

EHGARTEN 02



Bauträger:

HEIDEL

Vertrieb:

MARTIN BLOCH
IMMOBILIEN

KISSING BEI AUGSBURG

KISSING IM SÜDEN VON
AUGSBURG BIETET VIEL NATUR,
ZAHLEICHE RESTAURANTS
UND VIELSEITIGE FREIZEIT-
MÖGLICHKEITEN.



Ein Paradies für Pendler

Die Lage an der Bahnstrecke Augsburg–München macht Kissing zu einem attraktiven Standort für Pendler. Vom Bahnhof Kissing, den Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen, sind es mit der Bahn ca. zehn Minuten bis in die Universitätsstadt Augsburg und 20 Minuten bis München-Pasing.

Mit der Bundesstraße 2, die am Ortsrand verläuft, ist eine schnelle Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben.

Die Gemeinde Kissing

Mit ca. 11.000 Einwohnern ist Kissing eine aufstrebende Gemeinde im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg, die durch ihre vielen Facetten besticht. In unmittelbarer Nähe zum Augsburger Stadtwald und dem Lech gelegen, vereint Kissing entspanntes Landleben „im Grünen“ mit allen Vorteilen des Stadtlebens.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Auch Kindergarten, Grund- und Mittelschule, ebenso Restaurants sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Laufweite des Objektes.

Rund um den Ort warten zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung in der Natur, darunter ein Naturschutzgebiet und zahlreiche Badeseen.

NAHERHOLUNG

AM WASSER

KURZURLAUB VOR DER HAUSTÜR

Erholung im Grünen

Das Naturschutzgebiet Kissinger Heide und der Augsburgsburger Stadtwald liegen direkt vor der Haustür und ermöglichen jederzeit eine Pause vom Alltag. Auch der Lech ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Seine zahlreichen Kiesbänke bieten spannende Naturabenteuer für Groß und Klein und laden dazu ein, die Seele baumeln zu lassen.

Freizeit am Wasser

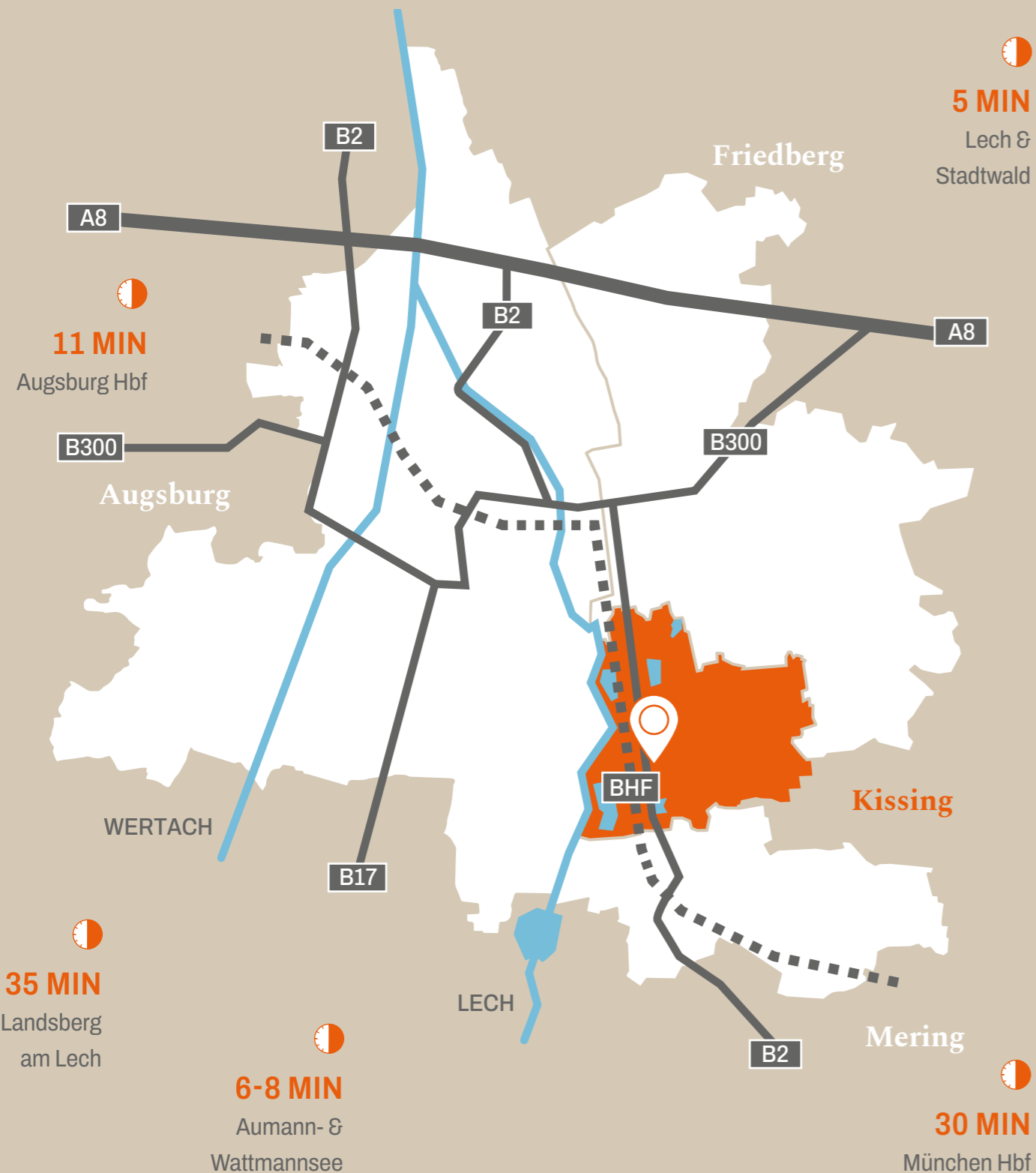
Einer der schönsten Badeseen des Augsburgsburger Umlands befindet sich in direkter Nähe des Objektes: Der naturbelassene Weitmannsee mit seinen großzügigen Liegewiesen, einem Kinderspielplatz und einer Gaststätte eignet sich perfekt für einen Familienausflug. Auch der romantische Auensee ist in wenigen Minuten per Rad zu erreichen, der Kuhsee in einer Viertelstunde.

Nur 10 bis 15 Minuten mit dem Auto entfernt finden Sie den Mandichosee zum Surfen und Wasserskifahren sowie den Ilsesee, ein beliebter Tauchsee mit großen Sichtweiten.



REGION &

STADT



Zu Hause ankommen

Der Neubau entsteht in Neukissing in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet in der Ehgartensstraße 62. Durch die zentrale und dennoch sehr ruhige Lage eignen sich die Wohnungen perfekt für Familien.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Drogerien und Supermärkte sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Ärzte, Ämter und Spielplätze. Der nächste Kindergarten ist weniger als 100 Meter vom Objekt entfernt, bis zur Grund- und Mittelschule sind es ca. 12 Minuten zu Fuß.

Freizeit und Arbeit schnell erreichen

Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis, Skatepark und Jugendzentrum sind in nur 5 Minuten per Fahrrad zu erreichen, auch Lech und Stadtwald sind nur 5 Minuten mit dem Rad entfernt.

Dank der sehr guten Zuganbindung Richtung Augsburg und München ist Kissing bei Pendlern sehr beliebt. Auch für einen Einkaufsbummel brauchen Sie nur in den Zug zu steigen und sind in 10 Minuten in der historischen Augsburger Innenstadt und in 30 Minuten im Herzen von München.

Mit dem Auto sind Sie in 1 Minute auf der B2, über die Sie direkt nach Augsburg und Donauwörth gelangen sowie eine schnelle Anbindung an die A8 München–Stuttgart haben.



5 MIN
Bushaltestelle



12 MIN
Grundschule



3 MIN
Spielplatz



1 MIN
Kindergarten



5 MIN
Einkaufen



23 MIN
Bahnhof



Gebäude-Beschreibung

In Neukissing in einem ruhigen Wohngebiet entsteht in der Ehgartenstraße 62 ein Architekten-Wohngebäude mit fünf großzügigen Wohneinheiten für den gehobenen Wohnkomfort.

Das Gebäude verfügt über drei Etagen mit moderner Architektur und einer sehr großzügigen Tiefgarage. Alle Wohnungen werden über das Treppenhaus und mit einer modernen Aufzugsanlage schwellenfrei erschlossen.

Sie können wählen zwischen großen Süd-Terrassen mit privaten Gartenanteilen im Erdgeschoss oder einem großzügigen Balkon im Obergeschoss. Die Penthouse Wohnung mit großer Dachterrasse bildet das Juwel dieses Gebäudes und rundet die Architektur ab.

Die bereits umfangreiche Baubeschreibung umfasst alle Ausstattungen für zukunftsgerichtetes, angenehmes Wohnen. Ihre individuellen Wünsche werden gerne aufgenommen und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Ausstattung

- > 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- > Süd-Balkone oder
- > Süd-Terrassen mit großem Gartenanteil
- > Großzügige Wohnzimmer mit Essbereich
- > Badezimmer mit Fenster und WM-Stellplatz
- > Ebenerdige Duschen und Badewannen
- > Hochwertiger Dielen- oder Stäbchenparkett
- > Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- > Elektrische Rollläden
- > 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- > Kontrollierte Wohnraumlüftung
- > Eigene große Kellerabteile
- > Große Tiefgaragenstellplätze und
- > Außenstellplätze vor dem Gebäude
- > Fahrradstellplätze im Keller
- > Moderner Aufzug, alle Etagen schwellenfrei erreichbar

Energieeffizienz

- > Aktueller **Effizienzhaus KfW-55** Standard
- > Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: 21,2 kWh/(m²*a)
- > Energieeffizienzklasse: A+
- > Zentrale, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe zur energieeffizienten Beheizung

Erdgeschoss mit Süd-Terrasse und Gartenanteil

- > WHG. 1, Seite 10 – 11
- > WHG. 2, Seite 12 – 13

Obergeschoss mit großen Süd-Balkonen

- > WHG. 3, Seite 14 – 15
- > WHG. 4, Seite 16 – 17

Penthouse mit großer Dachterrasse

- > WHG. 5, Seite 18 – 19



EG WE1

HIER DIE FÜSSE
HOCHLEGEN

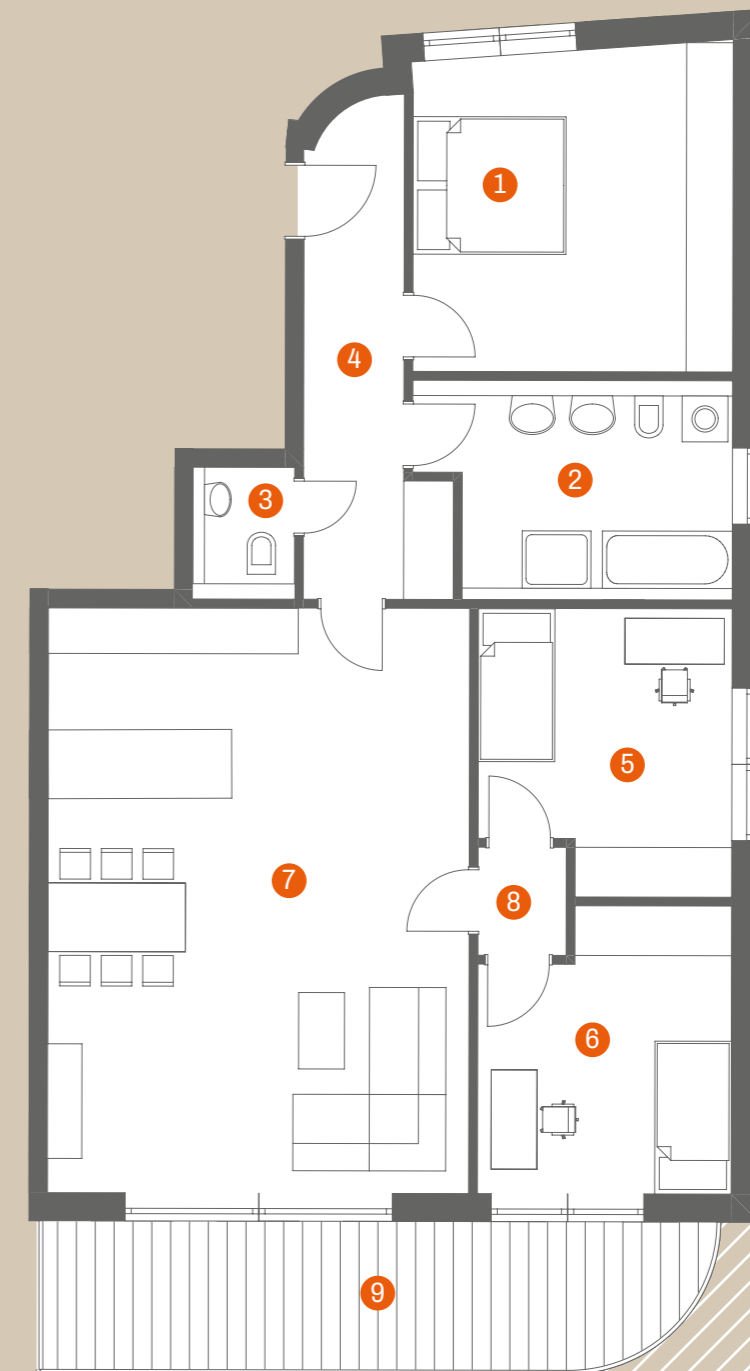
Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 114,90 m². Der dazugehörige Gartenanteil bietet die perfekte Balance für alle, die ein Stück Grün genießen möchten, ohne zu viel Zeit und Mühe in die Pflege investieren zu müssen.

Wohnflächenberechnung

①	Schlafen	17,45 m ²
②	Bad	10,90 m ²
③	WC	2,25 m ²
④	Diele	9,30 m ²
⑤	Kind 1	11,45 m ²
⑥	Kind 2	11,50 m ²
⑦	Kochen Essen Wohnen	41,95 m ²
⑧	Flur	1,65 m ²
⑨	Terrasse/2	8,45 m ²

Gesamtfläche **114,90 m²**
zzgl. Gartenanteil





EG WE2

HIER FRISCHE
LUFT SCHNAPPEN

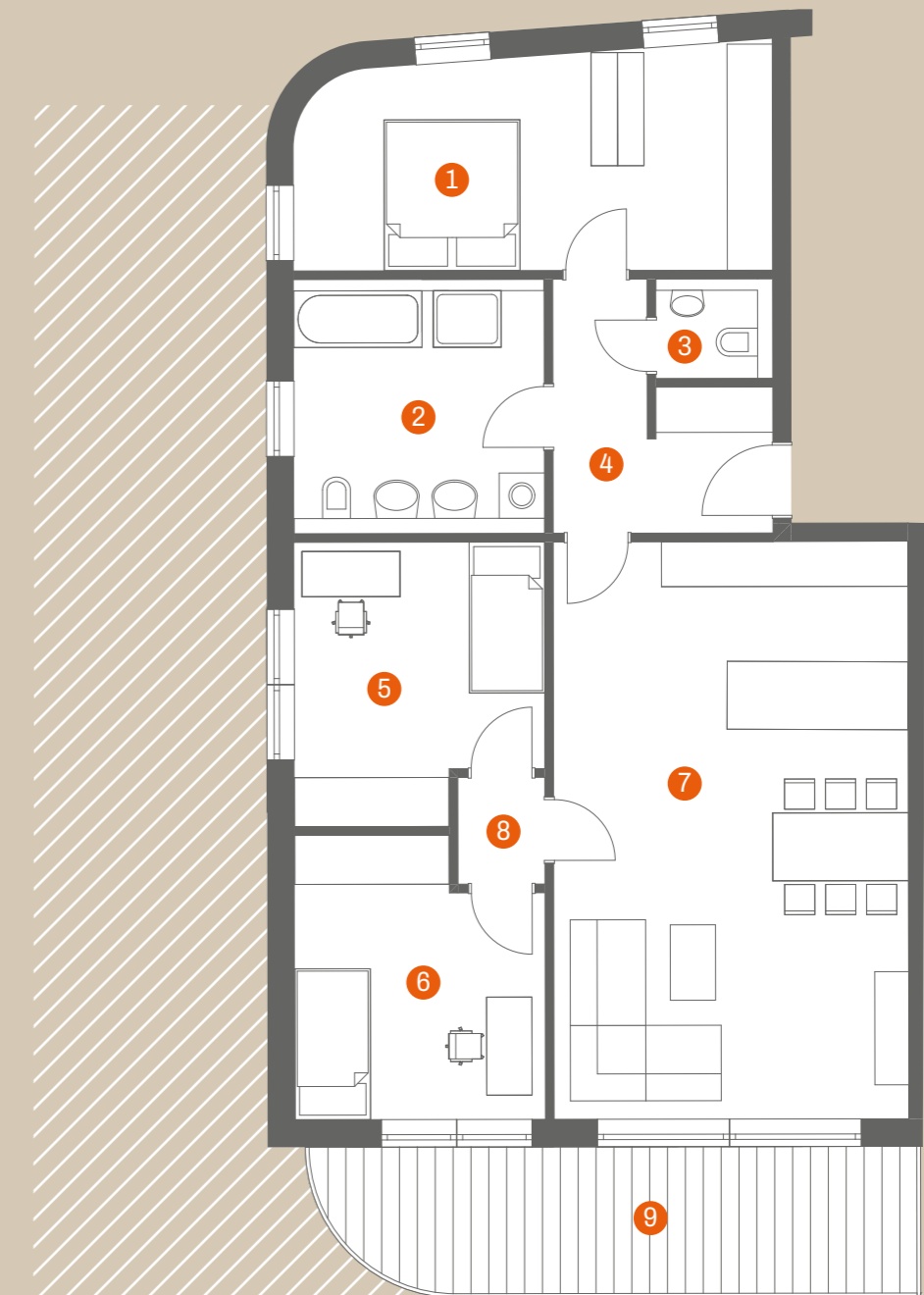
Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 106,15 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil mit Süd-West-Ausrichtung, der zu sonnigen Stunden und entspannten Grillabenden mit Freunden und Familien einlädt.

Wohnflächenberechnung

①	Schlafen	17,65 m ²
②	Bad	11,15 m ²
③	WC	2,00 m ²
④	Diele	7,30 m ²
⑤	Kind 1	11,45 m ²
⑥	Kind 2	11,50 m ²
⑦	Kochen Essen Wohnen	35,80 m ²
⑧	Flur	1,65 m ²
⑨	Terrasse/2	7,65 m ²

Gesamtfläche **106,15 m²**
zzgl. Gartenanteil





1. OG WE3

HIER
ABENDSONNE
GENIEßEN

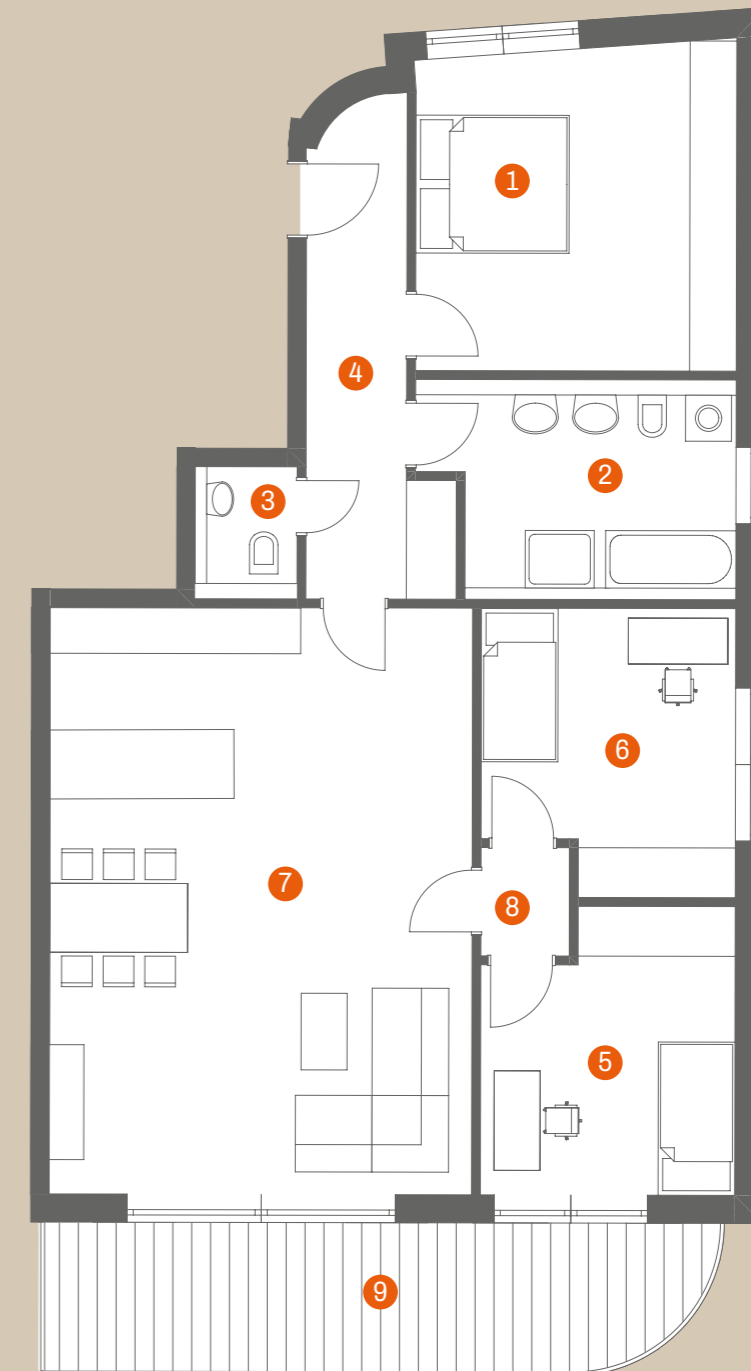
Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung begeistert mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 114,90 m². Ein besonderes Highlight ist der weitläufige 16,90 m² große Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, der viel Raum zur Erholung im Freien bietet.

Wohnflächenberechnung

1	Schlafen	17,45 m ²
2	Bad	10,90 m ²
3	WC	2,25 m ²
4	Diele	9,30 m ²
5	Kind 1	11,45 m ²
6	Kind 2	11,50 m ²
7	Kochen Essen Wohnen	41,95 m ²
8	Flur	1,65 m ²
9	Balkon/2	8,45 m ²

Gesamtfläche **114,90 m²**



1. LOG WE4

Beschreibung

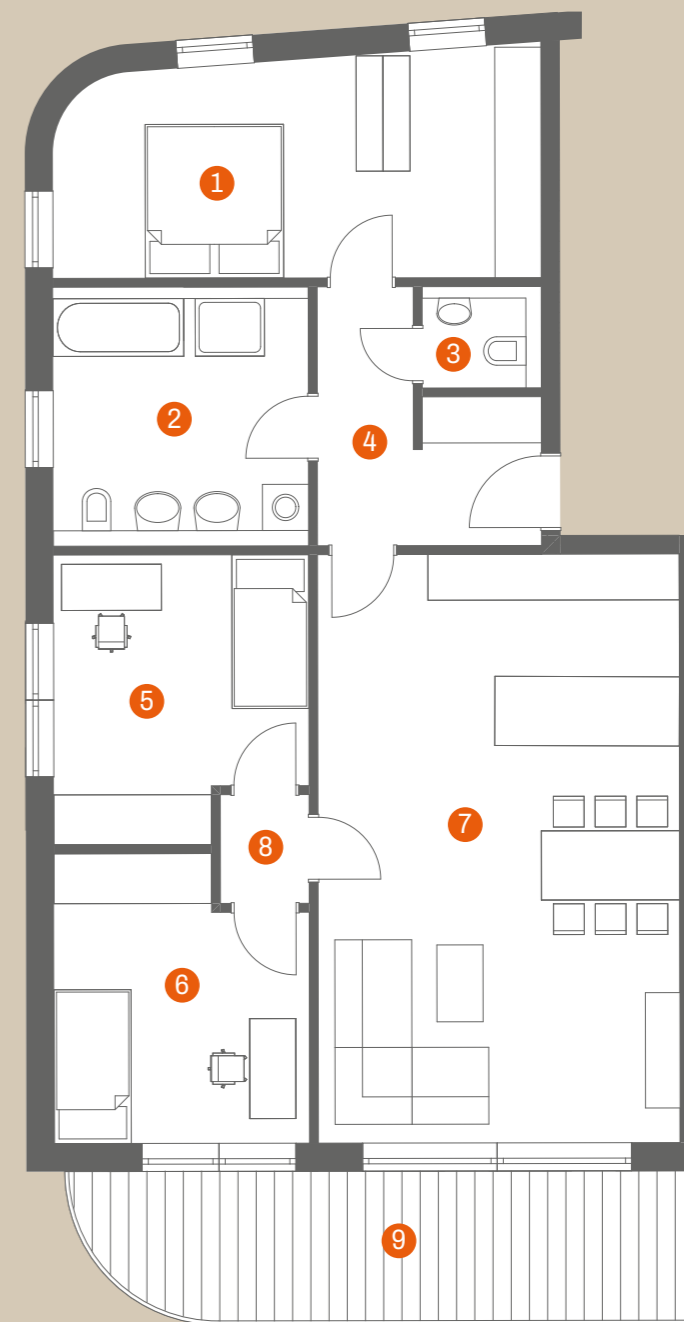
Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 106,15 m² und vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort. Ein besonderes Highlight ist der 15,30 m² große Balkon mit Süd-West-Ausrichtung – ideal für alle, die die Sonne am Mittag und Abend in vollen Zügen genießen möchten.

Wohnflächenberechnung

①	Schlafen	17,65 m ²
②	Bad	11,15 m ²
③	WC	2,00 m ²
④	Diele	7,30 m ²
⑤	Kind 1	11,45 m ²
⑥	Kind 2	11,50 m ²
⑦	Kochen Essen Wohnen	35,80 m ²
⑧	Flur	1,65 m ²
⑨	Balkon/2	7,65 m ²

Gesamtfläche **106,15 m²**

HIER RUNTERKOMMEN
UND DURCHATMEN





2. OG WE5

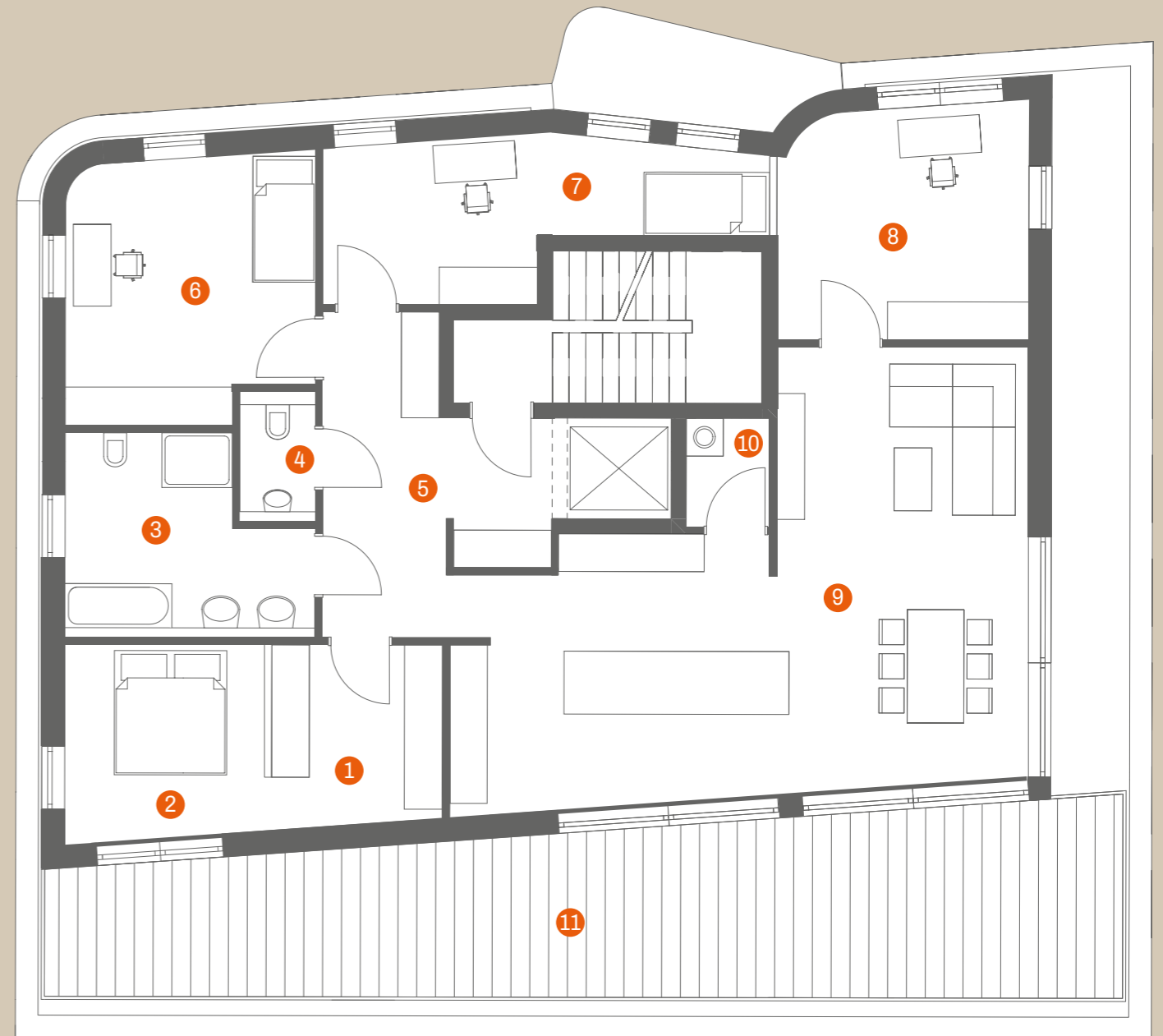
HIER GEMEINSAM
SCHLEMMEN

Beschreibung

Exklusives Penthouse mit 153,45 m² – Ihr Rückzugsort über den Dächern von Kissing!

Dieses beeindruckende Penthouse mit fünf Zimmern bietet Ihnen auf 153,45 m² modernen Wohnkomfort und eine unvergleichliche Lebensqualität. Das lichtdurchflutete Wohnkonzept umfasst großzügige Räume, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ein einzigartiges Highlight ist die weitläufige Dachterrasse mit einer Grundfläche von 45,15 m² und einer optimalen Ost-Süd-West-Ausrichtung – perfekt, um die Sonne den ganzen Tag über zu genießen.



Wohnflächenberechnung

1	Ankleide	7,55 m ²	7	Kind 2	14,04 m ²
2	Schlafen	9,75 m ²	8	Homeoffice	14,40 m ²
3	Bad	10,05 m ²	9	Kochen Essen Wohnen	48,70 m ²
4	WC	2,35 m ²	10	Abstellraum	2,25 m ²
5	Diele	13,60 m ²	11	Dachterrasse/3	15,05 m ²
6	Kind 1	15,70 m ²			

Gesamtfläche

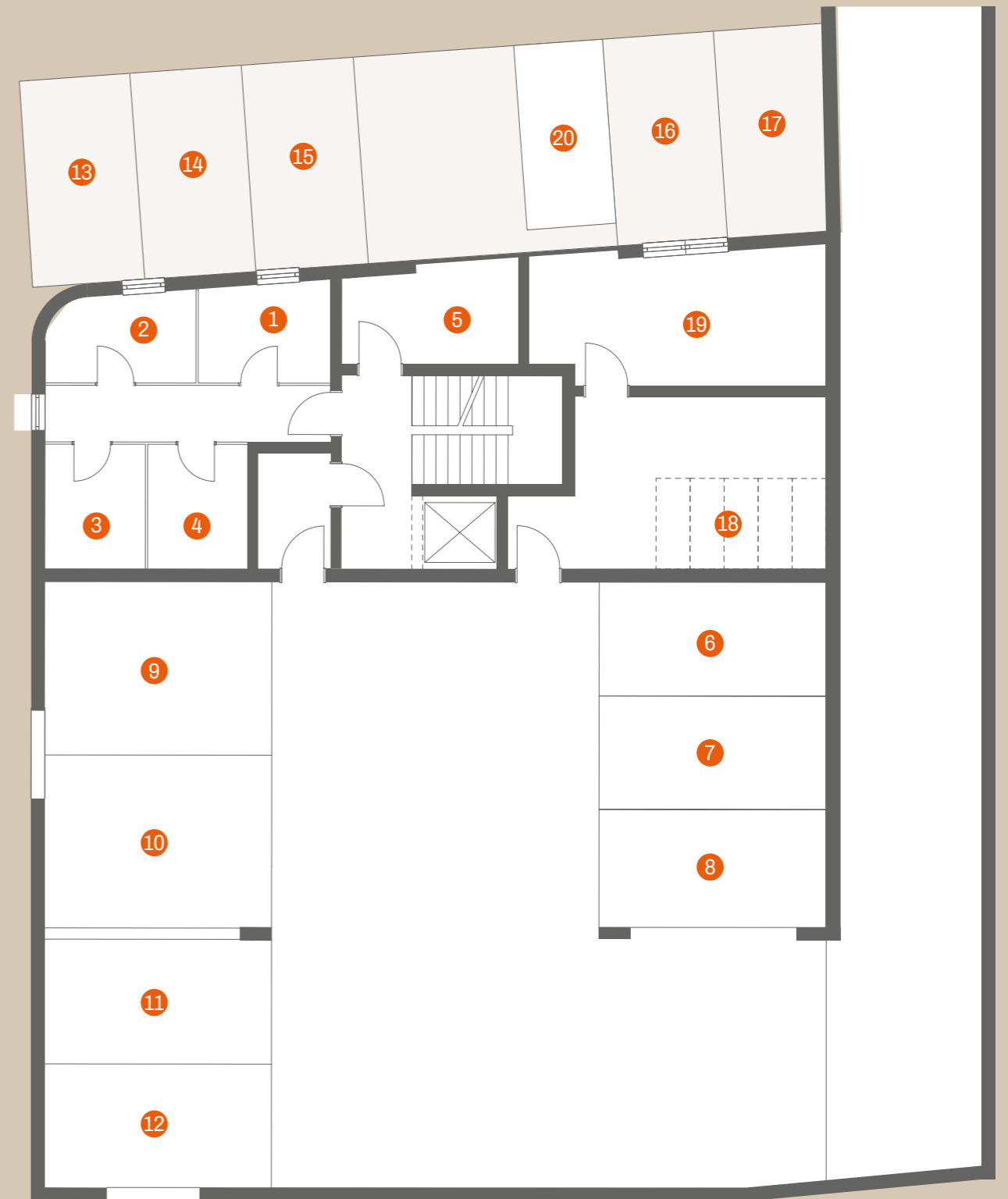
153,45 m²



UG

Flächen

① Keller 1	6,35 m ²	⑬ Außenstellplatz 1	
② Keller 2	6,25 m ²	⑭ Außenstellplatz 2	
③ Keller 3	6,00 m ²	⑮ Außenstellplatz 3	
④ Keller 4	6,00 m ²	⑯ Außenstellplatz 4	
⑤ Keller 5	7,80 m ²	⑰ Außenstellplatz 5	
⑥ Stellplatz 1	5,00 × 2,50 m	⑱ Fahrradraum	
⑦ Stellplatz 2	5,00 × 2,50 m	⑲ Technik Heizung Hausanschluß	
⑧ Stellplatz 3	5,00 × 2,60 m	⑳ Fahrräder Mülltonnen	
⑨ Stellplatz 4	5,00 × 3,80 m		
⑩ Stellplatz 5	5,00 × 3,80 m		
⑪ Stellplatz 6	5,00 × 2,75 m		
⑫ Stellplatz 7	5,00 × 2,75 m		



VON ABRUCHARBEITEN ÜBER UMBAU UND SANIERUNG BIS HIN ZUM SCHLÜSSELFERTIGEN NEUBAU:

**Wir sind Ihr kompetenter
regionaler Partner in Augsburg
und Umland bis München,
Ingolstadt und Ulm.**

Mit über 30 Jahren Erfahrung im Baugewerbe steht das familiengeführte Unternehmen Heidel für Beständigkeit, Fachkompetenz und ein weitreichendes Netzwerk an zuverlässigen Partnern. Die Zusammenarbeit über Generationen hinweg vereint langjährige Expertise mit innovativer Dynamik und ermöglicht zukunftsweisende Projekte.

Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Bereiche des Hochbaus, darunter Trockenbau, Fenstermontagen und Bodenlegerarbeiten. Durch eine enge Zusammenarbeit mit etablierten Fachfirmen wird eine hohe Ausführungsqualität und wirtschaftliche Effizienz sichergestellt.

So können wir Ihnen Neubauten und Sanierungen für private wie gewerbliche Projekte aus einem Guss anbieten. Dies garantiert beste Qualität und verkürzt die Gesamtbauteit.

BAUEN SIE AUF UNS.

HEIDEL

Impressum

Verleger, Herausgeber
Heidel Holding GmbH
Ringstraße 23
86391 Stadtbergen

Vermarktung
Martin Bloch Immobilien GmbH
Bismarckstraße 4
86159 Augsburg

Gestaltung
KW NEUN Agentur für
Visuelle Kommunikation GmbH
Drittes Quergäßchen 2
86152 Augsburg

Renderings
Renderopus – Jasmin Jones
3D Architekturvisualisierungen
Theresienstraße 1
80333 München



**DIE ANGENEHMSTE BERATUNG
SEIT ES IMMOBILIEN GIBT.**

WIR LADEN SIE EIN.

Unser Team erwartet Sie hier in individuellem Ambiente. Allzeit bereit für eine gute Tasse Kaffee, um mit Ihnen über eine Bewertung, den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie zu sprechen.

Kommen Sie vorbei, wir freuen uns auf Sie!

Immo
Café
BISMARCK
VIERTEL

0821 - 2424 9296
info@martinbloch.de
www.martinbloch.de



Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht vom Bauträger zur Verfügung gestellt.

Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z.B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir bitten daher bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

Die Beschaffenheit und Ausführung des hier beworbenen Bauvorhabens wird ausschließlich durch den Kaufvertrag und die Baubeschreibung, nicht aber durch die im Exposé enthaltenen Angaben bestimmt. Die Heidel Holding GmbH behält sich Änderungen vor. Alle Rechte liegen beim Bauträger.

Bauträger:

HEIDEL

Vertrieb:

MARTIN  BLOCH
IMMOBILIEN