit dem Hauptbahnhof München.

ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B17/B2)**
  ca. 2 km, 5 min
- **AUTOBAHN (A8)**
  ca. 10,5 km, 10 min
- **AUGSBURG**
  ca. 5 km, 7 min
- **MÜNCHEN**
  ca. 70 km, 40 min
- **ULM**
  ca. 90 km, 50 min
- **LANDSBERG A. L.**
  ca. 40 km, 30 min

2
1

GRUNDRISSE
CITY RESIDENZ

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie alle Grundrisse der Wohnungen, die in der City Residenz entstehen, mit den entsprechenden Raumgrößen, den Gesamtwohnflächen und der jeweiligen Lage im Gebäude. Auf besonderen Wunsch erstellen wir Ihnen – nach gemeinsamer Absprache mit einem unserer Architekten – eine Grundrissalternative, die speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

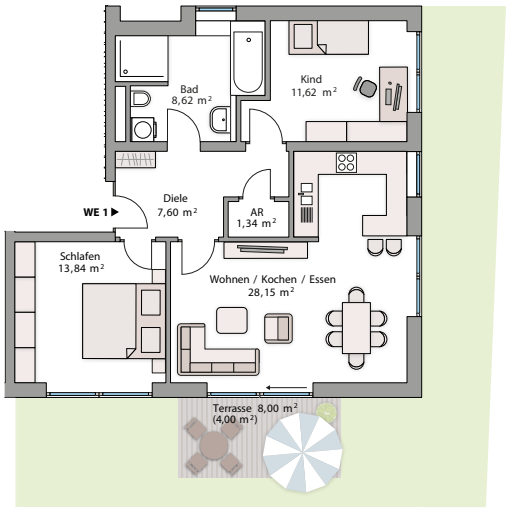
Sprechen Sie mit uns, wir freuen uns auf Sie!

Haus 1 11 Wohneinheiten von 53,54 - 100,52 m^2

Haus 2 5 Wohneinheiten von 64,21 - 101,63 m^2

Haus 1 Erdgeschoss

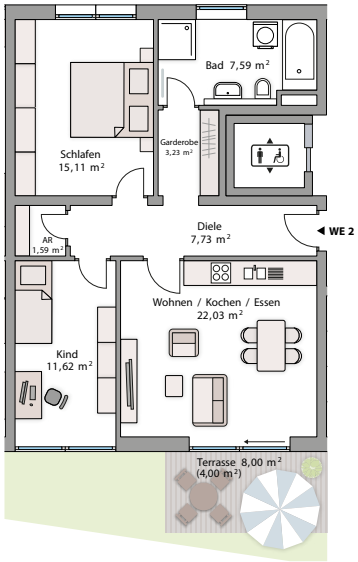
WE 1



3 Zimmer, Terrasse

Diele	7,60 m²
Bad	8,62 m²
Schlafen	13,84 m²
Wohnen, Essen, Kochen	28,15 m²
Kind	11,62 m²
Abstellraum	1,34 m²
Terrasse 1/2	4,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 75,17 m²**

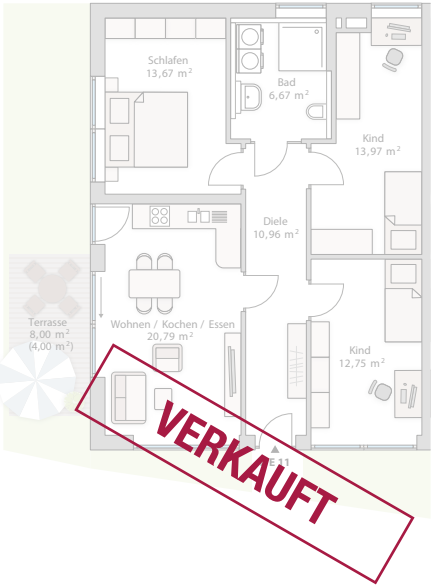
WE 2



3 Zimmer, Terrasse

Diele	7,73 m²
Garderobe	3,23 m²
Bad	7,59 m²
Schlafen	15,11 m²
Wohnen, Essen, Kochen	22,03 m²
Kind	11,62 m²
Abstellraum	1,59 m²
Terrasse 1/2	4,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 72,90 m²**

WE 11

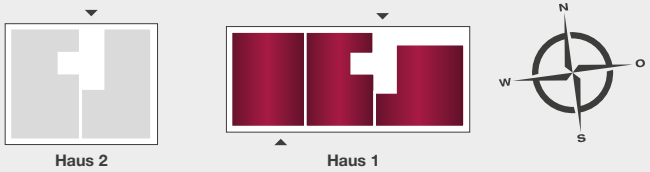


4 Zimmer, Terrasse

Diele	10,96 m²
Bad	6,67 m²
Schlafen	13,67 m²
Wohnen, Essen, Kochen	20,79 m²
Kind	13,97 m²
Kind	12,75 m²
Terrasse 1/2	4,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 82,81 m²**

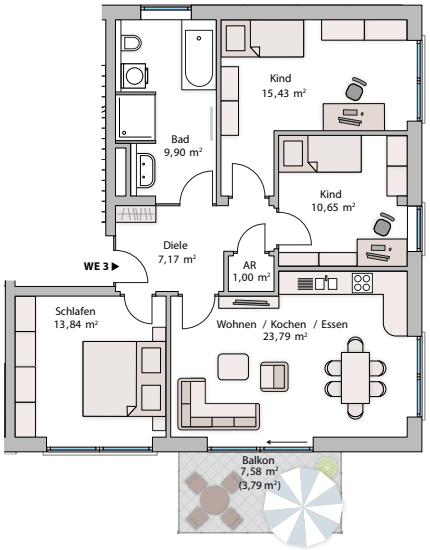
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. **Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen im Rahmen der technischen Umsetzbarkeit mitzugestalten.**

Wohnungslage: EG



Haus 1 1. Obergeschoss

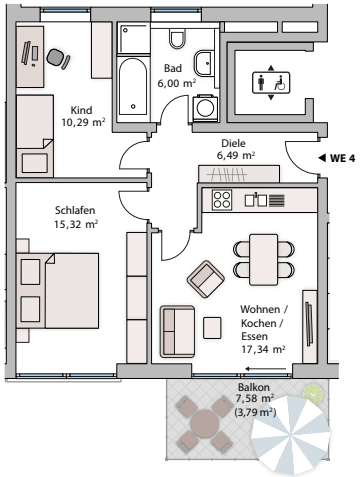
WE 3



4 Zimmer, Balkon

Diele	7,17 m²
Bad	9,90 m²
Schlafen	13,84 m²
Wohnen, Essen, Kochen	23,79 m²
Kind	15,43m²
Kind	10,65 m²
Abstellraum	1,00 m²
Balkon 1/2	3,79 m²
Gesamtfläche	**ca. 85,57 m²**

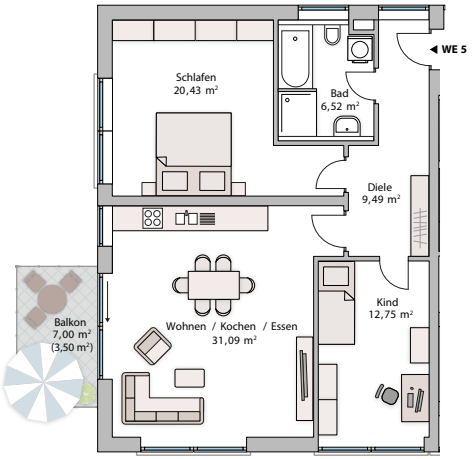
WE 4



3 Zimmer, Balkon

Diele	6,49 m²
Bad	6,00 m²
Schlafen	15,32 m²
Wohnen, Essen, Kochen	17,34 m²
Kind	10,29 m²
Balkon 1/2	3,79 m²
Gesamtfläche	**ca. 59,23 m²**

WE 5



3 Zimmer, Balkon

Diele	9,49 m²
Bad	6,52 m²
Schlafen	20,43 m²
Wohnen, Essen, Kochen	31,09 m²
Kind	12,75 m²
Balkon 1/2	3,50 m²
Gesamtfläche	**ca. 83,78 m²**

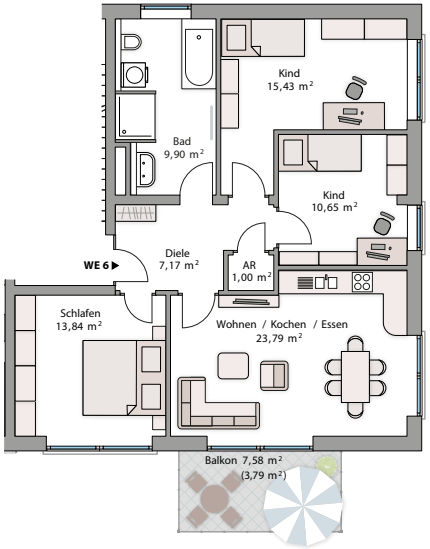
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. **Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen im Rahmen der technischen Umsetzbarkeit mitzugestalten.**

Wohnungslage: 1.OG

Haus 1 2. Obergeschoss

Haus 1 Dachgeschoss

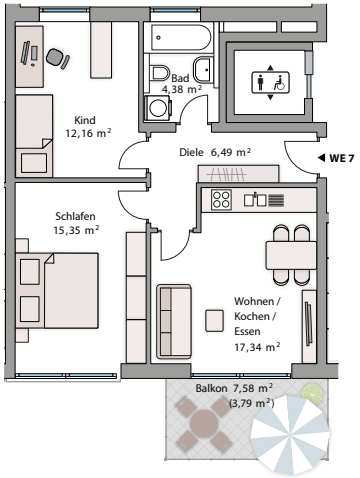
WE 6



4 Zimmer, Balkon

Diele	7,17 m²
Bad	9,90 m²
Schlafen	13,84 m²
Wohnen, Essen, Kochen	23,79 m²
Kind	15,43m²
Kind	10,65 m²
Abstellraum	1,00 m²
Balkon 1/2	3,79 m²
Gesamtfläche	**ca. 85,57 m²**

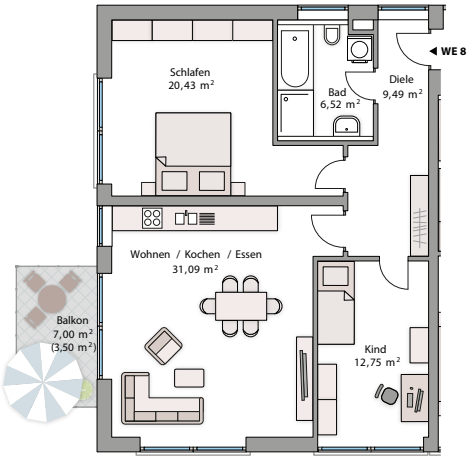
WE 7



3 Zimmer, Balkon

Diele	6,49 m²
Bad	4,38 m²
Schlafen	15,35 m²
Wohnen, Essen, Kochen	17,34 m²
Kind	12,16 m²
Balkon 1/2	3,79 m²
Gesamtfläche	**ca. 59,51 m²**

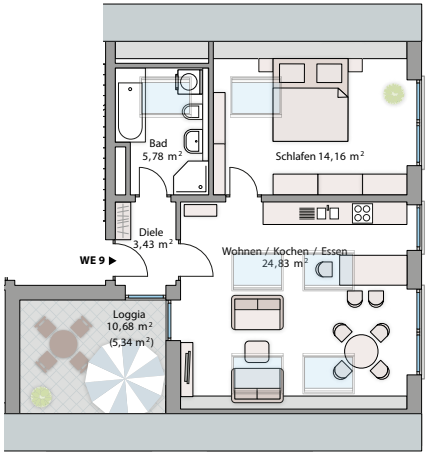
WE 8



3 Zimmer, Balkon

Diele	9,49 m²
Bad	6,52 m²
Schlafen	20,43 m²
Wohnen, Essen, Kochen	31,09 m²
Kind	12,75 m²
Balkon 1/2	3,50 m²
Gesamtfläche	**ca. 83,78 m²**

WE 9

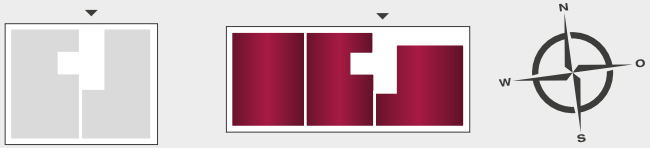


2 Zimmer, Balkon

Diele	3,43 m²
Bad	5,78 m²
Schlafen	14,16 m²
Wohnen, Essen, Kochen	24,83 m²
Loggia 1/2	5,34 m²
Gesamtfläche	**ca. 53,54 m²**

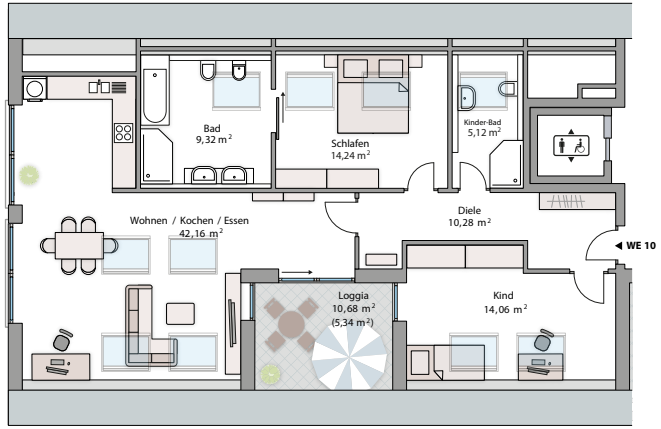
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. **Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen im Rahmen der technischen Umsetzbarkeit mitzugestalten.**

Wohnungslage: 2.OG / DG



Haus 1 Dachgeschoss

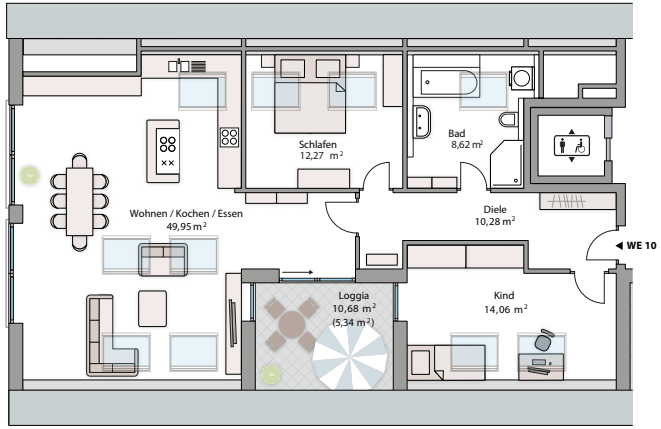
WE 10



3 Zimmer, Loggia

Diele	10,28 m²
Bad	9,32 m²
Kinder-Bad	5,12 m²
Schlafen	14,24 m²
Wohnen, Essen, Kochen	42,16 m²
Kind	14,06 m²
Loggia 1/2	5,34 m²
Gesamtfläche	**ca. 100,52 m²**

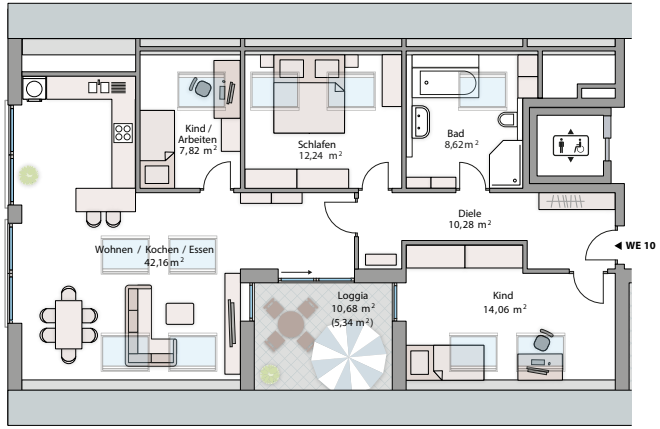
WE 10 Alternative 1



3 Zimmer, Loggia

Diele	10,28 m²
Bad	8,62 m²
Schlafen	12,27 m²
Wohnen, Essen, Kochen	49,95 m²
Kind	14,06 m²
Loggia 1/2	5,34 m²
Gesamtfläche	**ca. 100,52 m²**

WE 10 Alternative 2



4 Zimmer, Loggia

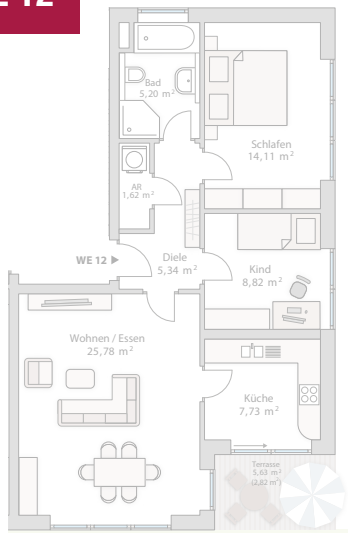
Diele	10,28 m²
Bad	8,62 m²
Schlafen	12,24 m²
Wohnen, Essen, Kochen	42,16 m²
Kind, Arbeiten	7,82 m²
Kind	14,06 m²
Loggia 1/2	5,34 m²
Gesamtfläche	**ca. 100,52 m²**

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. **Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen im Rahmen der technischen Umsetzbarkeit mitzugestalten.**

Wohnungslage: DG

Haus 2 Erdgeschoss

WE 12

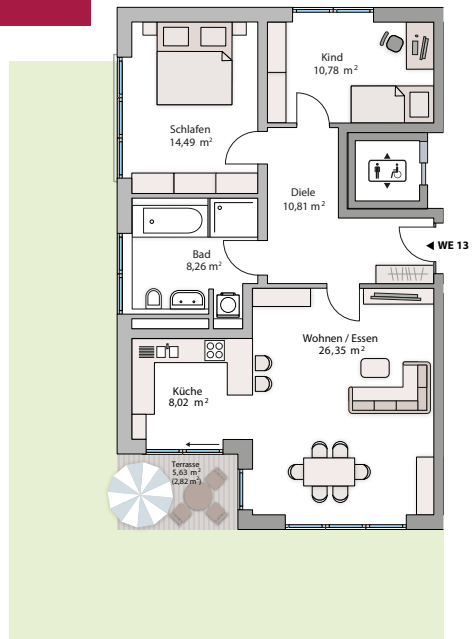


VERKAUFT

3 Zimmer, Terrasse

Diele	5,34 m²
Bad	5,20 m²
Schlafen	14,11 m²
Wohnen, Essen	25,78 m²
Küche	7,73 m²
Kind	8,82 m²
Abstellraum	1,62 m²
Terrasse 1/2	2,82 m²
Gesamtfläche	**ca. 71,42 m²**

WE 13

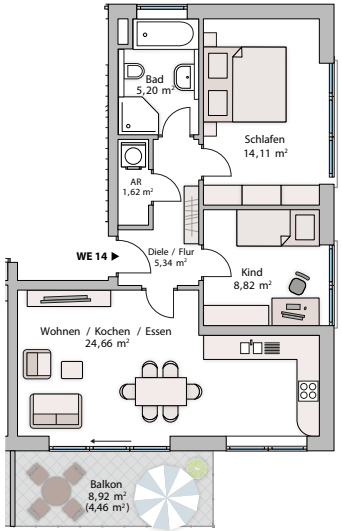


3 Zimmer, Terrasse

Diele	10,81 m²
Bad	8,26 m²
Schlafen	14,49 m²
Wohnen, Essen	26,35 m²
Küche	8,02 m²
Kind	10,78 m²
Terrasse 1/2	2,82 m²
Gesamtfläche	**ca. 81,53 m²**

Haus 2 1. Obergeschoss

WE 14

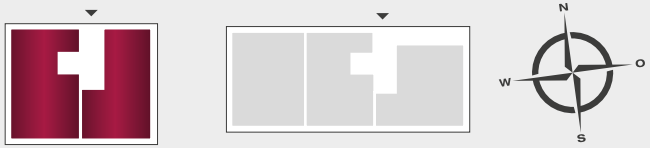


3 Zimmer, Balkon

Diele	5,34 m²
Bad	5,20 m²
Schlafen	14,11 m²
Wohnen, Essen, Kochen	24,66 m²
Kind	8,82 m²
Abstellraum	1,62 m²
Balkon 1/2	4,46 m²
Gesamtfläche	**ca. 64,21 m²**

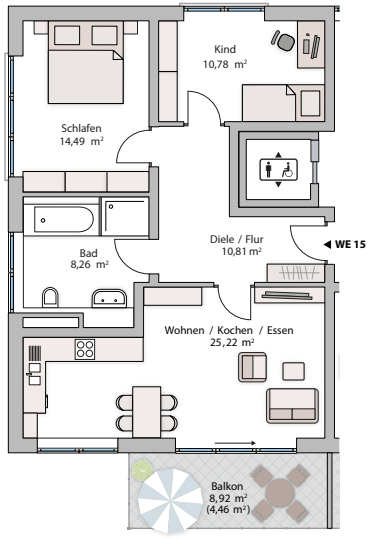
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. **Selbstverständlich hat der Käufer die Möglichkeit, die Grundrisse nach seinen eigenen Wünschen im Rahmen der technischen Umsetzbarkeit mitzugestalten.**

Wohnungslage: EG / 1.OG



Haus 2 1. Obergeschoss

WE 15

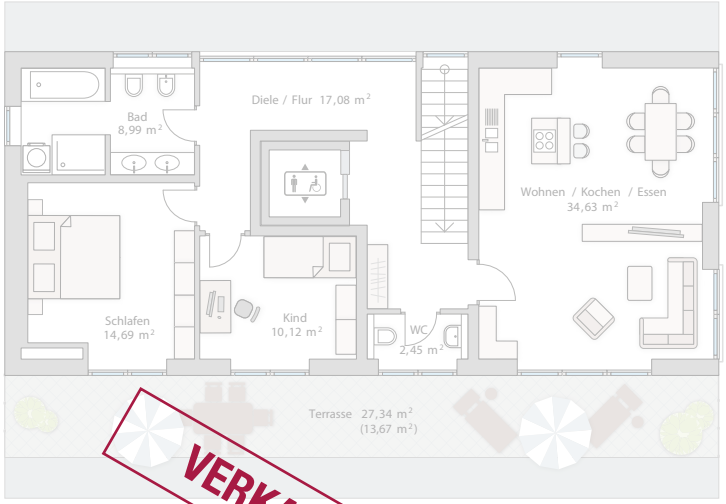


3 Zimmer, Balkon

Diele	10,81 m²
Bad	8,26 m²
Schlafen	14,49 m²
Wohnen, Essen, Kochen	25,22 m²
Kind	10,78 m²
Balkon 1/2	4,46 m²
Gesamtfläche	**ca. 74,02 m²**

Haus 2 Penthaus

WE 16



VERKAUFT

3 Zimmer, Terrasse

Diele / Flur	17,08 m²
Bad	8,99 m²
WC	2,45 m²
Schlafen	14,69 m²
Wohnen, Essen, Kochen	34,63 m²
Kind	10,12 m²
Terrasse 1/2	13,67 m²
Gesamtfläche	**ca. 101,63 m²**

Wohnungslage: 1.OG

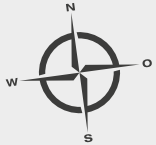
Haus 2

Haus 1

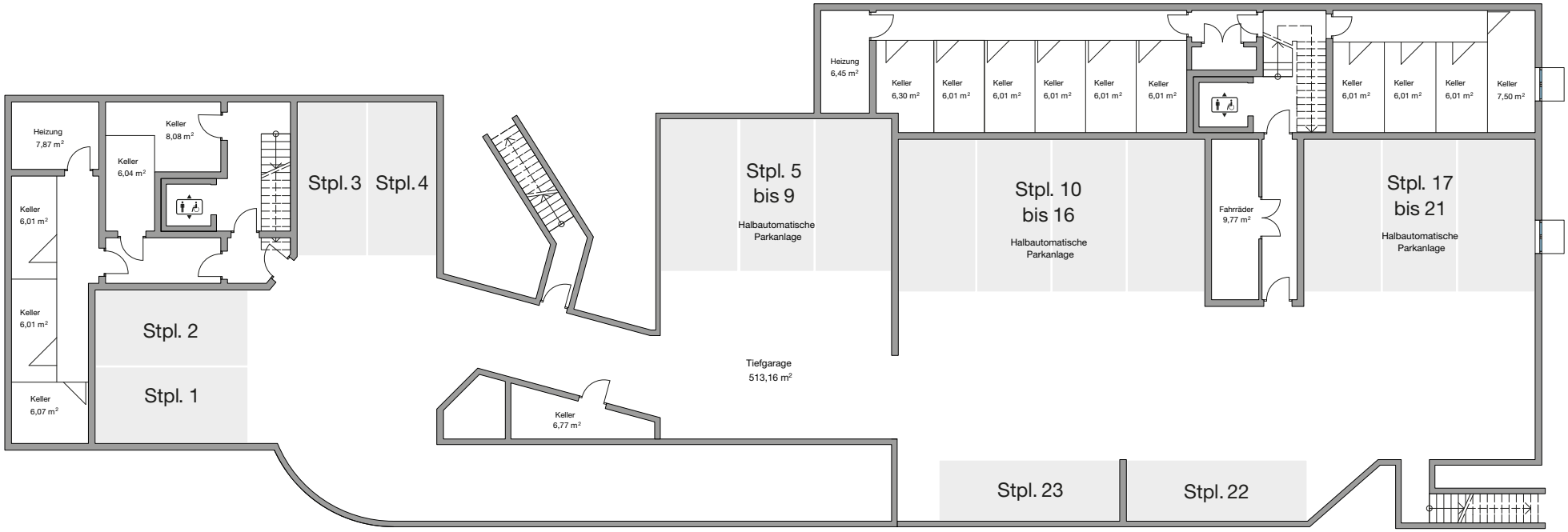
Wohnungslage: 2.OG

Haus 2

Haus 1

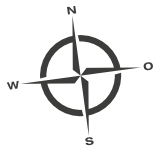


TIEFGARAGE / KELLERRÄUME
GRUNDRISS



Insgesamt entstehen unter der City Residenz 23 großzügige Tiefgaragenstellplätze und 15 geräumige Kellerabteile, die bequem über die Treppenhäuser oder Fahrstühle zu erreichen sind.

Tiefgaragenstellplätze



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 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**

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.

AVANZA
UNTERNEHMENSGRUPPE

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 Sven Berndt

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 der Behörden 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

Mehr Informationen zum Projekt
erhalten Sie über unsere kostenlose Hotline

0800 8615014

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

Johann Gottfried von Herder