



VIA DONA

NACHHALTIG WOHNEN

OBJEKTDATEN

Objektart	2 Mehrfamilienwohnhäuser
Wohnfläche	810 m ²
Grundstücksgröße	992 m ²
Fertigstellung	Sommer 2028
Energiestandard	KfW-40 QNG
Heizung	Luft-Wärme-Pumpe
Steuervorteil	5% Sonderabschreibung über 4 Jahre





DIE LAGE

Im östlichen Teil Regensburgs liegt der lebendige und hervorragend angebundene Stadtteil Reinhausen.

Die zentrale, fußläufige Nähe zur Altstadt, die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine umfassende Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, dem Donau-Einkaufszentrum und dem Alex-Center machen Reinhausen zu einer besonders begehrten Wohnlage.

Regensburg selbst überzeugt durch ein breites Freizeit- und Kulturangebot, starke Arbeitgeber, vielfältige Hochschulen sowie eine ideale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Trotz der städtischen Lage bietet der Standort des Projekts ein angenehm ruhiges Wohnumfeld - ideal, um auf Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon zu entspannen.

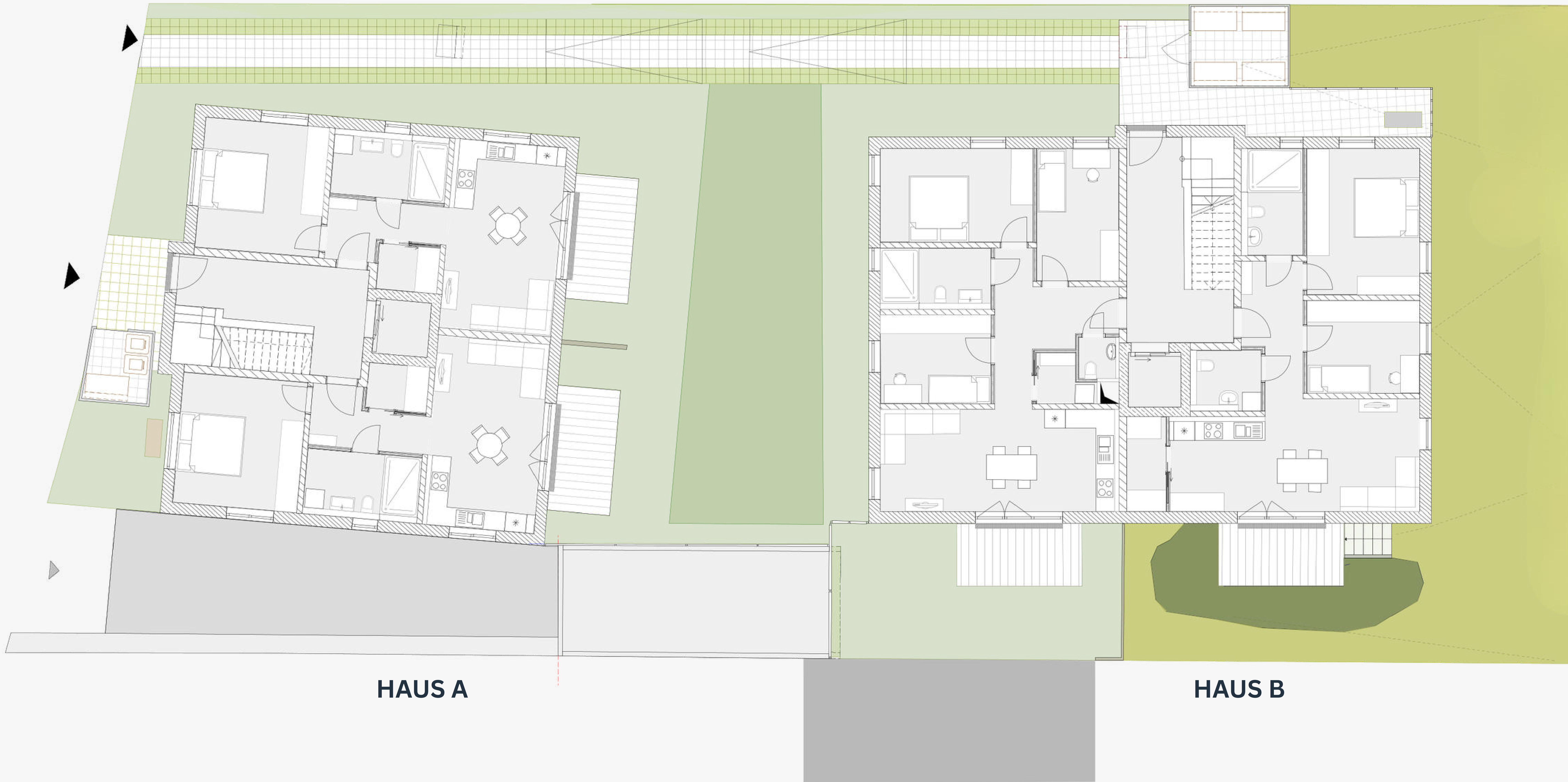
Vielleicht bietet dieses Projekt auch für Sie schon bald den passenden Ort – sei es als attraktiver Lebensmittelpunkt oder als wertbeständige Kapitalanlage.





ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

1. UND 2. OG ANNÄHERND BAUGLEICH



ÜBERSICHT TIEFGARAGE





DAS PROJEKT

Stilvolle Architektur und eine zeitlose, hochwertige Ausstattung prägen das Wohnambiente in allen Einheiten. Mit Via Dona schaffen wir modernen Wohnraum für Singles, Familien und Best-Ager. Ob mit kleinem Garten oder großzügigem Sonnenbalkon – wählen Sie die Wohnform, die perfekt zu Ihren Anforderungen passt.

Das Projekt umfasst zwei KfW-40-QNG-Effizienzhäuser in massiver Ziegelbauweise, die über eine großzügige Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Die Gebäude erfüllen höchste Standards in puncto Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Sie benötigen lediglich 40 % der Primärenergie eines vergleichbaren Referenzgebäudes – ein klarer Vorteil für Umwelt, Bewohner und Kapitalanleger.

Im straßenseitigen Gebäude (Haus A) entstehen sechs kompakte Zwei-Zimmer-Wohneinheiten mit jeweils circa 51 - 56 m² Wohnfläche. Weitere sechs Wohnungen befinden sich im südlich gelegenen Gebäudeteil (Haus B) – hier erwarten Sie attraktive Drei- und Vier-Zimmer-Grundrisse mit Wohnflächen von etwa 77 - 84 m².

Hochwertige Materialien namhafter Hersteller garantieren eine langlebige, moderne und komfortable Ausstattung – für Ihr neues Zuhause oder eine zukunftssichere Kapitalanlage.

EINFACH STEUERN SPAREN

Für Kapitalanleger eröffnet Via Dona besonders attraktive steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten: Durch die derzeitige Sonderabschreibung lassen sich innerhalb der ersten vier Jahre insgesamt 20 % des Gebäudewerts steuerlich geltend machen. Ergänzend dazu ermöglicht die degressive AfA in den ersten zehn Jahren weitere 5 % pro Jahr auf den jeweils verbleibenden Restbuchwert.

Das Ergebnis: Nach vier Jahren sind bereits rund 40 %, nach sechs Jahren etwa 60 % des Gebäudewerts abgeschrieben – ein deutlicher steuerlicher Vorteil für Anleger mit hohen Einkünften, die ihre Steuerlast in den kommenden Jahren gezielt reduzieren möchten.

Darüber hinaus steht Käufern ein zinsvergünstigtes KfW-Darlehen (Programm 297/298) in Höhe von bis zu 150.000 € mit einem vergünstigten Effektivzins zur Verfügung – ein starkes Argument in der aktuellen Marktsituation und ein zusätzlicher Baustein für ein nachhaltiges, renditeorientiertes Investment.

Hinweis: Wir führen keine steuerliche Beratung durch. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und ersetzen nicht die individuelle Beratung durch einen Steuerberater.





WOHNUNGSÜBERSICHT

Wohnung-Nr.	Lage	Größe	Zimmer
1	EG rechts	55,92 m ²	2
2	EG links	55,92 m ²	2
3	OG rechts	55,92 m ²	2
4	OG links	55,92 m ²	2
5	DG rechts	51,52 m ²	2
6	DG links	51,52 m ²	2

HAUS A

Wohnung-Nr.	Lage	Größe	Zimmer
7	EG rechts	84,00 m ²	4
8	EG links	78,12 m ²	3
9	OG rechts	83,30 m ²	4
10	OG links	77,42 m ²	3
11	DG rechts	83,30 m ²	4
12	DG links	77,42 m ²	3

HAUS B



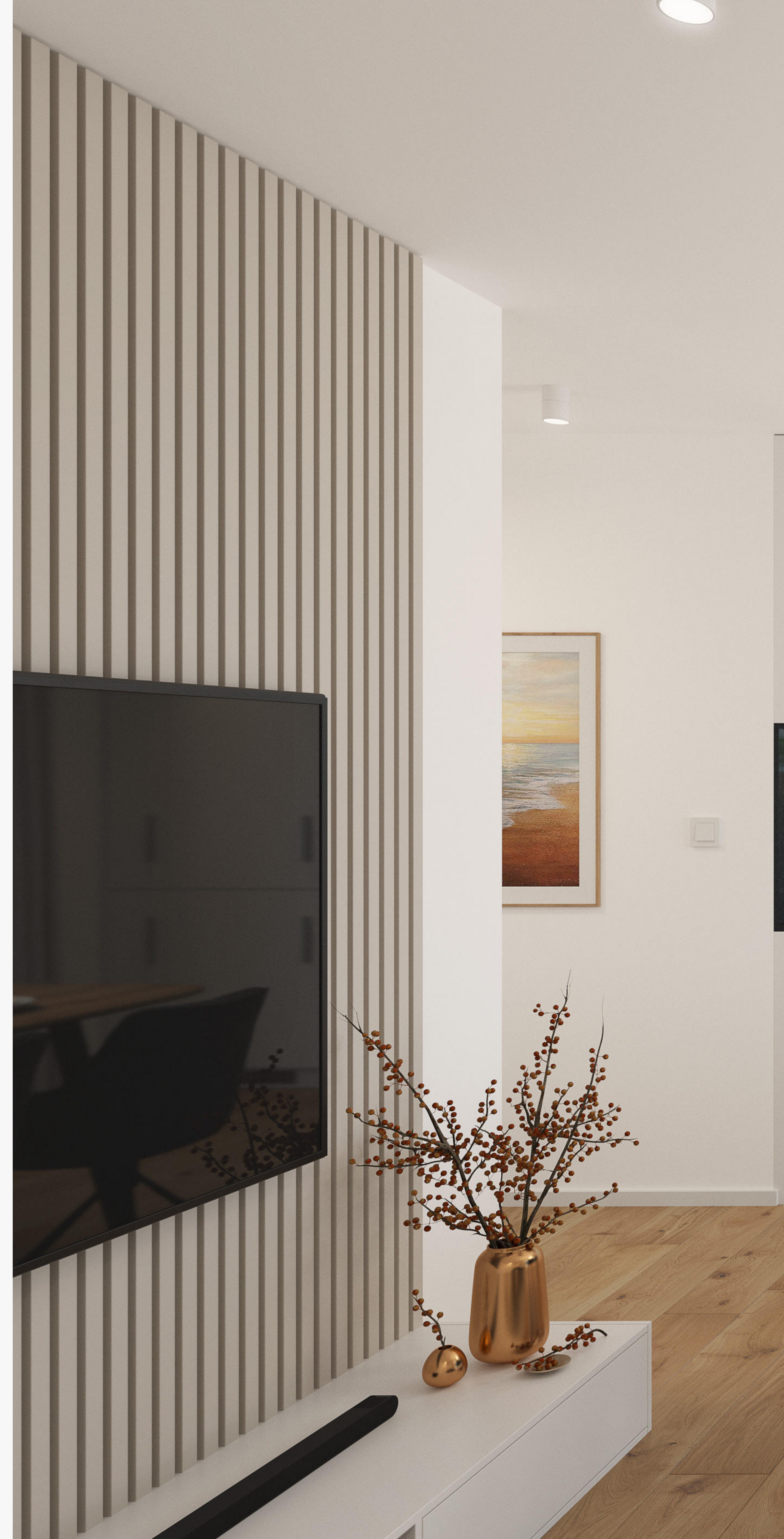
AUSSTATTUNG

Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige, moderne und zugleich zeitlose Ausstattung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft. In den Wohnräumen kommt Parkett zum Einsatz, welches für ein stimmiges Gesamtbild sorgt.

Für langlebigen Wohnkomfort sind die Bäder mit modernen, geschmackvoll ausgewählten Fliesen ausgestattet und verbinden klare Linien mit funktionalen Details. Eine effiziente dezentrale Wohnraumlüftungsanlage ermöglicht stets ein ausgeglichenes Raumklima und trägt zu einem hohen energetischen Standard des Gebäudes bei.

Weißer Innentüren in moderner Optik fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und unterstützen den hellen, freundlichen Charakter der Räume. Die großzügig geschnittenen Balkone und Terrassen bieten viel Platz für Erholung im Freien und erweitern den Wohnraum auf attraktive Weise.

Die beiden Gebäude verfügen zudem über komfortable Personenaufzüge, die einen barrierearmen Zugang zu allen Etagen ermöglichen. Praktische Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum, während die Tiefgaragenstellplätze ein bequemes und sicheres Parken garantieren und den Wohnkomfort ideal abrunden.





WOHNUNG 1

HAUS A

Diele	5,84 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Schlafen	16,46 m ²
Bad	7,36 m ²
Wohnen u. Kochen	21,47 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 55,92 m²



WOHNUNG 2

HAUS A



Diele	5,84 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Schlafen	16,46 m ²
Bad	7,36 m ²
Wohnen u. Kochen	21,47 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 55,92 m²

WOHNUNG 3

HAUS A

Diele	5,84 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Schlafen	16,46 m ²
Bad	7,36 m ²
Wohnen u. Kochen	21,47 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche ca. 55,92 m²





WOHNUNG 4

HAUS A

Diele	5,84 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Schlafen	16,46 m ²
Bad	7,36 m ²
Wohnen u. Kochen	21,47 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 55,92 m²

WOHNUNG 5

HAUS A

Diele	5,84 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Schlafen	13,96 m ²
Bad	7,36 m ²
Wohnen u. Kochen	19,57 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 51,52 m²



WOHNUNG 6

HAUS A



Diele	5,84 m ²
Abstellraum	2,79 m ²
Schlafen	13,96 m ²
Bad	7,36 m ²
Wohnen u. Kochen	19,57 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 51,52 m²

WOHNUNG 7

HAUS B

Diele	11,05 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Schlafen	14,52 m ²
Kind 1	11,03 m ²
Kind 2	9,91 m ²
Bad	6,58 m ²
WC	1,68 m ²
Wohnen u. Kochen	24,77 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 84,00 m²



WOHNUNG 8

HAUS B



Diele	7,42 m ²
Abstellraum	3,75 m ²
Schlafen	16,71 m ²
Kind	10,61 m ²
Bad	6,42 m ²
WC	4,35 m ²
Wohnen u. Kochen	26,86 m ²
Terrasse (25% von 8 m ²)	2,00 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 78,12 m²

WOHNUNG 9

HAUS B

Diele	11,05 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Schlafen	14,52 m ²
Kind 1	11,03 m ²
Kind 2	9,91 m ²
Bad	6,58 m ²
WC	1,68 m ²
Wohnen u. Kochen	24,77 m ²
Terrasse (25% von 5,2 m ²)	1,30 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 83,30 m²



WOHNUNG 10

HAUS B



Diele	7,42 m ²
Abstellraum	3,75 m ²
Schlafen	16,71 m ²
Kind	10,61 m ²
Bad	6,42 m ²
WC	4,35 m ²
Wohnen u. Kochen	26,86 m ²
Terrasse (25% von 5,2 m ²)	1,30 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 77,42 m²

WOHNUNG 11

HAUS B

Diele	11,05 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Schlafen	14,52 m ²
Kind 1	11,03 m ²
Kind 2	9,91 m ²
Bad	6,58 m ²
WC	1,68 m ²
Wohnen u. Kochen	24,77 m ²
Terrasse (25% von 5,2 m ²)	1,30 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 83,30 m²



WOHNUNG 12

HAUS B



Diele	7,42 m ²
Abstellraum	3,75 m ²
Schlafen	16,71 m ²
Kind	10,61 m ²
Bad	6,42 m ²
WC	4,35 m ²
Wohnen u. Kochen	26,86 m ²
Terrasse (25% von 5,2 m ²)	1,30 m ²

Gesamte Wohnfläche

ca. 77,42 m²

ÜBER UNS

Die Via Dona GmbH & Co. KG stammt aus dem Hause der Schiessl Wohnbau GmbH Haus Regenstauf und vereint deren Werte, Erfahrung und Qualitätsanspruch.

Seit 2010 steht die familiengeführte Schiessl Wohnbau GmbH für Bodenständigkeit, Verlässlichkeit sowie eine transparente und faire Zusammenarbeit.

Um eine hohe Bauqualität sicherzustellen, vertrauen wir seit vielen Jahren auf ausgewählte regionale Handwerksbetriebe, die unseren Anspruch an Sorgfalt und Professionalität teilen.

Als erfahrenes Entwickler- und Bauträgerteam kombinieren wir regionale Verwurzelung mit moderner Planungs- und Baukompetenz. Unsere Kunden profitieren von klaren Strukturen, kurzen Entscheidungswegen und einem durchdachten Projektablauf – für ein hochwertiges, wertstabiles und nachhaltig geplantes Zuhause.



VIA DONA
NACHHALTIG WOHNEN



Sie haben Interesse an
unserem Projekt?

Ich berate Sie gerne!

Theresa Gerl

Tel. 09402 - 9479850
Mail: info@via-dona.de

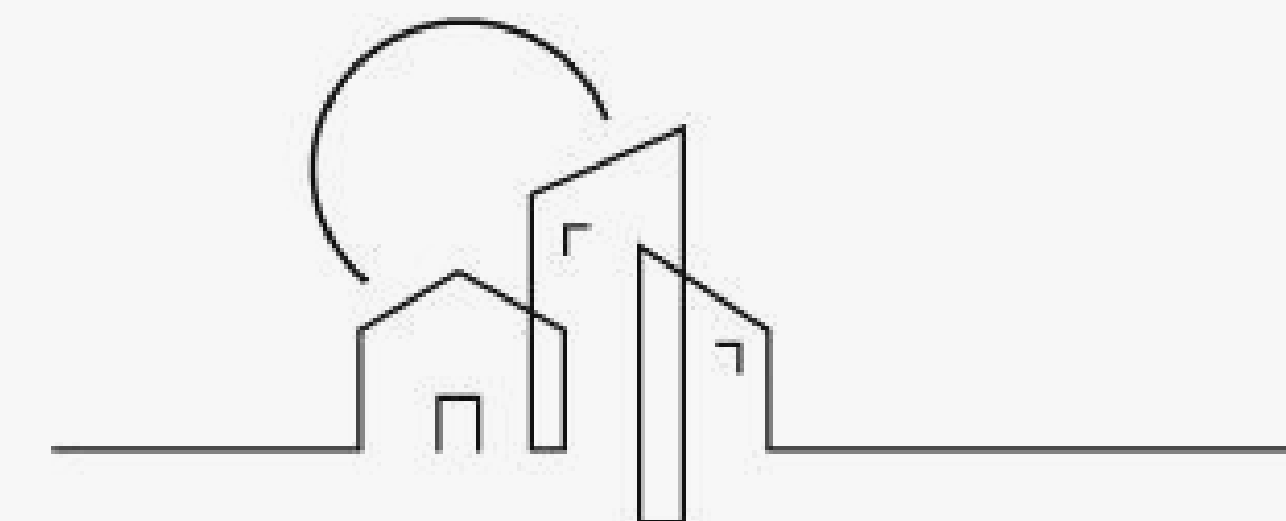
Bauunternehmen



Architekt

hanshans - von schultz
+ partner architekten mbB

Auditing



INGENIEURBÜRO
SCHLEGL

TGA Planer

INGENIEURBÜRO
BIRKENSEER