

BUWOG



DOUGLASIENHÖHE

Wohnen in Winnenden



Douglasienweg 2 – 6,
71364 Winnenden

NO NED HUDLA*

*Take it easy

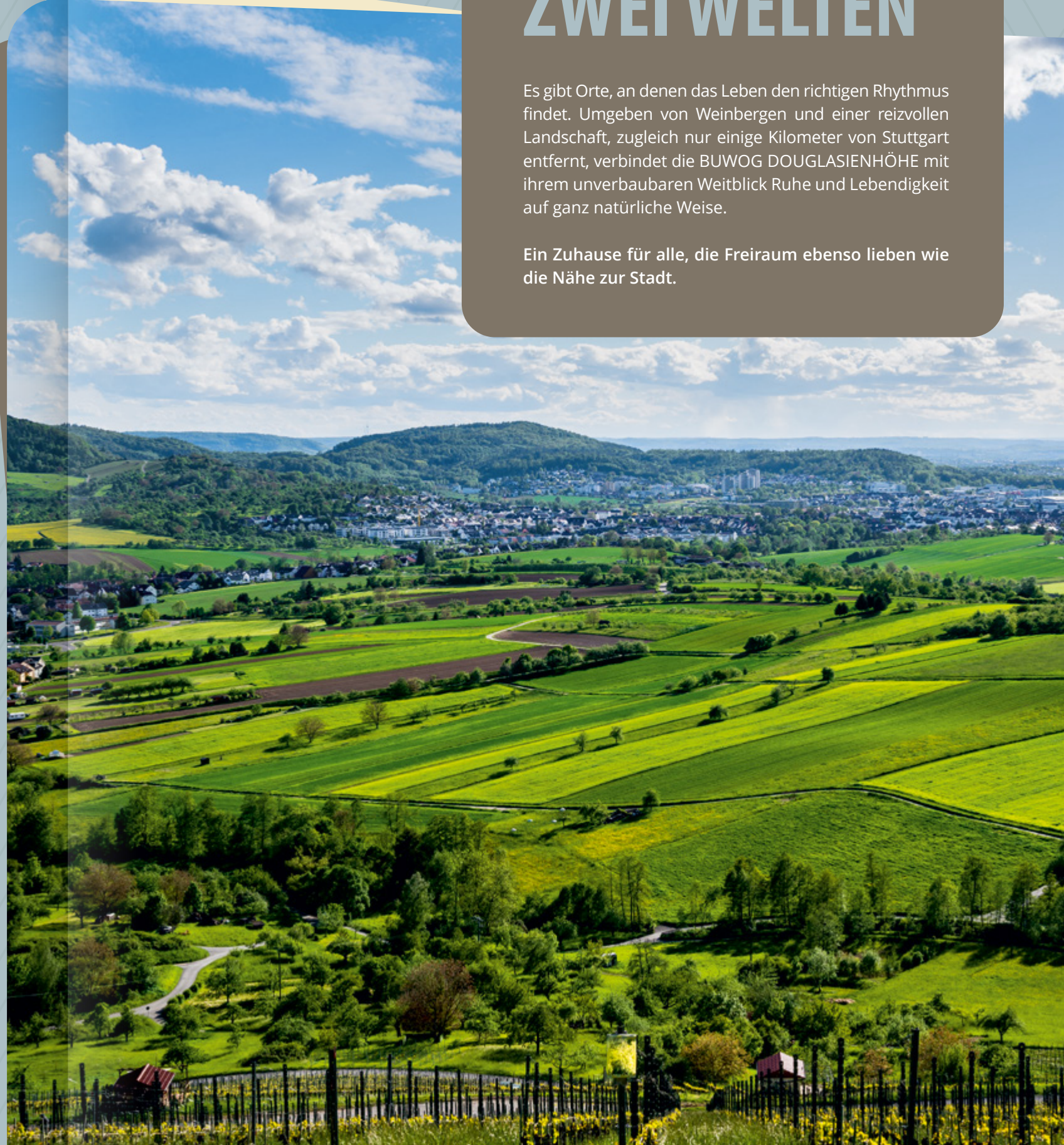
Oder auf Hochdeutsch: Nur keine Hektik.
Auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE in
Winnenden wird dieser schwäbische
Leitsatz zum Lebensgefühl.

Ein Ort zum Durchatmen
und voller Geborgenheit.

DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN

Es gibt Orte, an denen das Leben den richtigen Rhythmus findet. Umgeben von Weinbergen und einer reizvollen Landschaft, zugleich nur einige Kilometer von Stuttgart entfernt, verbindet die BUWOG DOUGLASIENHÖHE mit ihrem unverbaubaren Weitblick Ruhe und Lebendigkeit auf ganz natürliche Weise.

Ein Zuhause für alle, die Freiraum ebenso lieben wie die Nähe zur Stadt.



INMITTEN BESTER NACHBARSCHAFT

Ankommen und spüren: Hier bin ich zuhause. Die BUWOG DOUGLASIENHÖHE vereint 116 Eigentumswohnungen in drei Häusern – eingebettet in ein liebevoll gestaltetes Quartier. Abwechslungsreiche Grünflächen schaffen einen fließenden Übergang zu den angrenzenden Weinbergen und laden ebenso zu nachbarschaftlichem Miteinander wie zum Entschleunigen ein. Gleichzeitig ist die historische Innenstadt Winnendens mit ihren Cafés, Geschäften, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Willkommen auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE, wo sich Lebensqualität jeden Tag aufs Neue entfaltet.

Schauen Sie
sich hier den
Projektfilm an:





HAUS 3

HAUS 2

HAUS 1

EIN ALLTAG VOLLER **MÖGLICHKEITEN**

Wenn einfache Dinge einfach bleiben und so genug Zeit für das Wesentliche lassen, entsteht eine spürbare Leichtigkeit.

Dazu gehört, dass der Weg zur Kita oder Schule morgens genauso unkompliziert ist wie ein spontaner Feierabendausflug ins Grüne. Oder dass die täglichen Besorgungen mit dem Fahrrad so schnell erledigt sind, dass immer noch Zeit für einen Besuch im Lieblingscafé, eine Runde Tennis oder ein Gespräch mit den Nachbarn bleibt.

Auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE wohnen Sie gut angebunden, erreichen die Stuttgarter Innenstadt in unter einer halben Stunde und leben doch fernab jeglicher Hektik. In einem Quartier, in dem Sie das Tempo Ihres Alltags selbst bestimmen.



Naturgebiet

Winnenden
Altstadt

Reims-Murr-Klinikum

Schloß und
Schlosskirche
Winnenden

Stadtgarten

Sportpark
Winnenden

Spielplatz
Douglasienweg

BUWOG
DOUGLASIENHÖHE

Wunnebad
Winnenden

Naturgebiet

Haselstein
↓

ALLES IST DA, WO SIE ES BRAUCHEN

Die Vorteile eines entspannten Umfelds, gepaart mit den Annehmlichkeiten einer Großstadt. Hier finden Sie Ärzte, Geschäfte, Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe, dazu ein vielfältiges Freizeitangebot. Alles von der BUWOG DOUGLASIENHÖHE ganz bequem zu erreichen.

- Gastronomie
- Bildung
- ÖPNV
- Tankstelle

- Park, Spiel-/Sportplatz
- Apotheke
- Einkaufen
- Kitas

JEDER TAG EIN KLEINER URLAUB

Einerseits durch die B14 und die ausgebaute Regionalbahnstrecke hervorragend an die Metropolregion Stuttgart angebunden, andererseits nur ein paar Minuten von der Natur entfernt: Wer in Winnenden wohnt, hat das Remstal mit seinen malerischen Streuobstwiesen und Weinbergen sowie ein großes Waldgebiet direkt vor der Tür. Abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege laden hier zum Erkunden ein und verleihen jedem Ausflug Urlaubsgefühl.



WANDERN

RADFAHREN

ABSCHALTEN

Winnender Weinwanderweg

13,3 km | 260 m Anstieg | 4 Stunden

Verbinden Sie Sie herrliche Ausblicke und kulinarische Genüsse auf dieser Tour, die direkt an der BUWOG DOUGLASIENHÖHE vorbeiführt

Entdecken Sie das Murrta

47,0 km | 370 m Anstieg | 3 Stunden

Entspannte Fahrradrundtour, die über weite Teile Neckar und Murr folgt

Rad-Rundtour durch Winnenden

29,2 km | 460 m Anstieg | 2 Stunden

Entdecken Sie alle Stadtteile Ihrer neuen Heimat und lassen Sie sich von spektakulären Ausblicken beeindrucken

Hoch auf den Korber Kopf

20,8 km | 260 m Anstieg | 1,5 Stunden

Aussichtsreiche Fahrradtour von Winnenden bis auf den 457 m hohen Korber Kopf

IHR NEUES ZUHAUSE

- ◆ Drei Gebäude
- ◆ 116 Eigentumswohnungen
- ◆ 2 bis 4 Zimmer
- ◆ Vier exklusive Penthouse-Wohnungen
- ◆ Alle Wohnungen mit Balkon oder Privatgarten
- ◆ Barrierearm
- ◆ Ebenerdige Tiefgarageneinfahrt
- ◆ 101 Tiefgaragen-Stellplätze
- ◆ 23 oberirdische Stellplätze
- ◆ Vorrichtung für E-Ladestation an jedem Stellplatz
- ◆ PV-Anlage
- ◆ Eigene Kellerabteile

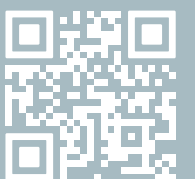
DIE WOHNUNGEN

52 x 2 Zimmer von
ca. 44 bis 68 m²

41 x 3 Zimmer von
ca. 68 bis 87 m²

23 x 4 Zimmer von
ca. 95 bis 120 m²

Ist Ihre perfekte Wohnung
noch zu haben? Unser
Wohnungsfinder
zeigt es Ihnen!



FÜR HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT

Hier wurde mit Blick auf das tägliche Leben geplant. Die BUWOG DOUGLASIENHÖHE verbindet durchdachte Architektur und gute Ideen mit einem Wohnumfeld, das genau darauf ausgerichtet ist.

Die Hauseingänge – ganz bewusst von der Straße zurückgesetzt – sorgen für ein angenehmes Gefühl und schaffen viel Privatsphäre. Zwischen den Häusern bieten weitläufig angelegte Grünflächen Raum für Begegnung, Erholung und kurze Wege ins Freie. Während die Erdgeschosswohnungen über private Gärten verfügen, laden in den oberen Etagen großzügige, teilweise überdachte Balkone zum Verweilen ein. Ein liebevoll gestalteter, naturnaher Spielbereich fügt sich harmonisch ins Quartier ein und bietet den jüngsten Bewohnerinnen und Bewohnern Platz zum Bewegen und gemeinsamen Spielen.

Auch im Alltag ist an alles gedacht: Fahrradräume in der Tiefgarage sowie separate Abstellräume für Kinderwagen, Gehhilfen und andere Alltagshelfer sorgen für freie Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Ihr Auto parken Sie bequem in der über die ebenerdige Zufahrt erreichbare Tiefgarage, von der Sie mit dem Aufzug direkt auf Ihre Wohnetage kommen. Willkommen zuhause – ganz ohne Parkplatzsuche.

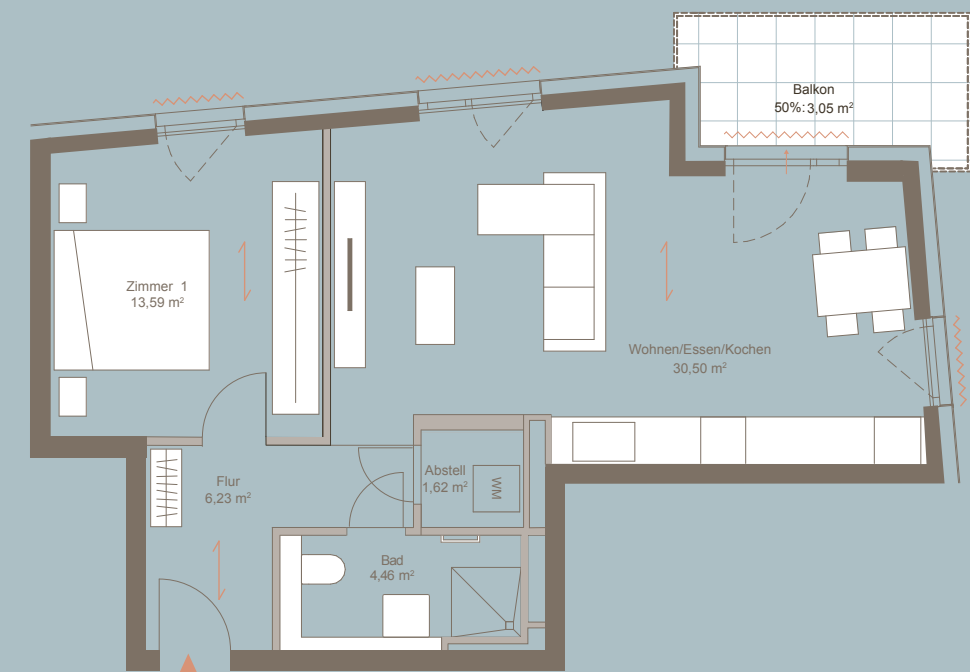


DURCHDACHT KOMFORTABEL

2-ZIMMER-WOHNUNGEN

Die 2-Zimmer-Wohnungen in der BUWOG DOUGLASIENHÖHE sind ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Konzentrieren Sie sich auf das Wesentliche, aber verzichten Sie dabei auf nichts. Durch den durchdachten Grundriss, der Wohnen, Kochen und Essen harmonisch miteinander verbindet, entsteht ein offenes Wohngefühl, das die Wohnungen viel größer wirken lässt.

- ◆ ca. 44 – 68 m²
- ◆ Offener Wohn-, Koch- und Ess-Bereich
- ◆ Schlafzimmer
- ◆ Duschbad
- ◆ Separater Abstellraum



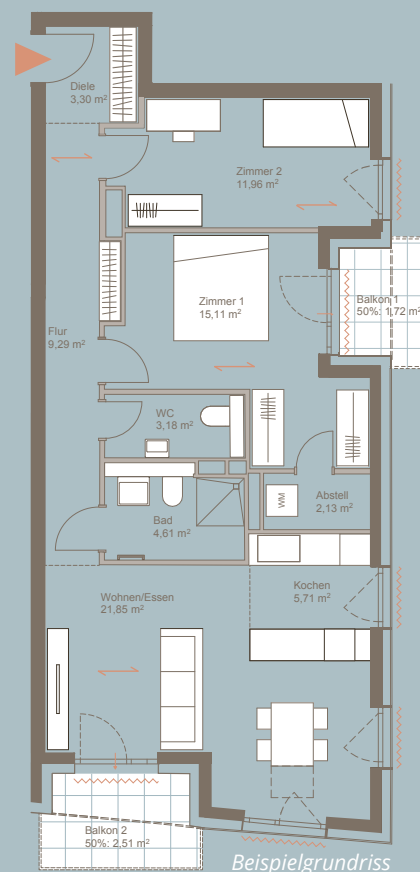
Beispielgrundriss

FLEXIBEL GESTALTBAR

3-ZIMMER-WOHNUNGEN

Eine Entscheidung, die zu Ihrem Leben passt. Die Drei-Zimmer-Wohnung auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE schenkt Ihnen genau den Freiraum, den Wohnen heute braucht. Ob Homeoffice, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Ankleide, das zusätzliche Zimmer passt sich Ihren Bedürfnissen an und wächst mit neuen Lebensphasen ganz selbstverständlich mit. So bleibt Ihr Zuhause flexibel – auch in Zukunft.

- ◆ ca. 68 – 87 m²
- ◆ Offener Wohn-, Koch- und Ess-Bereich
- ◆ 2 weitere Zimmer
- ◆ Bad mit Badewanne
- ◆ Zusätzliches Gäste-WC
- ◆ Separater Abstellraum

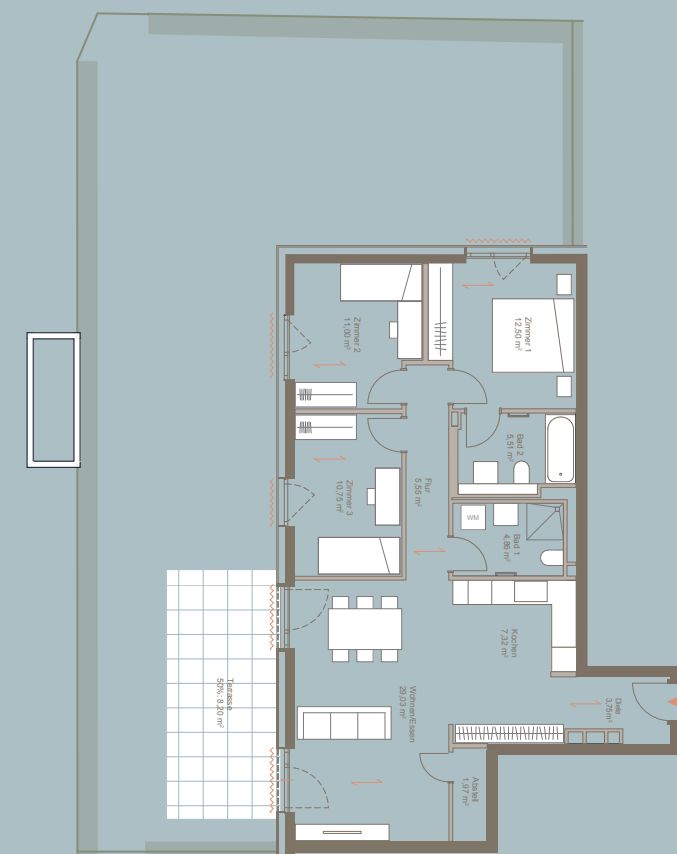


RAUM ZUM LEBEN

4-ZIMMER-WOHNUNGEN

Mit einer 4-Zimmer-Wohnung auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE haben Sie Platz für alles, was Ihr Leben ausmacht. Für Familie, konzentriertes Arbeiten, Gäste oder persönliche Rückzugsorte. Der großzügige Schnitt schafft Freiraum für Routinen, Wünsche und Ideen. Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass jeder Tag entspannt beginnt.

- ◆ ca. 95 – 120 m²
- ◆ 2 Badezimmer
- ◆ Offener Wohn-, Koch- und Ess-Bereich
- ◆ Separater Abstellraum
- ◆ 3 weitere Zimmer



Beispielgrundriss



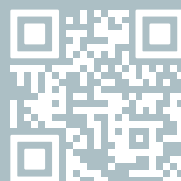
GANZ OBEN: **DIE PENTHOUSE- WOHNUNGEN**

Über Ihnen nur der Himmel. In der obersten Etage der BUWOG DOUGLASIENHÖHE entstehen vier exklusive Penthouse-Wohnungen mit einem Wohngefühl, das von Licht und Weite geprägt ist.

Hier treffen großzügige Grundrisse auf private Außenbereiche, von denen aus Sie den Blick über die Weinberge und die grüne Umgebung von Winnenden schweifen lassen können. Für ein Zuhause, das jeden Tag besonders macht.



Machen Sie hier
Ihren 360°-Wohnungs-
rundgang:



Unverbindliche Visualisierungen

QUALITÄT *IN JEDEM DETAIL*

Das eigene Zuhause ist oft eine Investition fürs Leben. Umso wichtiger ist es, dass die Ausstattung nicht nur heute, sondern langfristig überzeugt. Auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE wird deshalb besonders auf Qualität und langlebige Materialien geachtet.

In den Wohnbereichen sorgt mehrschichtiges Echtholzparkett für eine warme, natürliche Atmosphäre. Die feine Holzstruktur verleiht den Räumen Charakter und schafft ein angenehmes Wohngefühl, während die darunterliegende Fußbodenheizung für behagliche Wärme sorgt. Die elektrischen Rollläden unterstützen das Raumklima zusätzlich: Sie halten die Wärme im Winter länger im Raum, während sie im Sommer die Wohnung angenehm beschatten.

Die Bäder sind ebenfalls hochwertig ausgestattet. Ausgewählte Armaturen und Keramiken namhafter Markenhersteller verbinden Funktionalität mit zeitlosem Design für einen komfortablen Start in den Tag.

Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt die Video-Gegensprechanlage. Sie ermöglicht es Ihnen, bereits beim Klingeln zu sehen, wer vor der Tür steht. Ein sicheres Gefühl.



DREI HÄUSER, EIN KONZEPT

Die Architektur der BUWOG DOUGLASIENHÖHE setzt auf zeitlose Klarheit. Gemeinsam mit den verantwortlichen Architekten wurde ein Ensemble entwickelt, das sich harmonisch in Winnenden einfügt und zugleich eine eigene Identität schafft.

Die drei Gebäude folgen einer elegant reduzierten Formensprache und verfügen über ein stimmiges Materialkonzept. Feinputz, Klinker und fein abgestufte Farbtöne werden bewusst variiert und miteinander kombiniert. So

entsteht eine Architektur, die einheitlich wirkt und dennoch jedem Haus einen ganz eigenen Charakter verleiht. Unterschiedlich ausgeführte Balkone, wechselnde Materialakzente und sorgfältig gesetzte Details vermeiden Eintönigkeit und verleihen dem Ensemble Lebendigkeit.

Architektur muss nicht laut sein, um Wirkung zu zeigen. Auf der BUWOG DOUGLASIENHÖHE überzeugen Proportion, Materialität und eine durchdachte Gestaltung mit jedem Blick aufs Neue.



DIE NATUR VOR DER TÜR

KfW-Förderung für
EH-55-Standard



Ein gutes Quartier beginnt und endet nicht an der Wohnungstür. Die Freiräume der BUWOG DOUGLASIENHÖHE sind so gestaltet, dass sie Platz für Begegnungen und kleine Auszeiten im Grünen bieten.

Die großzügig angelegten Grünanlagen greifen die Umgebung auf und gestalten einen fließenden Übergang zwischen Quartier und Landschaft. Sitzmöglichkeiten im Freien schaffen kleine Lieblingsplätze für eine Pause zwischendurch oder ein Gespräch mit den Nachbarn. Die jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner finden im liebevoll gestalteten Naturspielplatz Raum zum Entdecken und Bewegen. Ein Sandkasten mit Sonnensegel sorgt dabei an warmen Tagen für verlässlichen Schutz – auch für die Kleinsten.

Das durchdachte Wegesystem verbindet die Häuser, Grünflächen und Aufenthaltsbereiche miteinander. So bleibt alles angenehm erreichbar, vom eigenen Hauseingang bis zum spontanen Kaffee nebenan. Zusätzlich verbindet ein Geh- und Radweg entlang des Grundstücks das Quartier mit der Umgebung und bietet kurze Wege in die Stadt oder ins Grüne.

Auch energetisch ist die BUWOG DOUGLASIENHÖHE zukunftsorientiert geplant. Der EH-55-Standard, die effiziente Fernwärmeversorgung und die Photovoltaikanlage tragen dazu bei, Ressourcen zu schonen und die Wohnanlage nachhaltig zu gestalten. Begrünte Dächer ergänzen das Konzept und fügen sich harmonisch in den naturnahen Charakter des Quartiers ein.

JETZT MAXIMALE VORTEILE SICHERN

Durch das Wachstumschancengesetz können Kapitalanleger seit 2023 bei Mietwohnungsneubauten unter bestimmten Voraussetzungen zwischen der linearen Abschreibung und der neu eingeführten degressiven Gebäudeabsetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5a EStG) wählen.

Die Methode der degressiven Gebäudeabschreibung ermöglicht in Anfangsjahren der Investition die überproportionale Absetzung der abschreibungsfähigen Anschaffungskosten (Gebäudeanteil zzgl. anteilige Nebenkosten des Kaufpreises), während bei der linearen Abschreibung die steuerliche Absetzung über die Nutzungsdauer der Immobilie gleich verteilt wird.

- Degressive Abschreibung: 5% der abschreibungsfähigen Restbuchwerte p.a. (späterer Wechsel zur linearen Abschreibung möglich).
- Lineare Abschreibung: 3% der abschreibungsfähigen Investitionskosten p.a. über 33,3 Jahre.

Hieraus ergeben sich folgende potenzielle Vorteile:

- Verrechnung der Gebäudeabschreibung mit übrigen Einkünften des Kapitaleinlegers
- Wahl zur steueroptimalen Verteilung der Abschreibung
- dadurch ggf. Liquiditätsvorteil

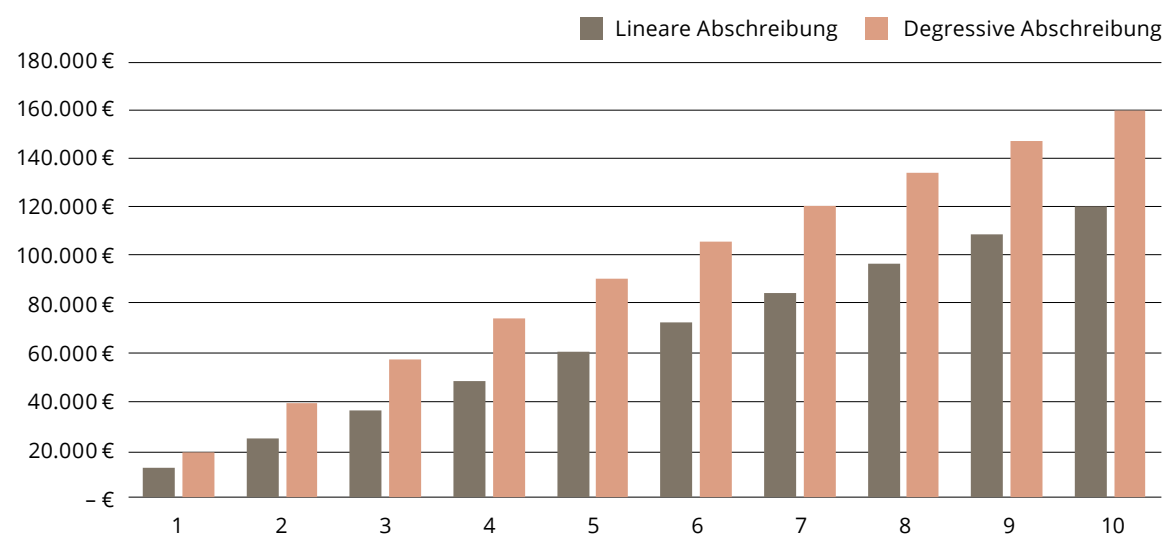
Beispiel:

400.000€
abschreibungsfähige
Investitionskosten

SPRECHEN SIE DAZU MIT IHREM STEUERBERATER!

Kumulierte Abschreibung im Vergleich

(Bsp.: 500.000 € Gesamtkaufpreis, davon 400.000 € abschreibungsfähige Gebäude- und Anschaffungsnebenkosten, Betrachtungszeitraum: 10 Jahre ab Erwerb)



Im Beispiel ergibt sich bei Wahl der degressiven Abschreibung über die Zeitreihe der ersten 10 Jahre eine um 40.500 € höhere Abschreibungssumme gegenüber der linearen Abschreibung (lineare Abschreibung 120.000 €, degressive Abschreibung 160.500 €).



Weitere Infos rund um
das Thema Kapitalanlage
finden Sie hier:



BAUEN MIT VERANTWORTUNG. SEIT 1951.



Die BUWOG steht seit 75 Jahren für die Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Deutschland. Als einer der größten privaten Wohnprojektentwickler trägt sie mit derzeit rund 57.000 Wohnungen in Planung und Bau wesentlich dazu bei, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen – mit einer klaren Ausrichtung auf ökologische, wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Realisierung großer, anspruchsvoller Quartiersentwicklungen, die das Stadtbild prägen, und Immobilien, die unser Motto erlebbar machen: GLÜCKLICH WOHNEN. Dafür wurde die BUWOG bereits mehrfach ausgezeichnet, zuletzt mit dem ImmoAward als Bauträger des Jahres.

BUWOG

Immo
Award
2025
Winner

Follow us:



@Buwog.de



@buwog.de



@BuwogDE



Der BUWOG-Podcast
GLÜCKLICH WOHNEN

GUT BERATEN

Das Motto der BUWOG lautet: GLÜCKLICH WOHNEN. Dafür ist es unser Anspruch, zuzuhören und die Bedürfnisse und Gedanken unserer Kunden genau zu verstehen. Daher begleitet Sie die BUWOG mit ihrem Vertriebsteam und dem Erwerbermanagement vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Unser Erfolgsprinzip: Vertrieb und Erwerbermanagement der BUWOG sind schon in den Frühphasen der Planung in jedes einzelne Projekt involviert. Dank vieler Informationen zu Architektur, Ausstattung der Wohnung, Lage und Infrastruktur ist Ihre Ansprechperson jederzeit ein kompetenter Begleiter auf dem Weg zur Wunschimmobilie.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihr BUWOG-Team

Dieses Druckerzeugnis dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Änderungen sind vorbehalten. Maßgeblich für den Inhalt und Umfang einer Leistungsverpflichtung ist jeweils ausschließlich der notariell geschlossene Vertrag mit den darin im Einzelnen vereinbarten konkreten Leistungspflichten und Anlagen, insbesondere der konkreten Bau- und Qualitäts- bzw. Ausstattungsbeschreibung. Bilder und Zeichnungen dokumentieren im Detail nicht die endgültige Ausführung oder örtliche Gegebenheiten und sind rechtlich nicht verbindlich. Alle Maße sind Circa-Angaben. Bei der dargestellten Möblierung handelt es sich lediglich um einen unverbindlichen Möblierungsvorschlag. Die Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten. Genderhinweis: Die hier verwendeten Begriffe wenden sich gleichwertig an alle Menschen, egal welchen Geschlechts oder welcher Identität.

Stand: Juli 2026, V. i. S. d. P.: Michael Divé, Pressesprecher, michael.dive@buwog.com

Bildnachweis: © BUWOG Bauträger GmbH/formstadt (Visualisierungen), © EPS Agentur für Kommunikation GmbH, © Claudia Hechtenberg, © iStockphoto/Getty Images

ISARIA Bauen und Wohnen Deutschland GmbH
c/o BUWOG Bauträger GmbH
Rankestraße 21
10789 Berlin



[buwog-douglasienhoehe.de](https://www.buwog-douglasienhoehe.de)

Wir beraten Sie gerne und freuen uns auf Ihren Kontakt

T +49 711 94 52 27 - 89
E vertrieb-sued@buwog.com

