TAUNUSSTEIN
ZEIT NEU ZU DENKEN



Walter Gropius

*„Ein Ding ist bestimmt durch sein **Wesen**. Um es so zu gestalten, daß es **richtig funktioniert** – ein Gefäß, ein Stuhl, **ein Haus** –, muß sein Wesen zuerst **erforscht** werden; denn es soll seinem **Zweck vollendet** dienen, d.h. seine **Funktion praktisch erfüllen, haltbar, [bezahlbar]** und **‚schön'** sein."*

TAUNUSSTEIN
STADT • NATÜRLICH • ERLEBEN

ZUKUNFTS ORIEN TIERT





An der **Josef-Kuhn-Straße in Günzburg**, verkehrsgünstig und dennoch ruhig gelegen, entsteht eine moderne und zukunftsorientierte Wohnanlage.

In 10 Minuten sind alle wichtigen Dinge des Alltags wie Ärzte, Supermarkt, Gastronomie, Bus- und Bahnanbindung oder die Autobahn erreichbar.

Das Objekt wird in der Straße mit seiner modernen Architektur und Außenfassade als absoluter Blickfang gelten.

+ PROJEKTSTART:

2024



WOHLFÜHLEN IN ZAHLEN

KEY FACTS

+ 20 Wohneinheiten mit Terrasse oder Balkon
+ 28 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze
+ Massive Bauweise
+ Personenaufzug vom Keller bis ins 2. Obergeschoss
+ Wohnungsgröße von 60 bis 95 m²
+ E-Bike- und Lastenradstellplätze
+ Paketstation

FAKTEN UND VORTEILE

+ Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
+ Bodentiefe Fenster zu Terrasse/Balkon
+ Wärmepumpe
+ KFW 55 Standard
+ Geringere Betriebskosten

WOHNUNGSMIX

+ 2-Zimmer Wohnung
+ 3-Zimmer Wohnung
+ Penthouse-Wohnungen: aus 2 mach 1 durch Zusammenlegung



Mit Säulen und Pfeilern haben Menschen schon immer Großes geschaffen. Wir geben Ihnen Schutz vor den Elementen und schaffen aus unseren Säulen und Pfeilern die Tainzo – Arcaden.

Der Weg zu Ihrer Wohnung bietet Ihnen charmant und praktisch Raum und lädt dazu ein, sich zu bewegen, zu verweilen und die Nachbarschaft zu genießen und zu leben.

STADT NATÜRLICH ERLEBEN

Die Stadt erleben wie sie natürlicherweise gedacht war, ohne Auto, regional als Gemeinschaft von Menschen für Menschen. Unser Tainzo verbindet alle aktuellen Themen zu einem Lieblingsort.

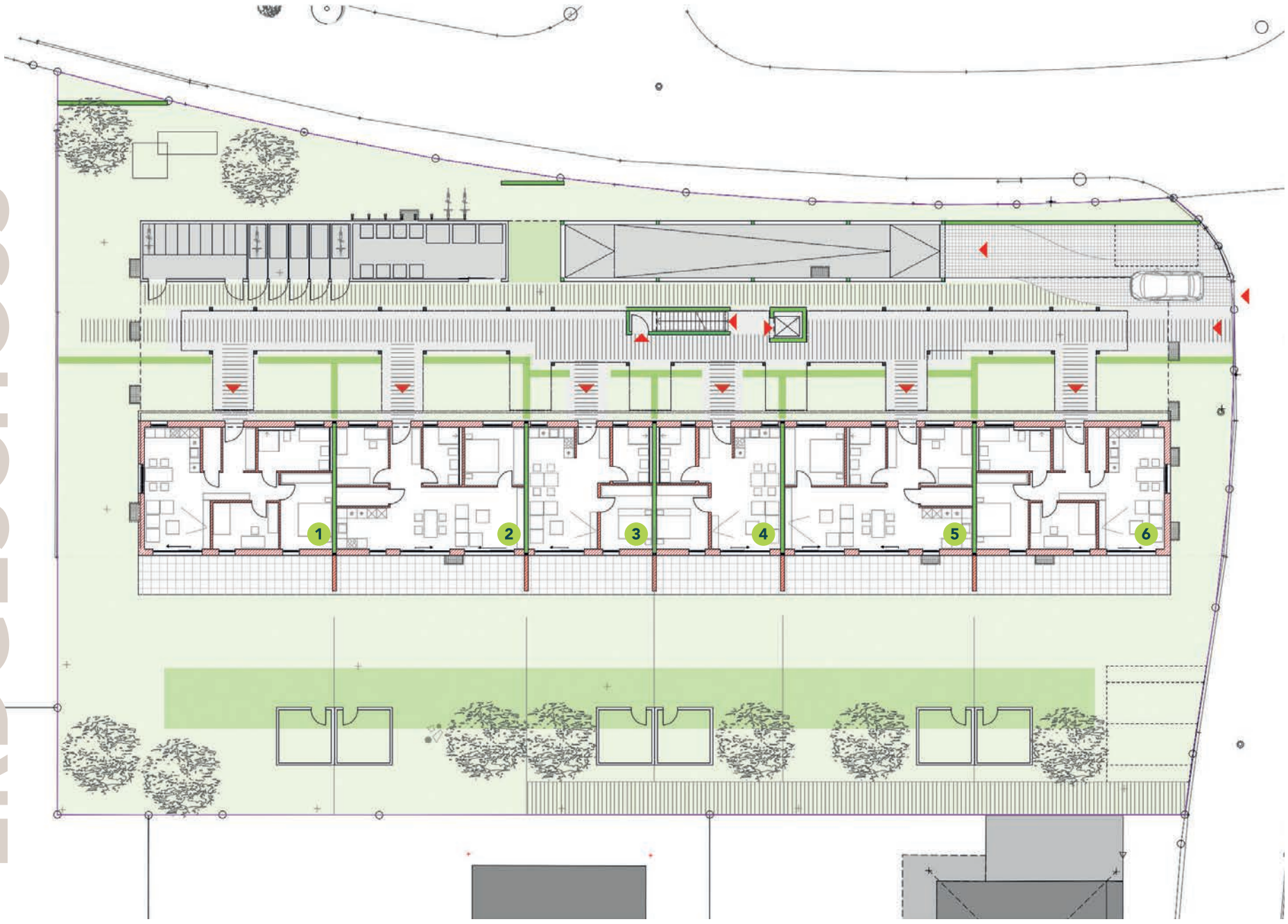
Urban Gardening: Wenn Sie einen grünen Daumen haben, können Sie im Garten Ihre eigenen Projekte umsetzen. Seien Sie aktiv im Anbau von Pflanzen und Gemüse und bringen Sie die Natur in die Stadt.

Nachhaltige Transportmittel: Entscheiden Sie sich für nachhaltige Transportmittel wie öffentliche Verkehrsmittel, Elektrofahrräder oder gehen Sie zu Fuß. Dadurch können Sie die Stadt auf eine umweltfreundliche Weise erkunden und gleichzeitig die natürliche Schönheit der Umgebung wahrnehmen.

Regional Shoppen: Besuchen Sie Märkte und den regionalen Einzelhandel in der Stadt, um frische regionale Produkte zu kaufen. Dies bietet nicht nur die Möglichkeit, gesunde Lebensmittel zu genießen, sondern unterstützt zudem die lokale Landwirtschaft und die städtische Gemeinschaft.

Bildung vor der Tür: Das zu Fuß zur Schule gehen macht Kinder stark und unabhängig. Fast jede lebenslange Freundschaft beginnt auf dem gemeinsamen Nachhauseweg. Und egal für welchen Weg sich Ihre Kinder in Zukunft entscheiden, Sie werden in Günzburg ein gutes Fundament erhalten.

EO ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Unsere Gartenwohnung bietet eine Vielzahl von Vorzügen, die es sonst nur auf dem Land gibt. Sie sind ein Stück näher an der Natur und können sich am Anblick von Pflanzen, Blumen und Bäumen erfreuen. Entspannung und Stressabbau als Lohn für die Gartenarbeit sollten eine positive Auswirkung auf Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden haben.

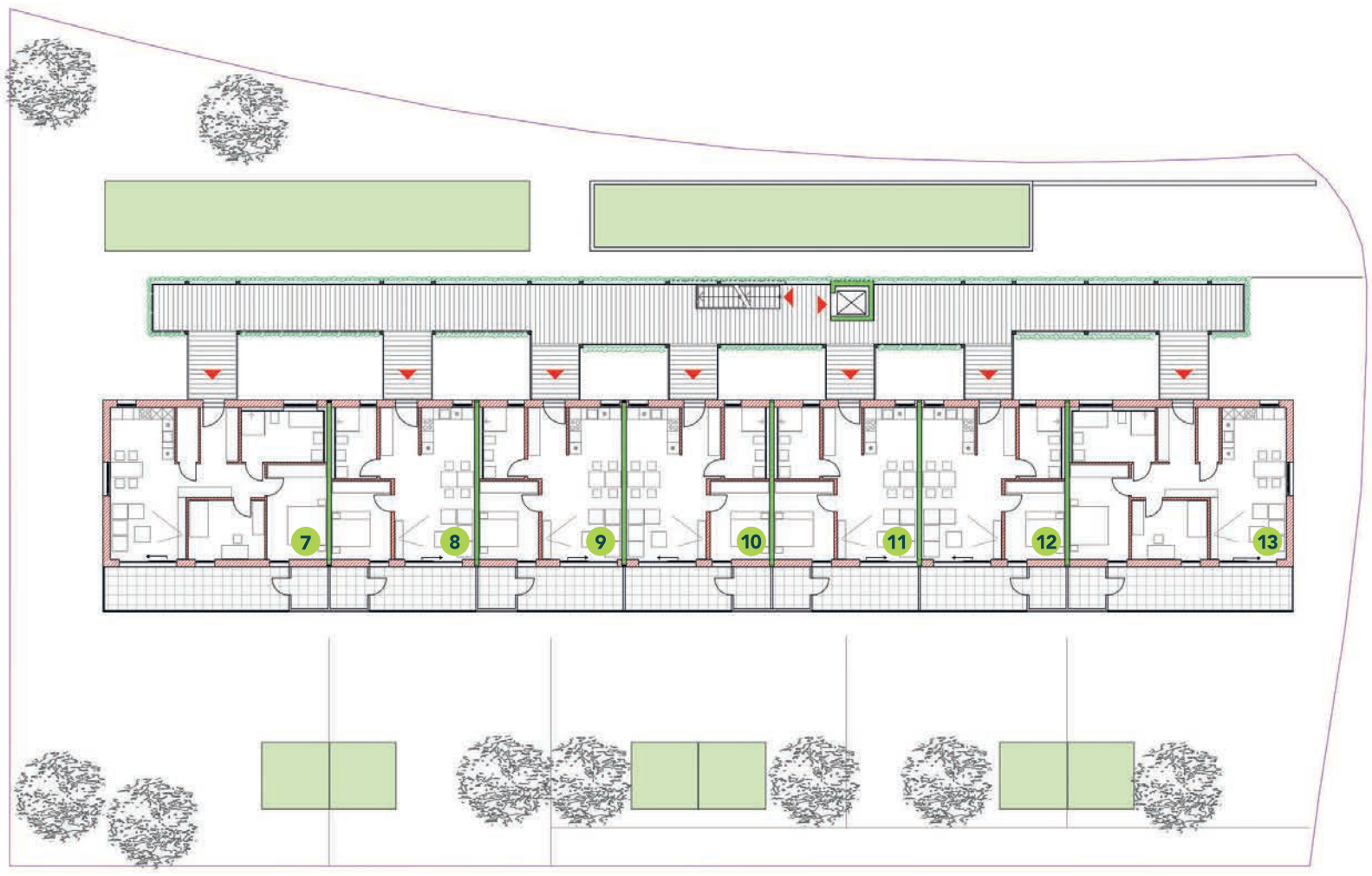
OBERGESCHOSS

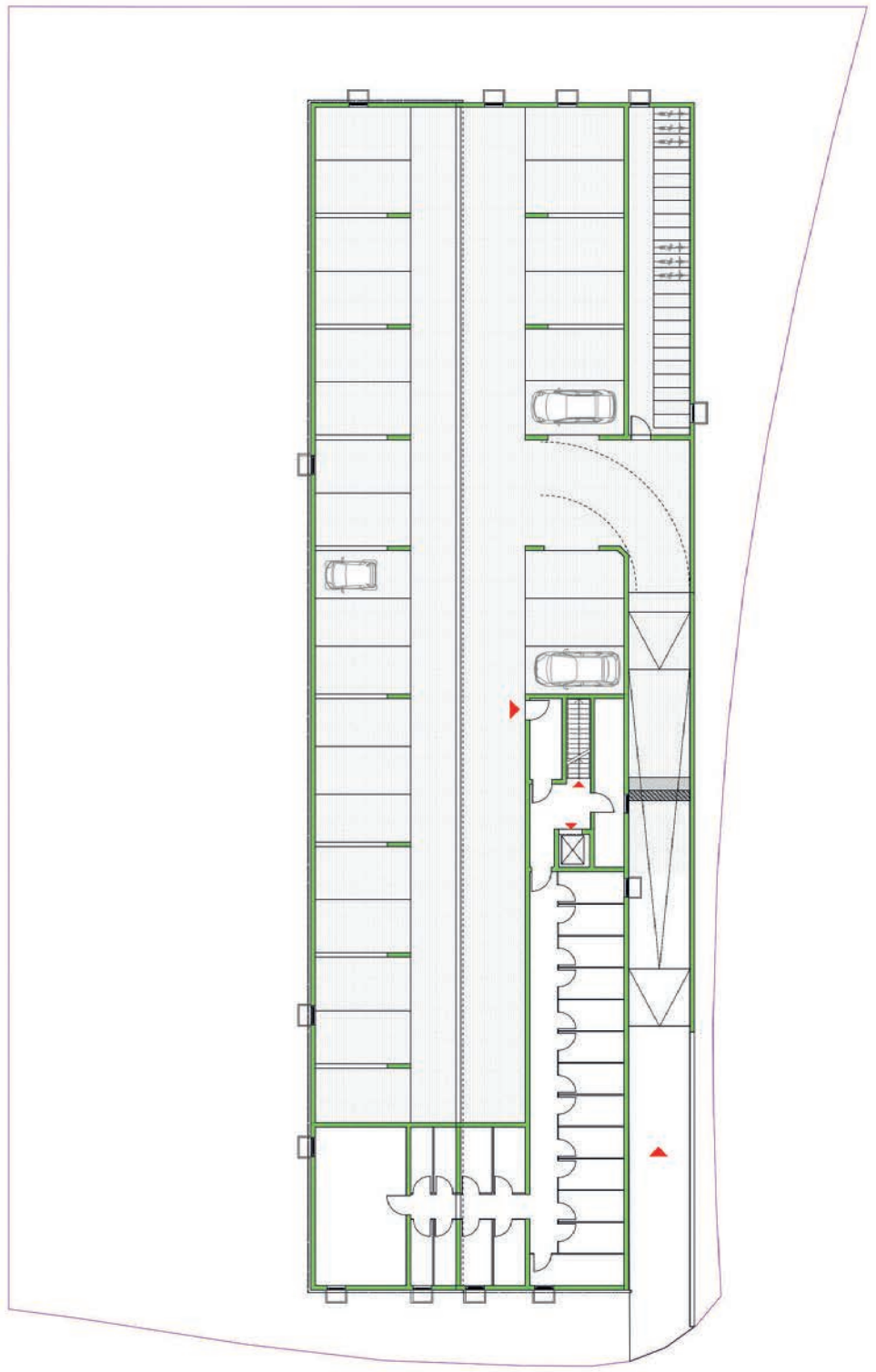
Im Obergeschoss bündeln wir unsere Abenstein-Erfahrung und schaffen hochwertigen Wohnraum für unsere Kunden. Mit unseren 2- und 3-Zimmer Wohnungen und klassischen Wohnungsgrößen bieten wir Raum für Singles, Paare, junge Familien, Best Ager oder private Investoren.

PENTHOUSE-GESCHOSS

Unser oberstes Geschoss bietet Ihnen das volle Penthouse-Gefühl. Durch die Möglichkeit, Wohnungen zusammenzulegen, können wir fast jede Wohnungsgröße für Sie abbilden. Sie genießen eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Stadt und Landschaft und über Ihnen erstreckt sich nur noch der weiß-blaue bayerische Himmel.

E1 1.OBERGESCHOSS





U 1

TIEFGARAGE

DIE WOHNUNGEN

2.OG						
14	3 Zimmer	Eck	96	m²	TGS: 2 Stk
15	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
16	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
17	2 Zimmer	Mitte	63	m²	TGS: 1 Stk
18	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
19	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
20	3 Zimmer	Eck	95	m²	TGS: 2 Stk

1.OG						
7	3 Zimmer	Eck	96	m²	TGS: 2 Stk
8	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
9	2 Zimmer	Mitte	63	m²	TGS: 1 Stk
10	2 Zimmer	Mitte	63	m²	TGS: 1 Stk
11	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
12	2 Zimmer	Mitte	64	m²	TGS: 1 Stk
13	3 Zimmer	Eck	95	m²	TGS: 2 Stk

EG						
1	3 Zimmer	Eck	94	m²	TGS: 2 Stk
2	3 Zimmer	Mitte	95	m²	TGS: 2 Stk
3	2 Zimmer	Mitte	63	m²	TGS: 1 Stk
4	2 Zimmer	Mitte	63	m²	TGS: 1 Stk
5	3 Zimmer	Mitte	95	m²	TGS: 2 Stk
6	3 Zimmer	Eck	94	m²	TGS: 2 Stk

TGS = Tiefgaragenstellplätze



E 2

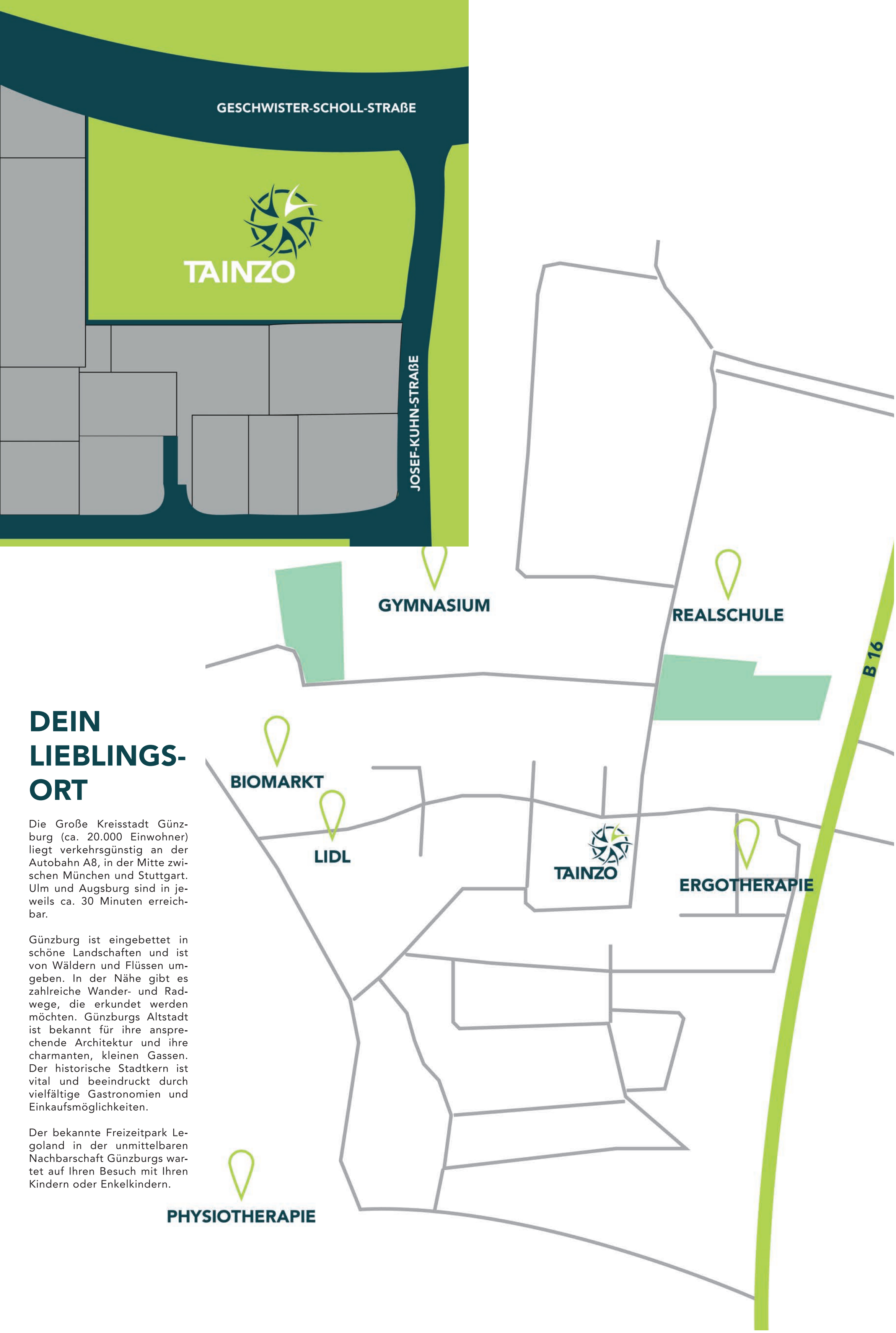
2.OBERGESCHOSS

DEIN LIEBLINGS-ORT

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8, in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Ulm und Augsburg sind in jeweils ca. 30 Minuten erreichbar.

Günzburg ist eingebettet in schöne Landschaften und ist von Wäldern und Flüssen umgeben. In der Nähe gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die erkundet werden möchten. Günzburgs Altstadt ist bekannt für ihre ansprechende Architektur und ihre charmanten, kleinen Gassen. Der historische Stadtkern ist vital und beeindruckt durch vielfältige Gastronomien und Einkaufsmöglichkeiten.

Der bekannte Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nachbarschaft Günzburgs wartet auf Ihren Besuch mit Ihren Kindern oder Enkelkindern.



MOBILITÄTSKONZEPT





MIT BLICK NACH VORN

Grundlage für unser Mobilitäts- und Zukunftskonzept ist es, Mobilität zu sichern, Flächen und Emissionen zu sparen und Wohnqualität für die Zukunft zu schaffen. Zudem möchten wir das veränderte Mobilitätsverhalten in den Städten aufgreifen und im Projekt abbilden.

Die Bedeutung des (elektrifizierten) Radverkehrs in den Städten wächst. Zusätzlich helfen verschiedene Angebote, wie der Flexibus, die urbane Mobilität mehr und mehr vom privaten PKW-Besitz zu entkoppeln. Das (Zweit-) Auto wird so entbehrlich.

STECKBRIEF UNSERES MOBILITÄTS- UND ZUKUNFTSKONZEPTS

- Ladeinfrastruktur für E-Bikes, E-Scooter, Lastenräder und E-Autos
- Service-Station für Kleinreparaturen
- Eigene Paketstation für die Bewohner
- Erweiterbarkeit für Sharing-Angebote (Lastenräder, E-Scooter)

DEIN LIEBLINGSORT

MIT DESIGN COACHING WIRD‘S MÖGLICH

+ Sie erhalten professionelle Hilfe bei zahlreichen, teils schwierigen Entscheidungen
+ Wir kümmern uns um Ihre individuellen Wünsche
+ Sie können aus abgestimmten Design Styles auswählen
+ Sie wissen, was Sie sich leisten können
+ Als Investor können Sie sich darauf verlassen, eine moderne und hochwertige Wohnung zu bekommen, die optimal vermietbar ist
+ Bad und Küche werden nach Ihren Vorstellungen geplant
+ Die Wohnung ist perfekt auf Ihren Einrichtungsplan abgestimmt (Position der Lichtauslässe, Steckdosen, etc.)

PERSÖNLICHKEIT UND INDIVIDUELLES DESIGN:

Unsere Design Coaches bieten Ihnen eine ganzheitliche Herangehensweise an die Gestaltung Ihrer Immobilie bis ins kleinste Detail. Immobilien sind Zuhause, Arbeitsplatz und vor allem Lebensmittelpunkt. Dieser Anspruch ist Grundlage für jede unserer Immobilien. Im Laufe unserer langen Firmengeschichte haben wir gelernt, funktionierende Grundrisse mit hochwertigen Baumaterialien zu kombinieren.

Vom Erwerb des Grundstücks bis hin zur Schlüsselübergabe an die neuen Eigentümer und Mieter ist es unser Ziel, positive Erlebnisse zu schaffen. Wir sorgen mit einem entspannten und geborgenen Wohngefühl für ein besseres Lebensgefühl. Egal ob Sie als Single oder Paar, als junge Familie, Best Ager oder privater Investor eine Immobilie erwerben möchten, sind Sie bei uns richtig. Wir sind an Ihrer Seite – für ein gutes BAUgefühl von Anfang an.

DESIGN
COACHING
+++

UNSER DESIGN GIBT IHNEN EINE EMOTIONALE HEIMAT

A+++

Ein Design Coach bietet Ihnen als Wohnungskäufer professionelle und innovative Hilfe bei jeder Entscheidung und kümmert sich um Ihre individuellen Wünsche. Vor allem die Küche und das Bad als Ausdruck Ihrer Persönlichkeit verdienen Aufmerksamkeit und genaues Zuhören. Unser Anspruch ist es, die Möglichkeiten des Raumes individuell an Ihre Lebensumstände anzupassen.

Mehr Geld schafft nicht immer mehr Qualität. Wir können Ihre Wohnung punktgenau auf Ihr Budget abstimmen. Dabei kombinieren wir Praktisches mit moderner Architektur und Grundrissplanung. Unsere Design Coaches helfen Ihnen mit ihrer räumlichen Vorstellungskraft und ihrem Gefühl für die richtigen Proportionen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums. Der sachkundige Einsatz von Licht, Farben und Materialien spielt hierbei eine große Rolle.

Für unsere Stammkäufer und Investoren übernehmen unsere Design Coaches die Arbeit. Wir stellen Ihnen grundlegende Stilrichtungen zur Auswahl und definieren das Budget. Ein Termin, ein Ergebnis und Immobilien kaufen wird zum Vergnügen.

ABENSTEIN
ZEIT NEU ZU DENKEN

UNSERE PHILOSOPHIE IST GANZHEITLICH. ES GENÜGT NICHT, NUR MIT DEM KOPF DABEI ZU SEIN ODER ALLEIN SEIN HERZBLUT IN EIN PROJEKT ZU STECKEN.



ABENSTEIN IST IN ALLEN BEREICHEN VOLL DA. IMMER.

TAINZ
STADT • NATÜRLICH • ERLEBEN



Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Notwendige technische Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Die verwendeten Bilder, Illustrationen, sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich noch ändern.

Realisation: VOGELE GMBH // Ref: 2301-01

TAINZ

Weitere Informationen unter:
www.abenstein.de // T. 08223 4000-0 // info@abenstein.de