

Volkhartstraße Augsburg

Wohn- & Gewerbeimmobilie

- > Bestlage im Zentrum von Augsburg
- > 22 Top-Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten
- > Einzigartiges Penthouse mit großer Terrasse
- > Neun vollständig neue Wohnungen entstehen
- > Zur Kapitalanlage oder zum Eigennutz
- > Stellplätze im Hof
- > Lift vorhanden



Volkhartstraße 5, Augsburg Ihre Investition in Bestlage

Ob als Kapitalanlage oder zum Eigennutz, mit einer Wohnung oder einer Gewerbeinheit im Objekt „Volkhartstraße 5“ im Zentrum von Augsburg erwerben Sie eine profitable und wertstabile Immobilie.

Als Kapitalanlage besteht kaum ein Risiko auf Leerstand durch die begehrte Innenstadt-Lage. Die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die gepflegte Umgebung mit zahlreichen Annehmlichkeiten sowie die hochwertige Bauweise und Ausführung des kompletten Objekts führen zu einer dauerhaften Wertsteigerung.

Erbaut wurde die Immobilie im Jahr 1953, nun wird sie teilweise saniert und bestehende, kleine Mängel behoben. In der ersten und zweiten Etage entehen neun vollständig neue Wohnungen, die nach modernsten Kriterien ausgestattet werden. Das Objekt verfügt über einen Aufzug, der vom 2. UG bis in die oberste Etage zum Penthouse fährt. Dadurch wird das Objekt barrierefrei. Beheizt wird das Gebäude mit Fernwärme.



Haben Sie Ihre Wunsch-Immobilie schon gefunden?

Die Immobiliensuche gestaltet sich häufig kompliziert und langwierig. Immobilienpreise steigen derzeit ins Unermessliche. Auch in Augsburg können wir einen stetigen Anstieg verzeichnen. Neubauten sind oftmals kaum mehr erschwinglich, preislich interessante Immobilien finden sich in unattraktiven Stadtgebieten und manch gebrauchte Wohnung ist vollkommen renovierungsbedürftig. Mit dem Objekt „Volkhartstraße 5“ haben Sie eine Top-Investition oder Ihren persönlichen Immobilien Traum in Bestlage gefunden. Lassen Sie sich auf nachfolgenden Seiten davon überzeugen.



Distanzen von Augsburg nach:

München	>> ca. 68 km 1 h
Ulm	>> ca. 86 km 1 h
Landsberg	>> ca. 43 km 35 min.
Donauwörth	>> ca. 47 km 40 min.
Stuttgart	>> ca. 160 km 1 h 40 min.
Ingolstadt	>> ca. 85 km 1 h 15 min.
Memmingen	>> ca. 92 km 1 h

Großstadt Augsburg Römer, Fugger und Jim Knopf...

1909 wurde Augsburg zur Großstadt erhoben, die vergangenen 50 Jahre hat sich die Stadt zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt. Hier werden Schiffsmotoren, Flugzeugkomponenten und Bauteile für Windkraftwerke produziert, wie auch die modernsten Roboter der Welt. Ebenfalls hervorgehoben werden müssen die zahlreichen hervorragenden Bildungseinrichtungen. Augsburg ist Universitätsstadt und beherbergt eine der innovativsten Hochschulen in Deutschland - fast 15.000 Studenten sind an den unterschiedlichsten Fakultäten eingeschrieben.





Eine gute Infrastruktur ist heute der wichtigste Standortfaktor. Augsburg ist durch zwei Anschlussstellen an die sechsspurige Autobahn A8 München-Stuttgart angebunden. Außerdem ist Augsburg Knotenpunkt von vier Bundesstraßen. Die viergleisige Hochgeschwindigkeitsstrecke verbindet Augsburg mit München/Stuttgart und ist somit ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Mobilität für die Stadt. So ist München mit dem ICE schon in ca. 25 Minuten erreichbar.

Augsburg: fortschrittlich, modern, entspannt, lebenswert

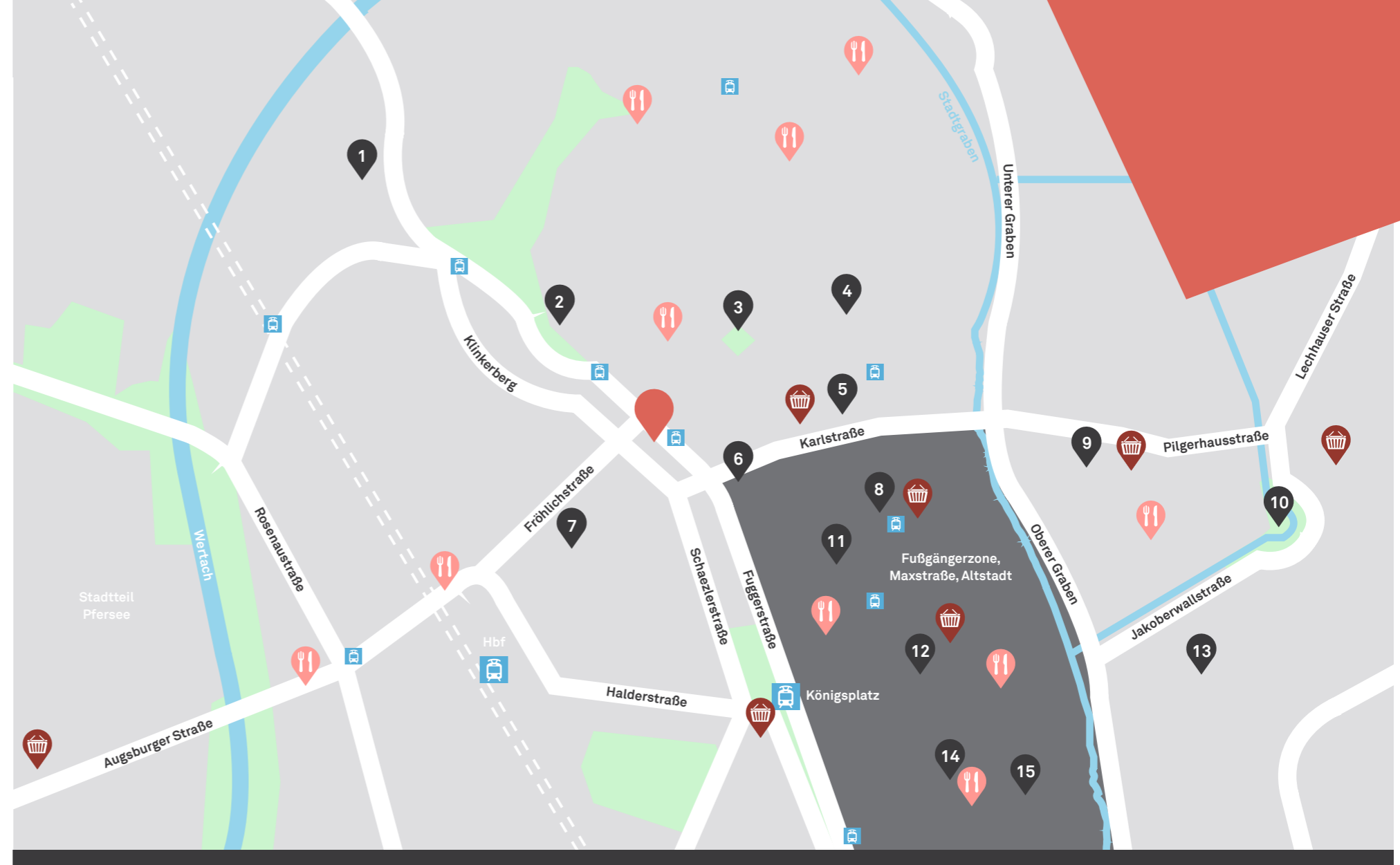
Die bayerisch-schwäbische Großstadt Augsburg und Hauptstadt Schwabens liegt zwischen Wertach und Lech, sie ist eine der ältesten Städte Deutschlands und drittgrößte Stadt Bayerns. Einst bot das malerische Augsburg den Römern und Fuggern ein schönes Zuhause - heute präsentiert sich Augsburg modern sowie zugleich traditionell und bietet neben Jim Knopf mehr als 290.000 Einwohnern eine angenehme Heimat. Die zahlreichen Naherholungsgebiete, die Bildungsstätten, die hoch frequentierten Unterhaltungs- und Shoppingmöglichkeiten sowie die florierende Infrastruktur machen Augsburg zu einem beliebten Wohndomizil.

Im Zentrum von Augsburg Umgeben von...

- 01. Plärrer
- 02. Peutingergymnasium
- 03. Hofgarten
- 04. Augsburger Dom
- 05. Thalia Filmtheater
- 06. Theater Augsburg
- 07. Die Stadtklinik
- 08. Rathaus/Rathausplatz
- 09. Fuggerei
- 10. Stadtgraben
- 11. Stadtmarkt
- 12. Hotel Drei Mohren
- 13. City Galerie (Einkaufszentrum)
- 14. Basilika St. Ulrich
- 15. Augsburger Puppenkiste

-  Straßenbahnhaltestelle oder Bahnhof
-  Restaurant
-  Supermarkt
-  **Volkhartstraße 5 Objekt**

Hinweis: In der Innenstadt finden sich weitaus mehr Restaurants und Haltestellen als abgebildet.



Ihre Immobilie in Bestlage Augsburg-Innenstadt

Das Objekt in der Volkhartstraße 5 befindet sich in absoluter Bestlage der Augsburger Innenstadt. In unmittelbarer Nähe ist das Augsburger Theater, die Fußgängerzone sowie der Königsplatz.

Direkt vor der Haustür: die Straßenbahnhaltestelle „Staatstheater“, zahlreiche Restaurants und Bars sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Annastraße, der Rathausplatz, der wunderschöne Stadtmarkt sowie die Maximilianstraße (größtenteils Fußgängerzone) mit vielen Shoppingmöglichkeiten und einladenden Gastronomieangeboten sind fußläufig in ca. fünf Minuten zu erreichen. Auch Schulen, Kindertagesstätten, Fitnessstudios, Ärzte, Bäcker und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein ganz besonderes Highlight ist die Augsburger Altstadt, die immer wieder zu einem entspannten Spaziergang in den verwinkelten, schmalen Gassen einlädt. Umgeben ist die Volkhartstraße 5 auch von zahlreichen kulturellen Einrichtungen. Das Stadion der Augsburger Panther, der Augsburger Dom oder das Plärrergelände bieten viele Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Der Hauptbahnhof ist übrigens auch binnen 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Eine Immobilie in dieser Lage wird aufgrund der Lage immer wertstabil sein.



Wohn & Geschäftshaus Aktueller Bestand

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Volkhartstraße 5 in 86150 Augsburg-Innenstadt verfügt über aktuell fünf Gewerbeeinheiten, 13 Wohnungen und ein Penthouse in der 6. Etage mit großer Dachterrasse und fantastischem Blick über die Stadt. Das Gebäude hat zwei Kellergeschosse sowie zehn Stellplätze im Hof. Zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bleiben unverändert, die restlichen drei Gewerbeobjekte, welche sich im 1. und 2. Obergeschoss befinden, werden zu neun modernen Wohnungen ausgebaut. Neueste Technik und hochwertige Ausstattung in den Bädern und Wohnräumen wird verbaut. Ebenfalls erhalten vier der neuen Wohnungen einen Balkon. Zu jeder Wohnung zählt ein Kellerabteil, die sich über das 1. und 2. Untergeschoss verteilen. Hier findet sich auch die Heizung, die Haustechnik und der Fahrradraum.

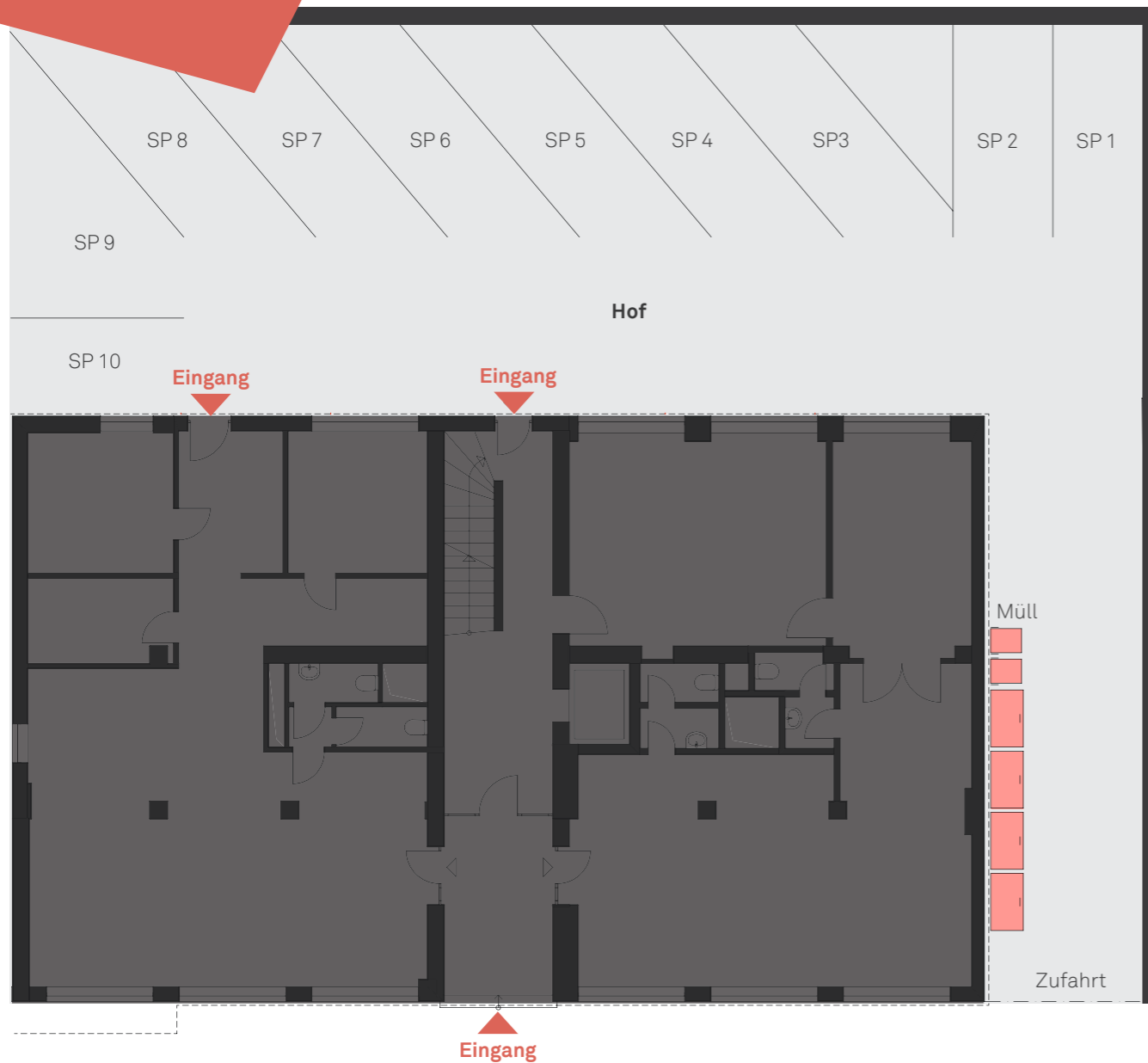


Was wird verändert? Übersicht Umbaumaßnahmen

Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand, es wurde in den vergangenen Jahren laufend saniert und zuletzt auf Mängel überprüft, welche im Zuge der Sanierungsmaßnahmen behoben werden.

- > Das komplette Gebäude erhält einen neuen Anstrich
- > Mit gehobener Ausstattung entstehen neun, vollständig neue Wohnungen
- > Es werden in der ersten und zweiten Etage vier neue Balkone angebracht





Objektbeschreibung

Die Ausstattung

Die Immobilie in der Volkhartstraße 5 überzeugt durch durchdachte Grundrisse, welchen Singels, Paaren und kleinen Familien viel Raum bieten, die eigenen Wohnvorstellungen zu realisieren.

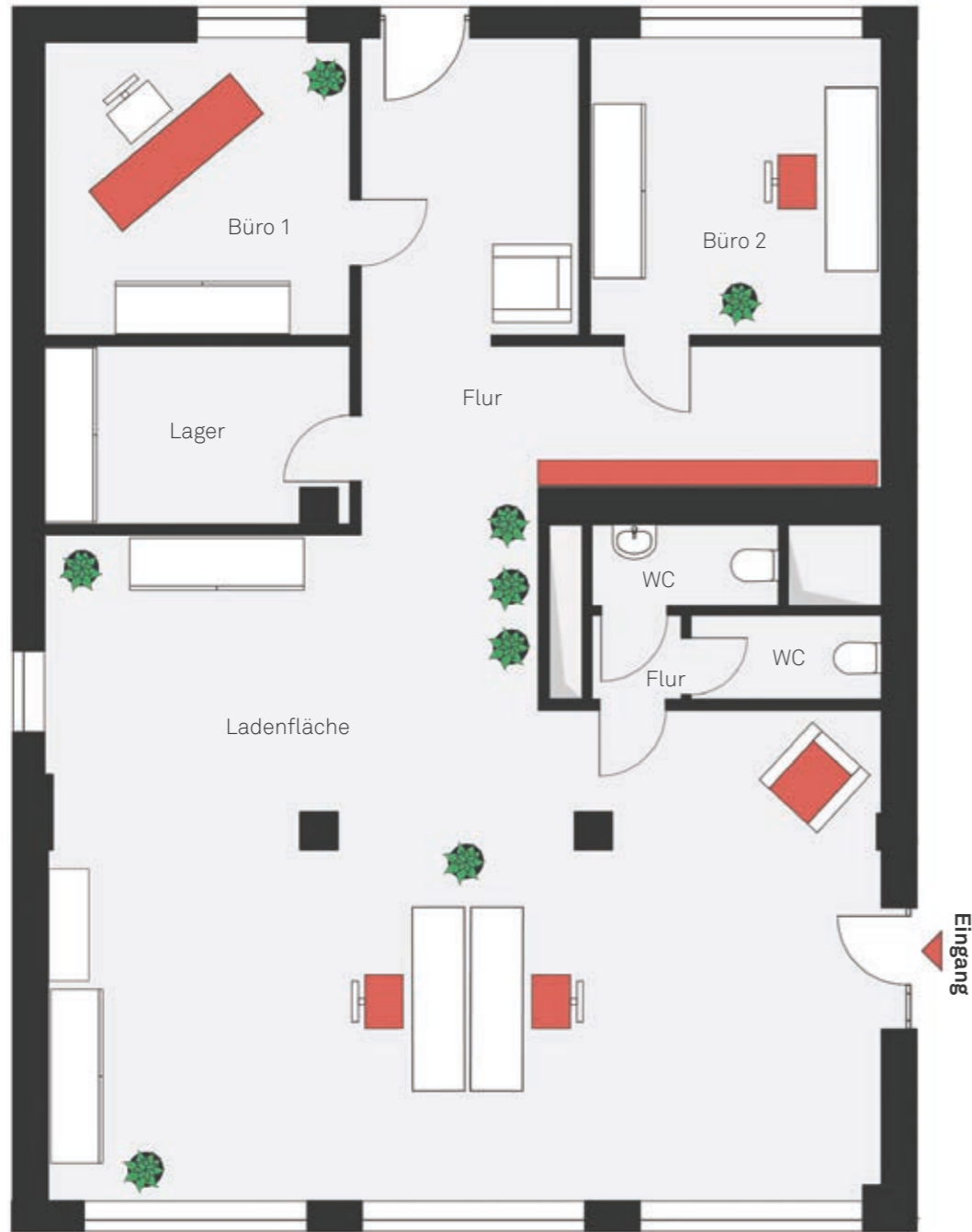
Durch die zahlreichen Fenster dringt viel Licht in die schönen, rund 33 bis 170 qm großen Wohnungen. In den Badezimmern der neuen Wohnungen wird eine moderne und hochwertige Sanitärausstattung verbaut. In den Bestandsobjekten findet sich ansprechendes Interieur, zumeist bestehend aus Badewanne oder Dusche, Waschbecken und Toilette. In einigen Wohnungen gibt es getrennte Räumlichkeiten für das Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Auf den Böden sind Laminat, Parkett und Fliesen verlegt, welche in den verschiedenen Wohnungen unterschiedlich gestaltet wurden. Die Ausstattung der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, den Gewerbeeinheiten sowie dem Penthouse sind in einem sehr guten Zustand bzw. vollständig neu.

Besonderheiten und Highlights

- > Bestlage im Zentrum von Augsburg
- > Optimale Verkehrsanbindung
- > Neun neue Wohnungen entstehen
- > Einzigartiges Penthouse mit fantastischem Ausblick
- > Aufzug vom 2. UG bis zum 6. OG
- > Gute Parkplatzsituation, zehn Stellplätze im Hof
- > Sehr gute Energiebilanz (Heizung Fernwärme)
- > Zur Hofseite erhalten vier Wohnungen neue Balkone
- > Neuwertige Kunststofffenster mit Rolläden
- > Zu jeder Wohnung gehört ein Keller
- > Moderne Ausstattung, Top Zustand



Erdgeschoss Gewerbe 1



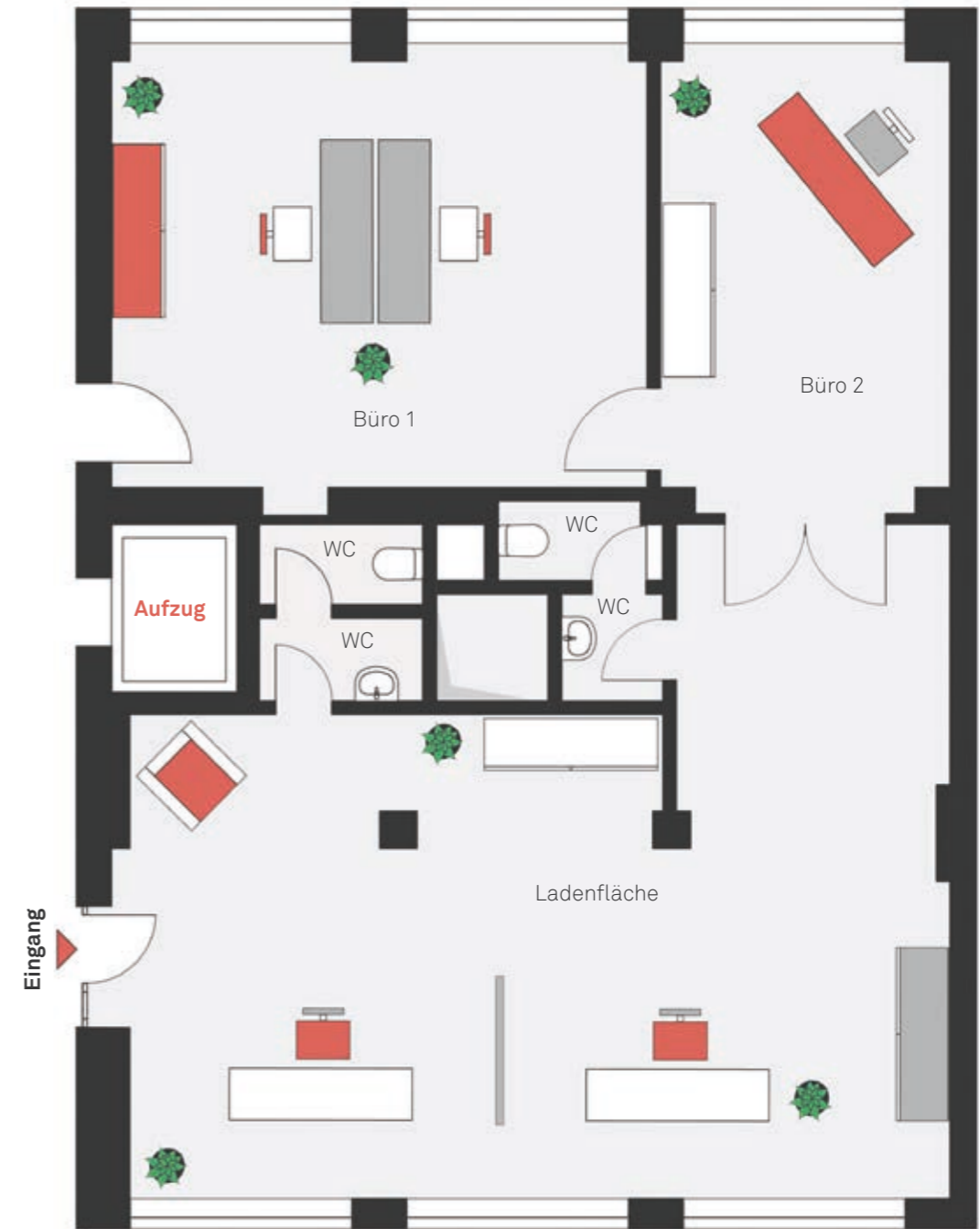
Flächen

Ladenfläche	74,00 qm	Flur	16,00 qm
Büro 1	12,00 qm	WC	3,00 qm
Büro 2	11,50 qm		
Lager	8,50 qm	Gesamt	125,00 qm

Lage Gewerbe



Erdgeschoss Gewerbe 2



Flächen

Ladenfläche	72,00 qm
Büro 1	23,00 qm
Büro 2	15,00 qm
WC	9,00 qm
Gesamt	119,00 qm

Lage Gewerbe





1. Obergeschoss

Wohnung 1



Wohnflächen

Kochen/Essen	13,50 qm
Schlafzimmer	17,11 qm
Wohnzimmer	15,77 qm
Bad	3,32 qm
WC	2,05 qm
Balkon (1/2)	2,45 qm

Gesamt 54,20 qm

Lage Wohnung



1. Obergeschoss Wohnung 2



Wohnflächen

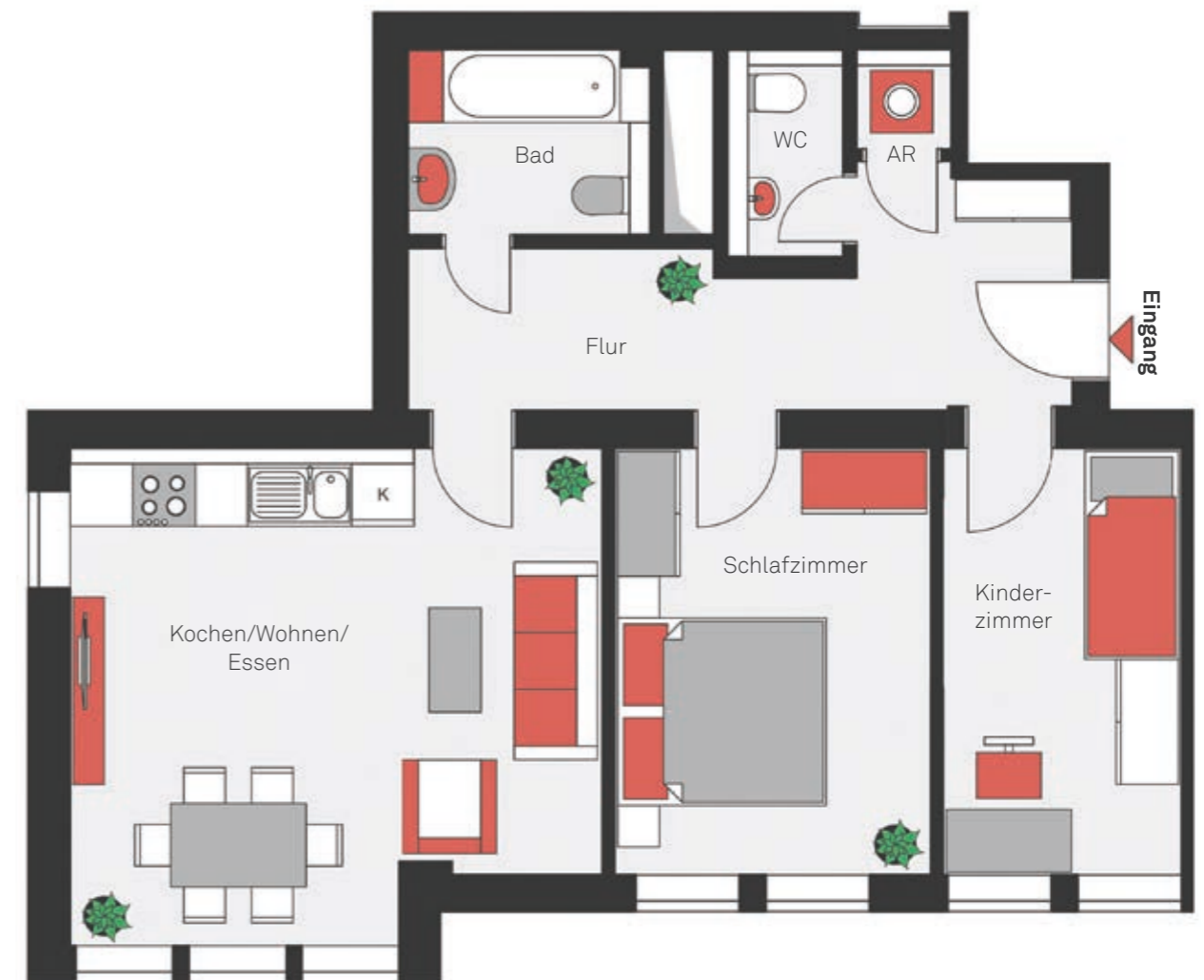
Wohnzimmer	22,76 qm
Schlafzimmer	13,28 qm
Kinderzimmer	10,33 qm
Kochen/Essen	12,95 qm
Bad	4,45 qm
Flur	8,01 qm

Gesamt 71,78 qm

Lage Wohnung



1. Obergeschoss Wohnung 3



Wohnflächen

Kochen/Wohnen/Essen	22,52 qm
Schlafzimmer	12,43 qm
Kinderzimmer	9,38 qm
Flur	11,02 qm
Bad	4,07 qm
WC	2,21 qm
AR	0,72 qm

Gesamt 62,35 qm

Lage Wohnung



1. Obergeschoss Wohnung 4



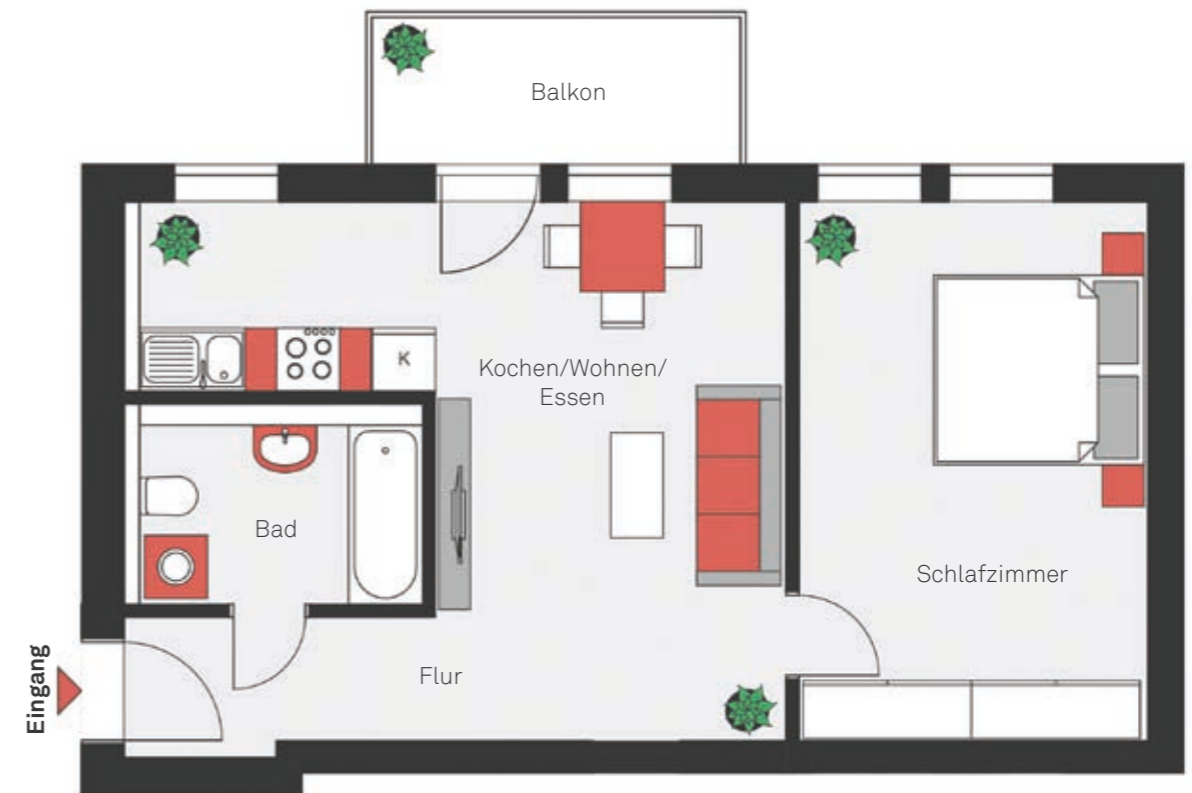
Wohnflächen

Kochen/Wohnen/Essen	20,65 qm	Flur	2,07 qm
Schlafzimmer	12,60 qm	AR	1,74 qm
Kinderzimmer	10,03 qm	Balkon (1/2)	2,45 qm
Bad	7,53 qm	Gesamt	60,07 qm
Windfang	3,00 qm		

Lage Wohnung



2. Obergeschoss Wohnung 5



Wohnflächen

Kochen/Wohnen/Essen	22,13 qm
Schlafzimmer	17,02 qm
Bad	4,96 qm
Flur	3,71 qm
Balkon (1/2)	2,45 qm
Gesamt	50,27 qm

Lage Wohnung



2. Obergeschoss Wohnung 6



Wohnflächen

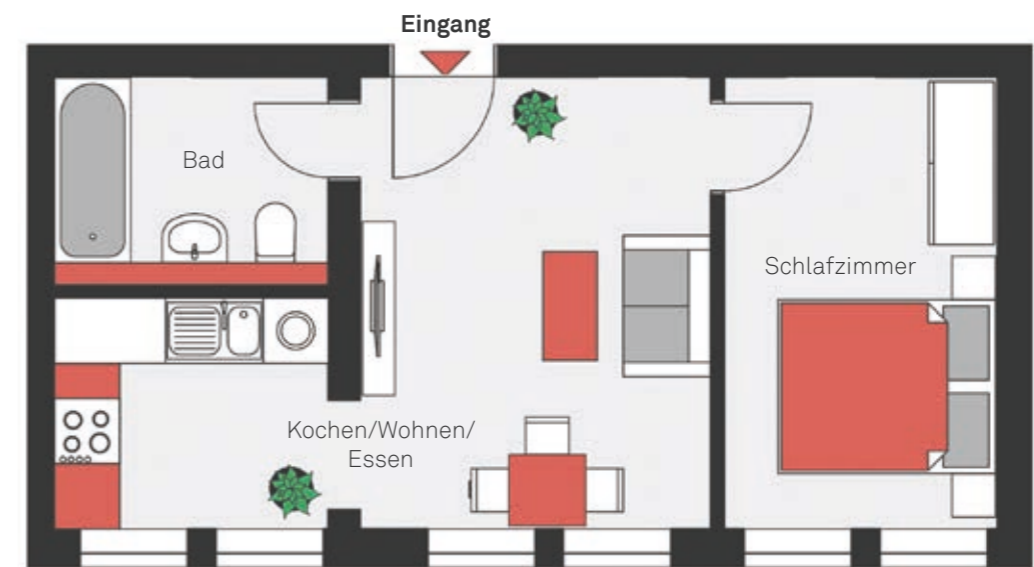
Kochen/Essen	12,39 qm
Wohnzimmer	11,71 qm
Schlafzimmer	10,08 qm
Flur	7,49 qm
Bad	4,32 qm
AR	3,83 qm

Gesamt 49,82 qm

Lage Wohnung



2. Obergeschoss Wohnung 7



Wohnflächen

Kochen/Wohnen/Essen	18,77 qm
Schlafzimmer	10,47 qm
Bad	4,67 qm

Gesamt 33,91 qm

Lage Wohnung



2. Obergeschoss Wohnung 8



Wohnflächen

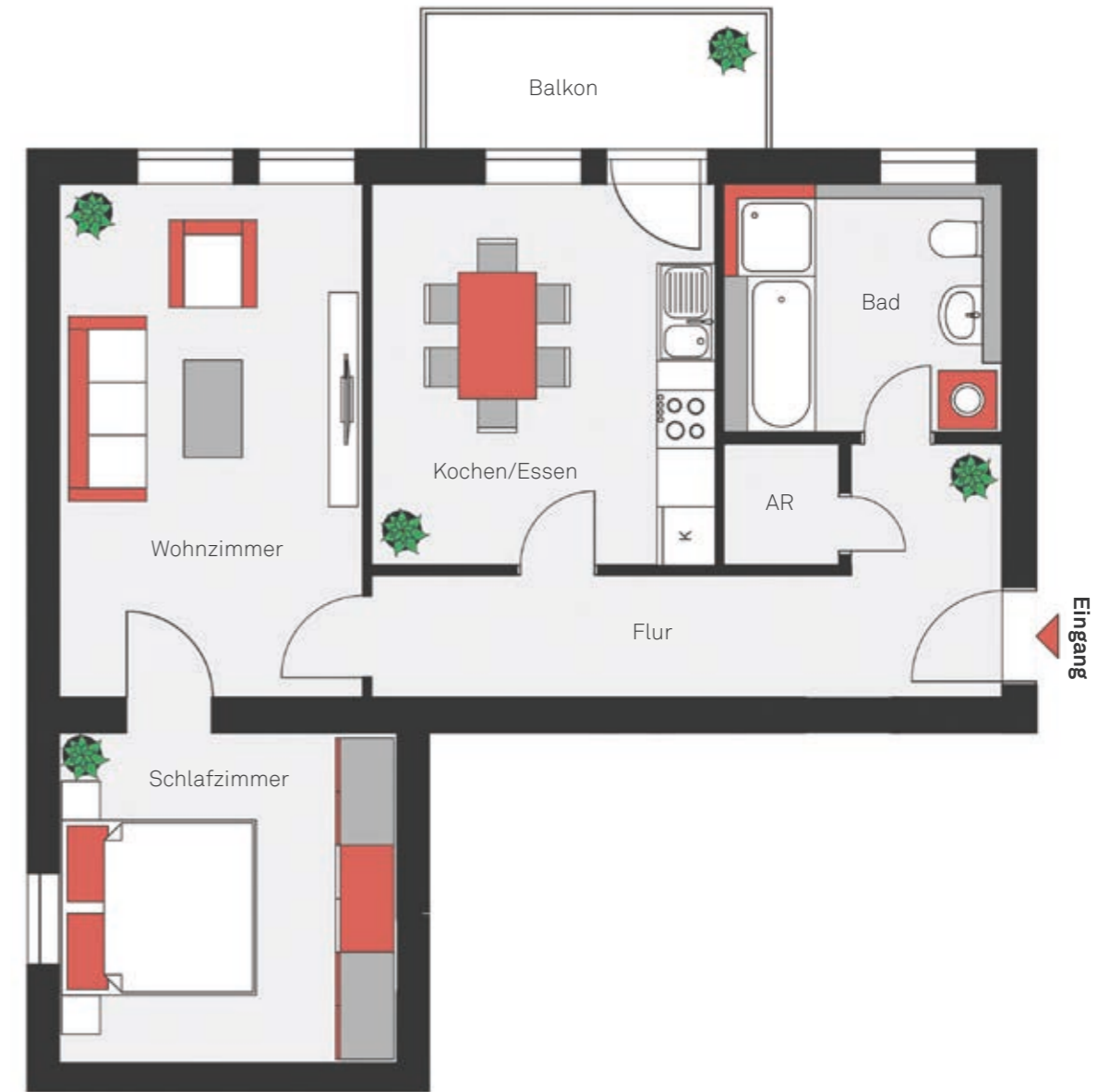
Kochen/Wohnen/Essen	23,18 qm
Schlafzimmer	11,32 qm
Flur	9,77 qm
Bad	3,84 qm
AR	2,88 qm

Gesamt 50,99 qm

Lage Wohnung



2. Obergeschoss Wohnung 9



Wohnflächen

Wohnzimmer	16,51 qm
Kochen/Essen	13,86 qm
Schlafzimmer	11,82 qm
Flur	10,25 qm
Bad	7,05 qm
AR	1,47 qm
Balkon (1/2)	2,45 qm

Gesamt 63,41 qm

Lage Wohnung



3. Obergeschoss Wohnung 10

Dieser Grundriss ist identisch zu:

Wohnung 14 | 4. Obergeschoss | 54,42 qm
Wohnung 18 | 5. Obergeschoss | 52,63 qm



Wohnflächen

Wohnen/Essen	19,08 qm
Schlafzimmer	17,44 qm
Kochen	9,01 qm
Bad	4,45 qm
Flur	3,27 qm

Gesamt 53,25 qm

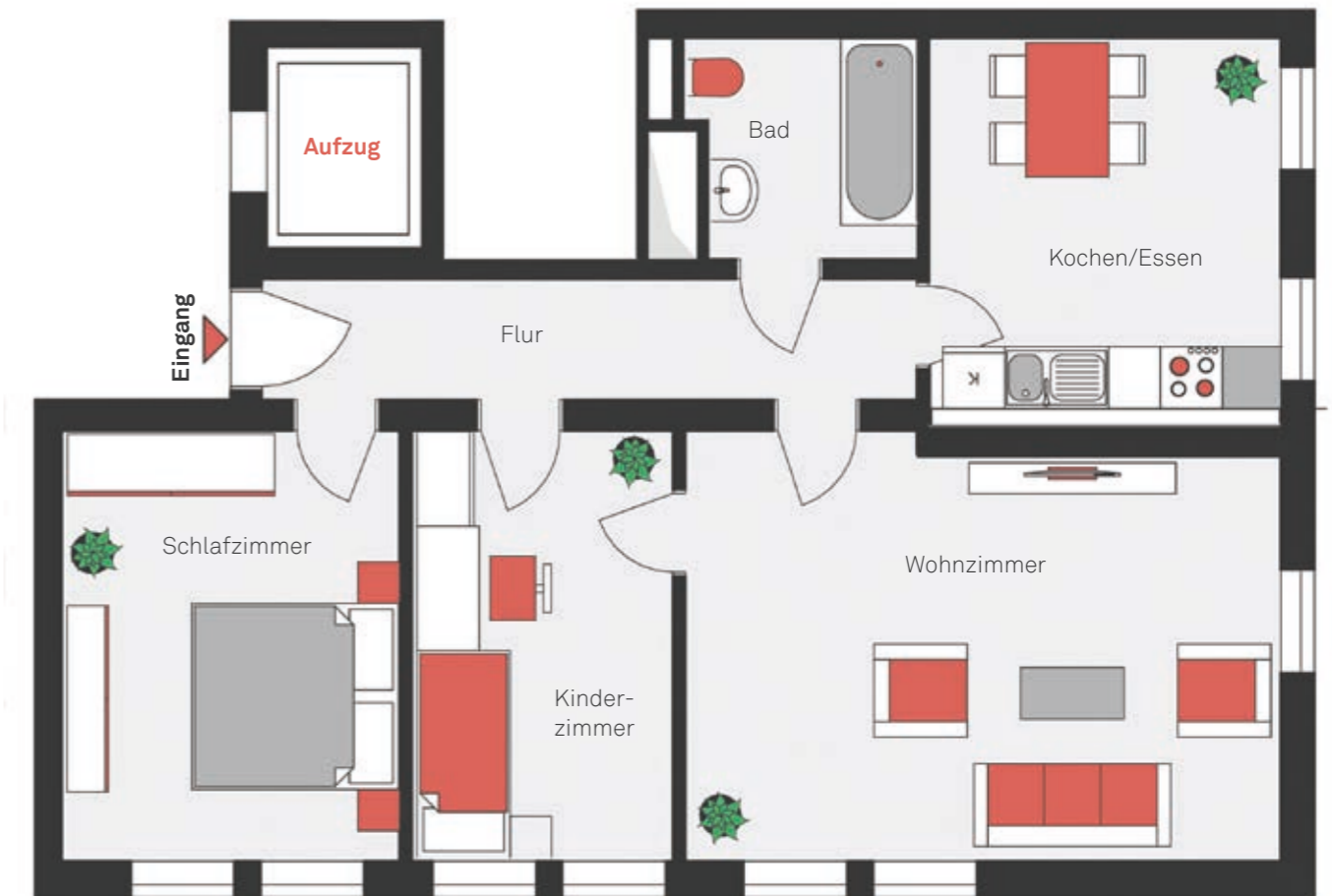
Lage Wohnung



3. Obergeschoss Wohnung 11

Dieser Grundriss ist identisch zu:

Wohnung 15 | 4. Obergeschoss | 71,62 qm
Wohnung 19 | 5. Obergeschoss | 71,49 qm



Wohnflächen

Wohnzimmer	22,95 qm
Schlafzimmer	13,28 qm
Kinderzimmer	13,12 qm
Kochen/Essen	10,33 qm
Bad	7,25 qm
Flur	4,50 qm

Gesamt 71,43 qm

Lage Wohnung



3. Obergeschoss Wohnung 12

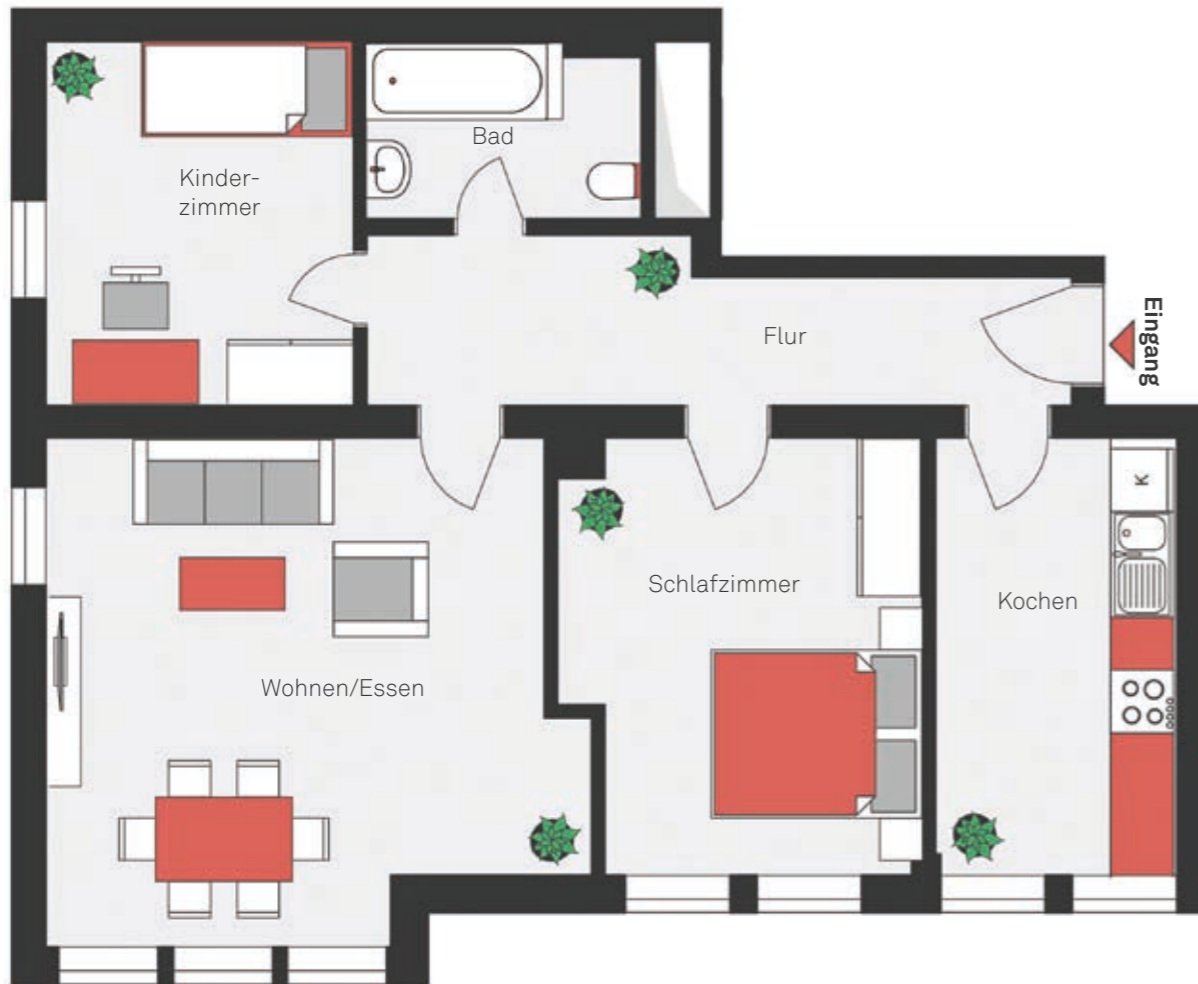
Dieser Grundriss ist identisch zu:

Wohnung 16 | 4. Obergeschoss | 68,91 qm
Wohnung 20 | 5. Obergeschoss | 69,09 qm

3. Obergeschoss Wohnung 13

Dieser Grundriss ist identisch zu:

Wohnung 17 | 4. Obergeschoss | 54,42 qm
Wohnung 21 | 5. Obergeschoss | 53,63 qm



Wohnflächen

Wohnen/Essen	23,51 qm
Schlafzimmer	12,61 qm
Kinderzimmer	10,15 qm
Kochen	9,43 qm
Flur	9,25 qm
Bad	4,63 qm

Gesamt 69,58 qm

Lage Wohnung



Wohnflächen

Wohnen/Essen	21,57 qm
Schlafzimmer	17,36 qm
Kochen	7,98 qm
Bad	4,24 qm
Flur	2,87 qm

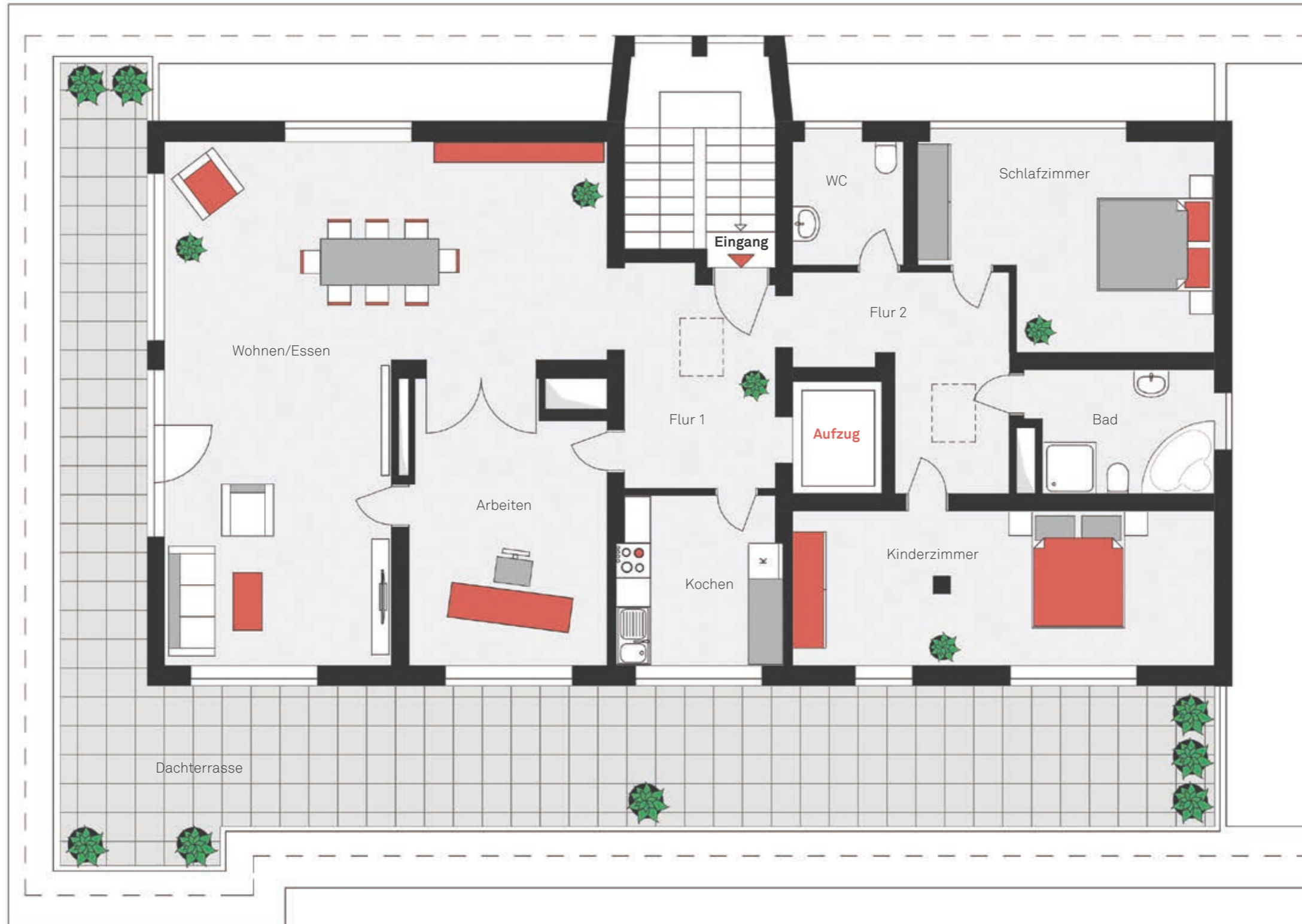
Gesamt 54,02 qm

Lage Wohnung



6. Obergeschoss

Wohnung 22 (Penthouse)



Wohnflächen

Wohnen/Essen	49,76 qm
Schlafzimmer	16,08 qm
Kinderzimmer	19,56 qm
Arbeiten	16,01 qm
Kochen	8,05 qm
Bad	6,38 qm
WC	4,12 qm
Flur 1	10,43 qm
Flur 2	9,64 qm
Dachterrasse (1/2)	33,30 qm

Gesamt 173,33 qm

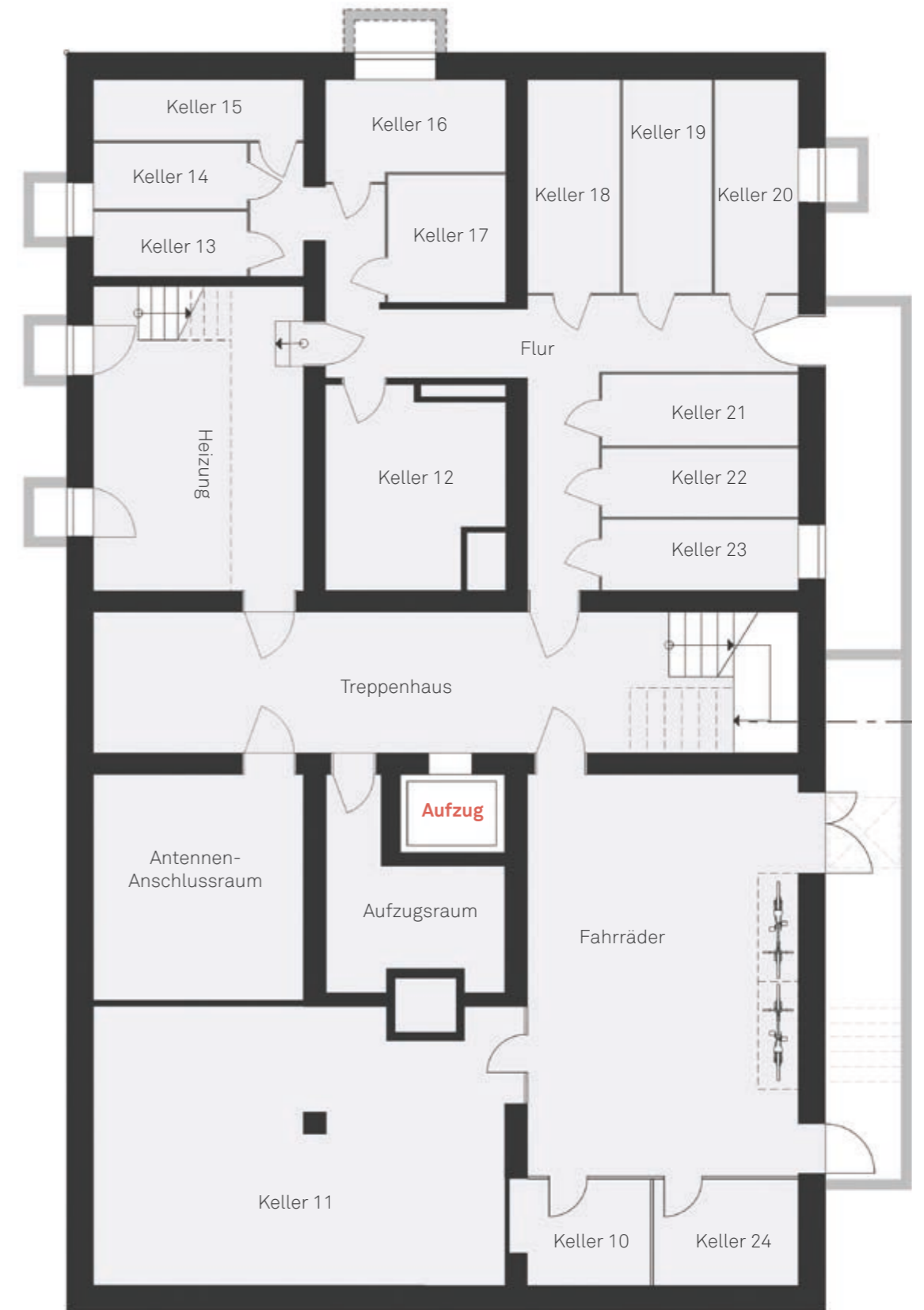
Lage Wohnung



1. Untergeschoss Keller



2. Untergeschoss Keller



Rechtliches Chancen & Risiken

1. Allgemeines

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

2. Wertzuwachs

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

3. Fungibilität

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

4. Steuerliche Risiken

Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen. Es erfolgte weder eine steuerliche Beratung seitens des Herausgebers, noch kann eine Haftung für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen übernommen werden.

5. Finanzierung

Der Bauherr überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses des Erwerbers mit der Bank. Dieses wird nicht vom Herausgeber vermittelt.

6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumahnen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Atrium Wohnbau GmbH & Co. KG

Kapellstrasse 5

86609 Donauwörth

www.wertachpark.de



Rechtliches Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann aufgrund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde aufgrund der eingereichten Eingabeplanung erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung aufgrund geänderter, behördlicher Genehmigung, insbesondere in Bezug auf Farbgebung, die Lage der Fenster, Größe und Umfang der Gärten und des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, kann keine Gewähr übernommen werden.

Hinweis: Die im Prospekt dargestellten 3D-Bilder sind nur beispielhafte Bilder und stellen nicht die reale Umsetzung des Bauprojektes dar, das Gleiche gilt für die dargestellten Farbgebungen des Bauprojektes.

