

# WOHNEN AN DER STADTMAUER IN AUGSBURG

Neubau einer Wohnanlage mit Parkgarage



Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 19 Wohneinheiten und einer großzügigen Penthousewohnung mit umlaufender Dachterrasse.

Das Neubauvorhaben in der Müllerstraße vereint eine zentrale, lebendige Lage mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein reichhaltiges Freizeitangebot. Diese Kombination macht es zu einem idealen Standort für alle, die das urbane Leben in Augsburg genießen möchten. Egal, ob Sie als Familie, Berufstätiger oder Student hier ein neues Zuhause suchen – die Müllerstraße bietet Ihnen die perfekte Basis für ein erfülltes Leben in einer der schönsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der zentralen Lage des Objekts wird die Parksituation durch eine großzügige Tiefgarage mit einem PKW Aufzug gelöst.

## NEUBAUWOHNUNGEN IN AUGSBURG

Auszug aus der Baubeschreibung



### Wärmeschutz

- Die Wärmedämmung wird nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz Stand 2024 ausgeführt
- Die Fußbodenestriche in den Wohngeschossen und im Dachgeschoss werden schwimmend aufgebracht
- Im Keller offen verlaufende Heizungs- und Wasserrohre werden gedämmt
- Das Gesamtkonzept des Objektes entspricht der KfW

### Schallschutz

- Nach aktuellen Vorgaben.

### Fassaden

- Der Großteil der Fassade besteht aus Klinkerriemchen.
- Für das Dachgeschoss und das Treppenhaus werden Wandtafeln aus Metall verwendet.
- Der Außenputz besteht aus witterungsbeständigem und wasserabweisendem, mineralischen Kalkspritzputz oder Reibputz, der teils als Glattputz, teils als Strukturputz mit feinem Besenstrich ausgeführt wird.
- Das Farbkonzept obliegt dem Architekten.

### Fenster, Fenstertüren

- In den Wohnungen befinden sich Fenster mit Aluschale (Farbe und Beschichtung nach Vorgabe des Architekten).
- 3-fach Isolierverglasung, Fenstergriff aus Metall.
- Die Fenster- und Fenstertüren werden als Dreh-/Drehklappflügel ausgeführt bzw. festverglast.
- Fensterbänke aus Kunststein bzw. gefliest, außen aus Aluminium.
- Kellerfenster in Kunststoff, Drehklapp mit Isolierverglasung.

### Balkonanlagen

- Balkone werden aus Stahlbeton und von den Wohnungsdecken thermisch getrennt ausgeführt
- Sämtliche Balkone erhalten ein Stahlgeländer aus pulverbeschichtetem Streckmetall, oder ähnlich
- Sämtliche bodengebundene Fenstertüren ab dem 1. Obergeschoss erhalten französische Balkongeländer aus Glas, ausgenommen an Loggien



### Heizung und Warmwasserbereitung

- Die Wohnanlage wird über Fernwärme versorgt.
- Der Anschluss hierfür ist in einem separaten Technikraum im Untergeschoss vorgesehen, ebenso ein Pufferspeicher und ein Ausgleichsgefäß
- Für die Beheizung der Wohnungen ist eine Fußbodenheizung mit Einzelregelung der Raumtemperatur in allen Aufenthaltsräumen verlegt
- Alle Wohnungen erhalten eine Übergabestation
- In Fluren, Garderobennischen, Speisekammern und Abstellräumen wird nur eine Fußbodenheizung verlegt, wenn dies aufgrund der Heizlastberechnung erforderlich ist

### Sanitärinstallation

- Die Entwässerungsleitungen der Fallstränge werden als heißwasserbeständige, schallgedämmte Rohre ausgeführt
- Die Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände ergibt sich aus der Planung
- Duschen sind ohne Duschkabine vorgesehen, diese kann gegen Aufpreis aber eingeplant werden
- Fabrikate und Farben hochwertiger Sanitärgegenstände gemäß Auswahl Musterausstellung mb Immo GmbH, Ganghoferstr. 4, 86456 Gablingen bei der Fa. Elements, Sebastian-Mayr-Str. 1, 86316 Friedberg

### Aufzug

- Rollstuhlgängiger Personenaufzug vom Keller bis ins Penthouse

### Tiefgarage

- Die Zufahrt zur Tiefgarage bildet der Autoaufzug.
- Es wird ein Garagentor mit Schlüsselschalter und Motorantrieb montiert.
- Je Tiefgaragenstellplatz wird ein Funktaster ausgehängt.
- Der Tiefgaragenboden wird mit einer Betonplatte und einer Beschichtung ausgeführt.
- Die Sockel der Tiefgaragenstützen und der Tiefgaragenwände erhalten eine 30cm hohe Beschichtung zum Schutz des Betons und des eingebauten Stahls vor Tausalzen.

### Türen

- 3-fach isolierte Eingangstüranlage in wärmedämmter Konstruktion mit separater Gemeinschaftsbriefkastenanlage am Haus
- Eingangstüren mit Aluelement (Farbe nach Vorgabe des Architekten) und Glas, 3-seitig umlaufende Dichtung, Bodenaufdichtung.
- Drücker / Knaufgarnitur aus Aluminium.
- Profilzylinderschloss / Schließanlage einfach verriegelt.

## DIE LAGE IN AUGSBURG

Müllerstraße 19



Der Neubau dieser modernen Wohnanlage ist mitten im Zentrum von Augsburg gelegen. Umgeben von der historischen Stadtmauer, Bächen und vielfältigen Grünflächen, bietet der Standort des Objekts eine einzigartige Lage in der Stadt. Durch die gegenüberliegende Bushaltestelle und die Nähe zur A8 Stuttgart / München ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen und auch kleinere Cafés und Restaurants sind in der