

# Architektur in der Heide

NEUBAUPROJEKT SAAL A.D. DONAU

Heide5  
Immobilien GmbH & Co.KG



# INHALT

Informationen zu Baubeginn und Fertigstellung	03
Die Umgebung - Saal an der Donau	04
Lage und Eckdaten	05
Überblick	06

## MEHRFAMILIENHÄUSER

Wohntyp 1 Eckwohnung Ost	11
Wohntyp 5 Eckwohnung West	16
Wohntyp 2 Barrierefreies Apartment Ost	22
Wohntyp 3 Barrierefreies Apartment Mitte	23
Wohntyp 4 Barrierefreies Apartment West	25
Wohntyp 6 Maisonette Ost	26
Wohntyp 7 Maisonette Mitte	30
Wohntyp 8 Maisonette West	32

Kontaktdaten	36
--------------	----



## Baufortschritt

Die Bauarbeiten laufen nach den Gewerken rollierend, beginnend mit Haus 1, zeitlich versetzt Haus 2 und 3. Die Fertigstellung von Haus 1 erfolgt im Herbst diesen Jahres, Haus 2 2022/23, Haus 3 folgt 2023.

Fertigstellung Haus 2 2022/23



Heide5  
Immobilien GmbH & Co.KG

# Saal a.d. Donau

## Gemeinde mit Charme und Herz



Das charmante Saal a.d. Donau zählt mit seinen ca. 5400 Einwohnern zu einer der aufstrebenden Gemeinden mittlerer Größe in der Nähe von Regensburg.

Der örtliche Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Es besteht ein direkter Bahnanschluss nach Regensburg und Ingolstadt mit regelmäßigem Zugverkehr.

Neben Mittel-, Grund- und Förderschule, zwei Kindergärten, einer Kinderkrippe, einem Seniorenheim und einem Freizeitbad, hat der Ort eigene Einkaufsmöglichkeiten und nette Restaurants zu bieten.

Und natürlich eine wunderschöne landschaftliche Lage innerhalb des Donautals!

Weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung.

Durch verschiedene Sportvereine, sowie örtliche Traditionsvereine, Radwege, den Hafen an der Donau bietet Saal ein vielseitiges Spektrum an Freizeitangeboten.

Über die optimal ausgebauten Rad- und Wanderwege sind die Stadt Kelheim und das Altmühltal mit seiner attraktiven Naturlandschaft und kulturellen Sehenswürdigkeiten zur Freizeitgestaltung angenehm zu erreichen.

Das Baugebiet liegt sehr schön in der Heide in 93342 Saal an der Donau (Ecke Lindenstraße, die neue Straße in der Heide gehört zum Baugebiet, von der Lindenstraße aus gesehen rechts - siehe Übersichtsplan).



Autobahnanschluss A93  
ca. 5km entfernt

Bahnhof Saal an der Donau  
ca. 1km entfernt

Stadtzentrum Regensburg  
in ca. 20 Minuten erreichbar  
ca. 20km Fahrtstrecke

Stadtzentrum Ingolstadt  
in 45 Minuten erreichbar  
ca. 50km Fahrtstrecke

Flughafen München  
in ca. 1 Stunde erreichbar  
ca. 90km Fahrtstrecke



Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Bahn) fußläufig erreichbar



Bus- und Bahnverbindungen nach Ingolstadt und Regensburg im 30-Minuten-Takt



Einkaufsmöglichkeiten vor Ort



Freizeitanlagen in unmittelbarer Nähe



Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung

# HEIDE 5

## Naturnah Wohnen in günstiger Verkehrslage

Am Ortsrand von Saal an der Donau, inmitten von Kulturlandschaft und gepflegten Grünanlagen mit freistehenden Einfamilienhäusern, entstehen mit dem Projekt Heide 5, in einem ersten Bauabschnitt 3 attraktiv gestaltete Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohneinheiten in gehobenen Standard zu erschwinglichen Preisen.

Die Lage verspricht ruhige Atmosphäre und dennoch eine verkehrsgünstige Lage zwischen Regensburg und Ingolstadt mit guter Anbindung an das Bahn- und Straßenverkehrsnetz.

## Individuell und persönlich

Jedes Mehrfamilienhaus steht auf seinem eigenen Grundstück (Realteilung) und hat eine eigene Tiefgarage mit direktem Zugang. Sie haben also kleine Eigentümergemeinschaften und eine schöne übersichtliche Tiefgarage mit bequem anfahrbaren Stellplätzen und großzügig gestalteten Nutzflächen – nur für das jeweilige Haus.

Die Gärten werden mit Terrasse und Grünfläche entsprechend für Sie vorbereitet. Damit Sie einziehen und sich wohlfühlen können!



Als nachhaltige KfW55- Energieeffizienzhäuser werden die Wohngebäude der Heide 5 in energiesparender Bauweise und mit einem modernem Energieversorgungssystem ausgestattet. Dazu handelt es sich um eine gehobene Ausstattung.

Um einige Merkmale zu nennen:

- gesundes Wohnklima, klimaneutral durch monolithische Ziegelbauweise,
- KfW-55-Energieeffizienzhäuser mit modernem, eigenem Energieversorgungssystem,
- durchdachte, funktionale und schöne Grundrissgestaltung mit offenen Wohnbereichen,
- Sonnige Gärten, geschützte Terrassen und Loggia-Balkone
- großflächige Glas-Schiebewände vom Wohnbereich zum Balkon / zur Terrasse
- Dachgeschoss mit modernen Studiofenstern und zusätzlichem Cabrio-Balkon
- Eichenholzparkett und hochwertige Fliesen,
- hochwertige Badausstattung namhafter Hersteller (z.B. Villeroy&Boch) mit bodenebenen Duschen,
- Fußbodenheizung,
- Dreifachverglasung,
- integrierte automatische Ventilator-gestützte Lüftung,
- Jalousien/Raffstores und Rollläden, bei bodenlang elektrisch,
- Tiefgaragen mit breiten Stellplätzen direkt unter dem Haus,
- Kfz-E-Lade-Anschlussmöglichkeit,
- Fahrradstellplätze,
- Videosprechanlage, schnelles Internet ,
- KfW-55-Energieeffizienzhäuser mit modernem Energieversorgungssystem,
- komplett schlüsselfertig inkl. Außenanlage

**Haus 1** Wohnung 1.1 - 1.8 **verkauft**

Grundstücksgröße 1.168m<sup>2</sup>.  
Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und direktem Zugang zur hauseigenen Tiefgarage.

**Haus 2** Wohnung 2.1 - 2.8 **verkauft**

Grundstücksgröße 1.111m<sup>2</sup>.  
Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und direktem Zugang zur hauseigenen Tiefgarage.

**Haus 3** Wohnung 3.1 - 3.8

Grundstücksgröße 1.106m<sup>2</sup>.  
Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und direktem Zugang zur hauseigenen Tiefgarage.

**Lokal, kompetent und KfW55  
mit allen Vorteilen für Sie!**

Als Wohnungsbaunternehmen vor Ort steht die Heide 5 Immobilien GmbH & Co. KG für umfassende lokale Kompetenz. Hier entstehen qualitativ hochwertige Wohnungen mit höchsten Qualitätsstandards.

Als nachhaltige KfW55-Energieeffizienzhäuser werden die Wohngebäude der Heide 5 in energiesparender Bauweise und mit einem modernem Energieversorgungssystem ausgestattet.

KfW55-Standard bedeutet für Sie:

Das KfW Effizienzhaus 55 ist ein Gebäude mit hohem energetischem Standard. Es benötigt nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus und ist daher umweltfreundlich - mit entsprechend geringem Energieverbrauch - und Kosten.



## ANSICHTEN DER MEHRFAMILIENHÄUSER

Architektur in der Heide



GRUNDRISSÜBERSICHT | MEHRFAMILIENHAUS 3 - WOHNUNGEN 3.1 - 3.8



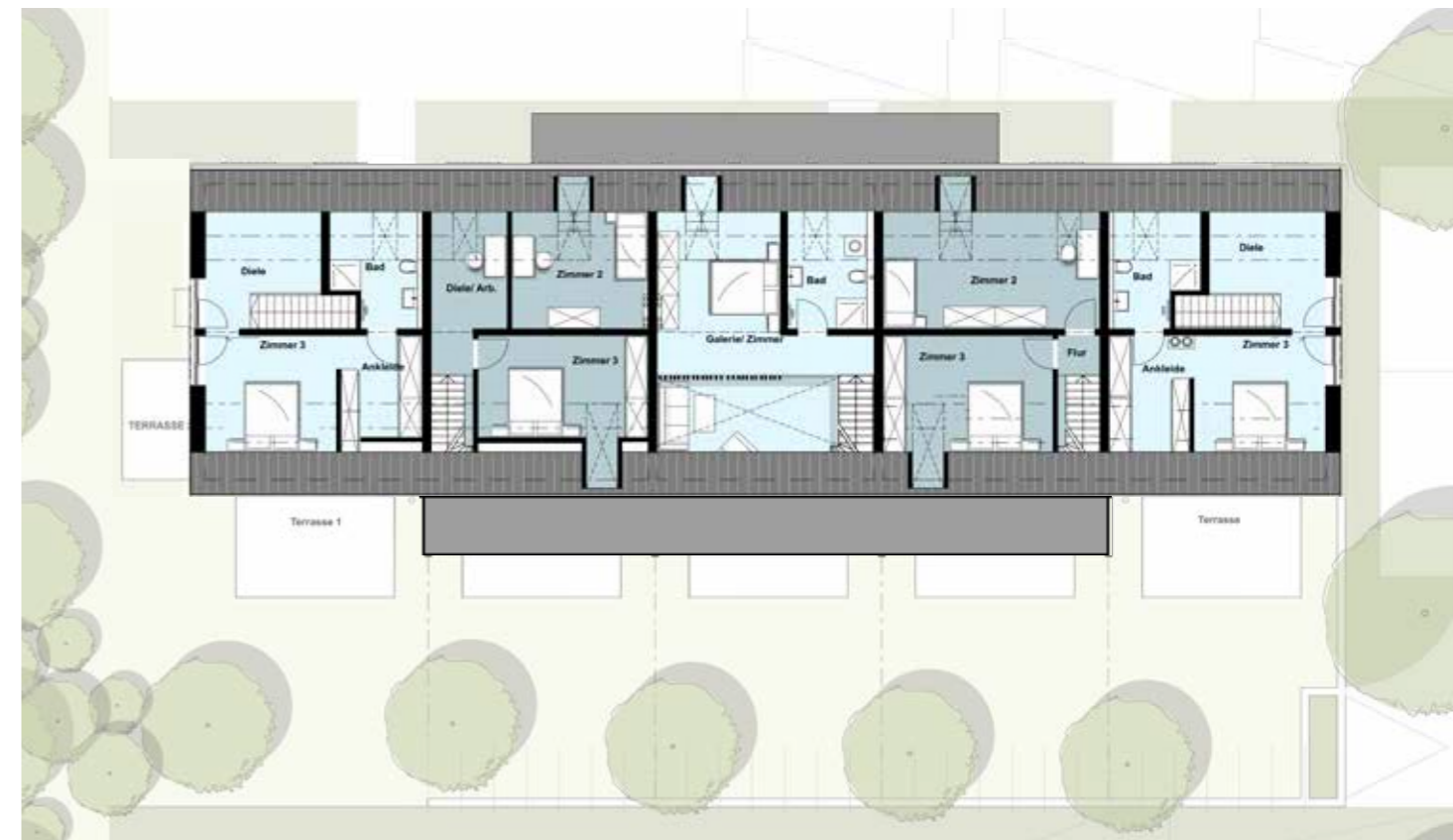
Erdgeschoss



Obergeschoss

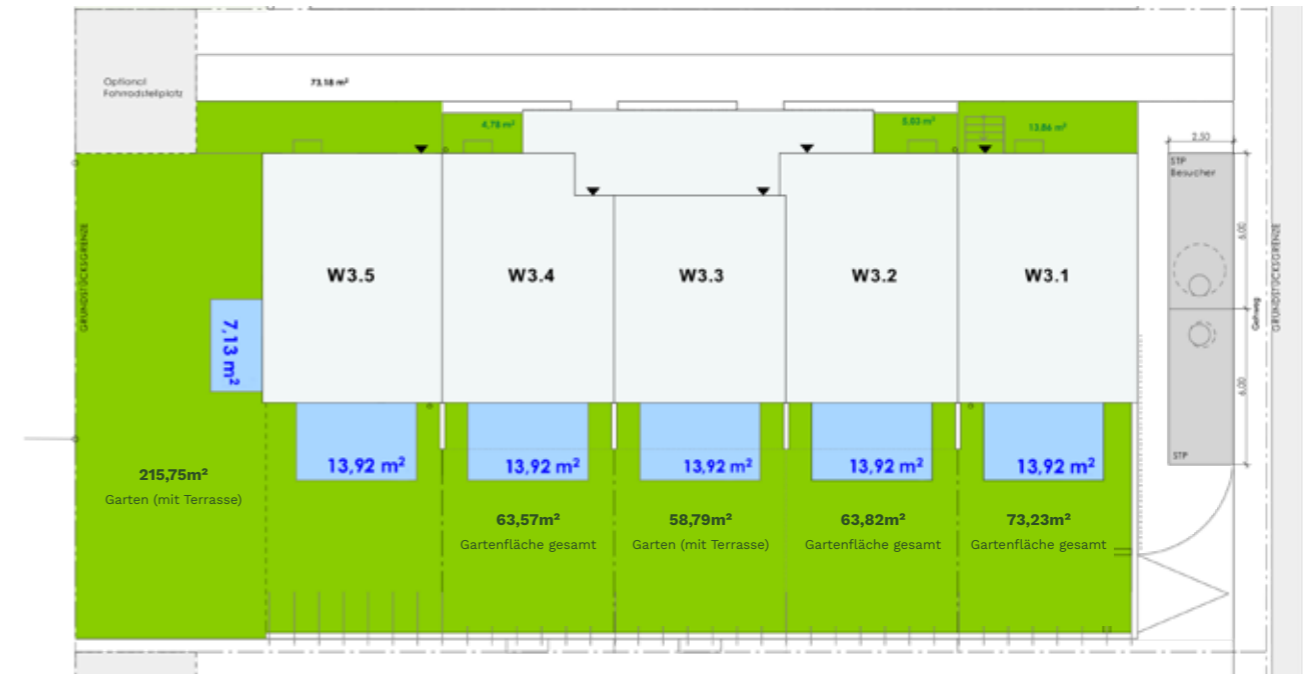


Kellergeschoss/ Tiefgarage

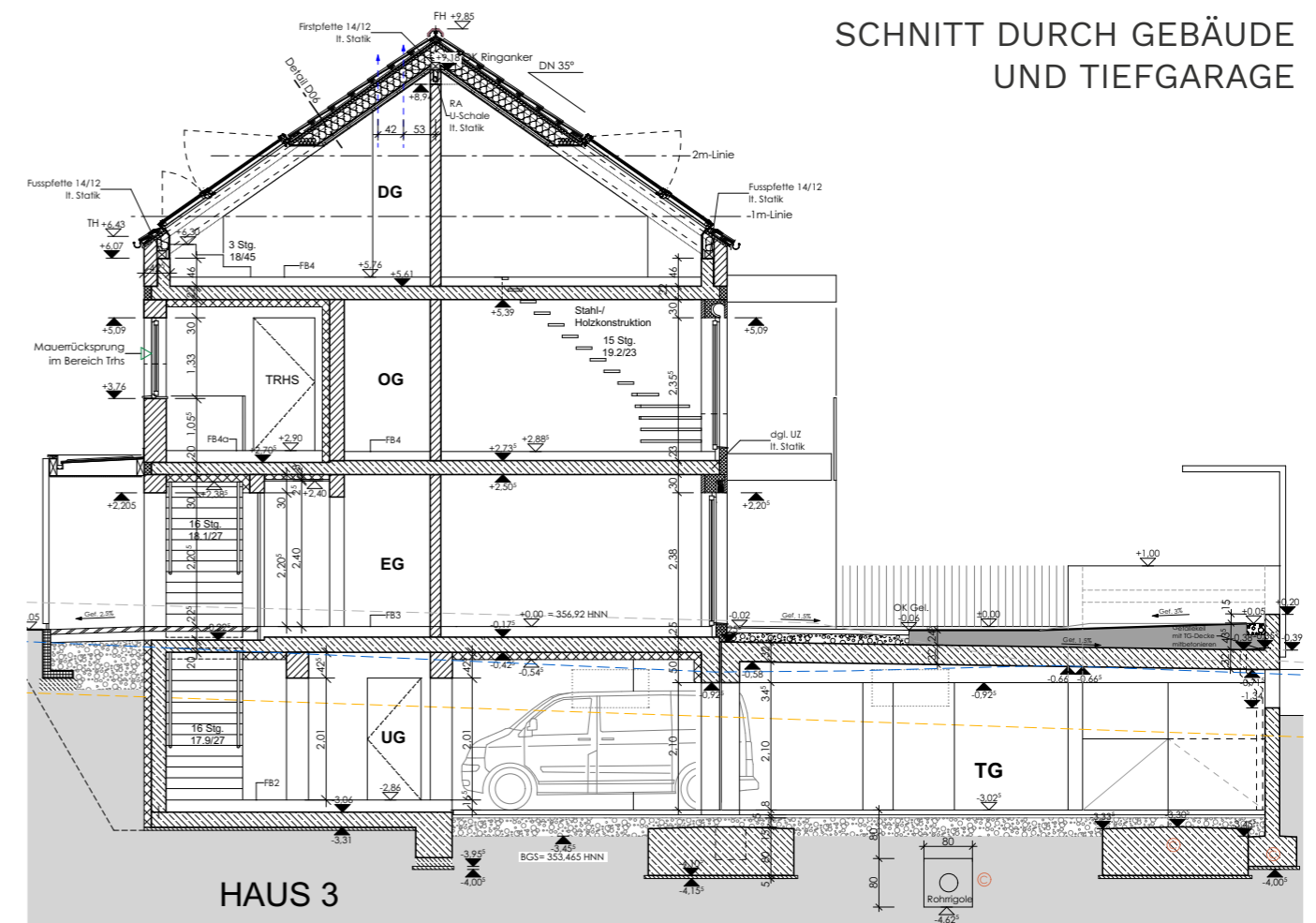


Dachgeschoss





SCHNITT DURCH GEBÄUDE UND TIEFGARAGE





Bodengeflieste Duschen mit Glastrennwänden, Echtholz-Parkett, großzügige Glas-schiebe- und/oder Fensterelemente, schöne Treppen, Gärten, Terrassen, Balkone...



Alle Erdgeschoss-Wohnungen und Stadt-Eckhäuser mit schönem Garten und Terrasse(n).  
Alle Maisonette-Wohnungen mit großem Balkon und zusätzlichem Cabrio-Balkon... Einfach traumhaft schön!

# Typ 1

Wohnungstyp in Haus 1 und 2  
bereits verkauft!

## STADT-ECKHAUS OST

Exklusive Stadthäuser -  
mit Garten, Terrasse und zwei französischen Balkonen

### WOHNFLÄCHEN

Windfang	3,10 m <sup>2</sup>
Flur	5,80 m <sup>2</sup>
WC	3,30 m <sup>2</sup>
Küche	9,90 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,70 m <sup>2</sup>
Bad	6,70 m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,30 m <sup>2</sup>
Flur	10,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,20 m <sup>2</sup>
Diele	6,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,00 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,30 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 131,80 m<sup>2</sup>

Terrasse (14,00 m<sup>2</sup>) 7,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 138,50 m<sup>2</sup>

Mit Abzug (WoFIV) 136,70 m<sup>2</sup>

Zzgl. eigenem Keller (Gesamtfläche ca. 14m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Tiefgarage, Tiefgaragenstellplatz, Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrräderstellplatz und Müllraum

Privatgarten inkl. Terrasse

Wohnung 1.1 **verkauft** 86,00 m<sup>2</sup>

Wohnung 2.1 **verkauft** 84,00 m<sup>2</sup>

Wohnung 3.1 73,00 m<sup>2</sup>

Die äußeren, außergewöhnlichen Stadt-Eckhäuser mit ihren 4,5 Zimmern zzgl. einer Diele im Dachgeschoss, 2 Bädern plus einem Gäste WC und einem großzügigen Gartenanteil, bieten ausreichend Platz für aktive Paare und junge Familien.

Die Wohnungen erstrecken sich über vier Etagen von Keller- bis Dachgeschoss.

Im EG befinden sich neben Flur und Windfang der großzügige Wohn-Essbereich, die offene Küche und das Gäste-WC. Durch die Treppe im EG, gelangt man in das eigene Kellerabteil, das einen direkten Zugang zur Tiefgarage bietet. Im OG befinden sich zwei Schlafzimmer, sowie ein kleiner privater Arbeitsraum und ein Bad. Ein zusätzliches Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer (direkter Zugang) und Ankleidezimmer / abgetrennter begehbare Kleiderschrank (wenn gewünscht) befindet sich im Dachgeschoss zusätzlich zu einer Diele, die auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Aufgrund der großzügigen Fensterflächen über die drei Etagen wird eine natürliche Belichtung aller Räume gewährleistet. Zu der Hauptterrasse im Wohnzimmer (EG) öffnen große Glas-Schiebewände. Die Eckwohnung Ost besitzt darüber hinaus im Wohnzimmer einen französischen Balkon auf der Ostseite, die Eckwohnung West einen Terrassenausgang zu der zweiten Terrasse auf der Westseite. Großzügige Fenster auf allen drei Seiten belichten auch das Obergeschoss.

Im Dachgeschoss befindet sich neben einem Dachfenster, ein französischer Balkon über zwei Räume an der Giebelseite mit einem schönen Blick in Richtung Altmühltal / Befreiungshalle (West) und Donaulandschaft (Ost).

Die zwei Bäder und das Gäste-WC – alle mit Fenster – werden mit hochwertiger Keramikausstattung, Design-Armaturen und das große Bad neben einer Badewanne mit einer bodengleichen, gefliesten Dusche ausgestattet.

## GRUNDRISSÜBERSICHT | STADTECK-HAUS OST

### Erdgeschoss



Die Gärten werden mit Terrasse und Grünfläche entsprechend für Sie vorbereitet.

### Obergeschoss



### Dachgeschoss

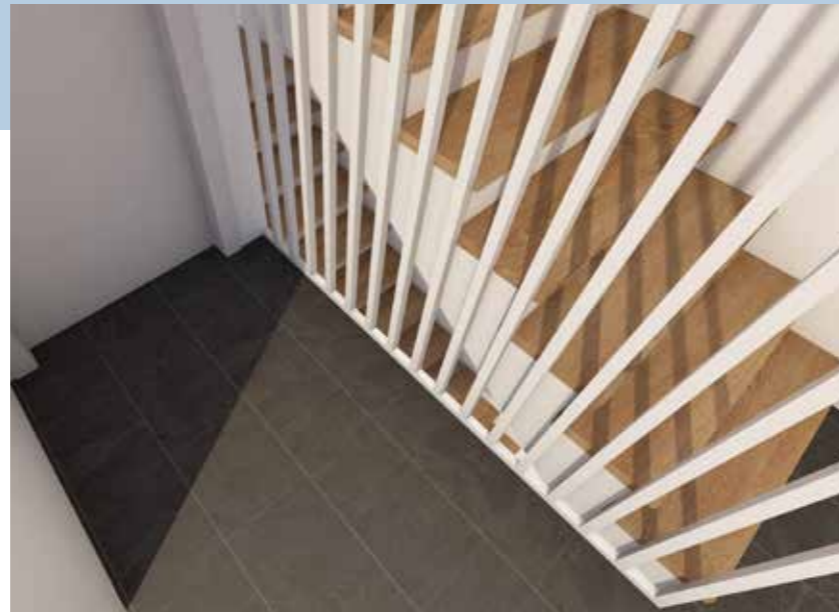


Keller/ Tiefgaragen-Grundriss auf S. 18

### LAGE IM GEBÄUDE







Aufgang ins DG mit Blick in Zimmer OG

Ein weiteres Highlight im Stadteckhaus sind die schönen Details im Treppenhaus. Eine Harfe im Erdgeschoss...

... Und Glaswände im Obergeschoss und im Dachgeschoss.

KINDERZIMMER IM OBERGESCHOSS I  
Eckwohnungen Ost und West





Ankleide im Schlafzimmer



# Typ 5

## STADT-ECKHAUS WEST

Exklusive Stadthäuser -  
mit großzügigem Garten, zwei Terrassen und französischem Balkon

### WOHNFLÄCHEN

Windfang	3,10 m <sup>2</sup>
Flur	5,80 m <sup>2</sup>
WC	3,30 m <sup>2</sup>
Küche	9,90 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	29,00 m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,30 m <sup>2</sup>
Bad	6,70 m <sup>2</sup>
Flur	10,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,81 m <sup>2</sup>
Diele	7,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,00 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 133,60 m<sup>2</sup>

Terrasse (14,00 m <sup>2</sup> )	7,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (7,20 m <sup>2</sup> )	3,60 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 143,00 m<sup>2</sup>  
Mit Abzug (WoFIV) 141,10 m<sup>2</sup>

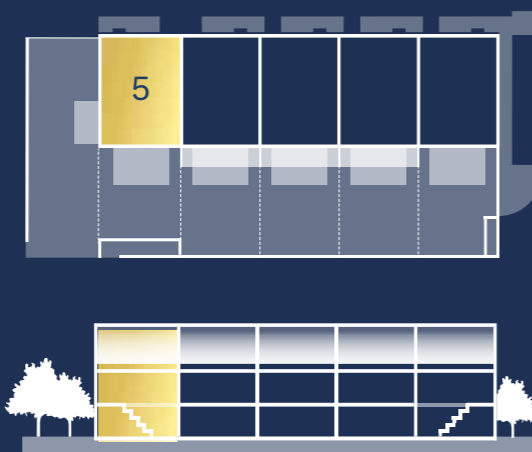
Privatgarten inkl. Terrasse

Wohnung 1.5 <b>verkauft</b>	221,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 2.5 <b>verkauft</b>	194,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 3.5	216,00 m <sup>2</sup>

Die Stadt-Eckhäuser verfügen über einen separaten Eingang zur Wohnung und einen direkten Zugang über die Treppe aus der Wohnung in den Keller mit eigenem Zugang zur Tiefgarage direkt zu den großzügigen TG-Stellplätzen.

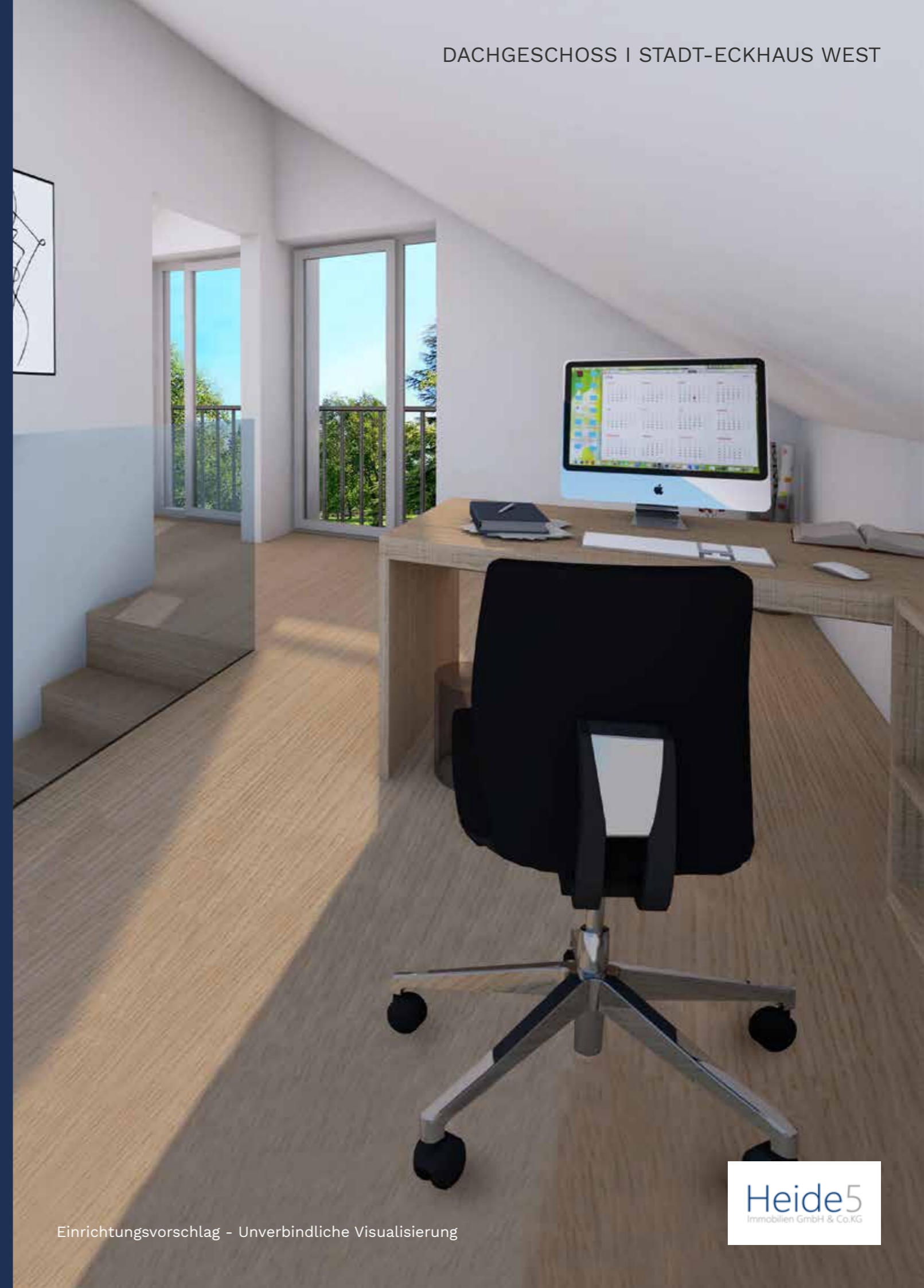
Am eindrucksvollsten bei den Eckwohnungen bzw. Stadthäusern sind sicherlich die großzügigen Glasschiebe-/Fensterelemente - ob über Eck wie im Erdgeschoss oder der französische Balkon über zwei Zimmer im Dachgeschoss. Sie werden es lieben!

### LAGE IM GEBÄUDE



Zzgl. eigenem Keller (Gesamtfläche ca. 19m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Tiefgarage, Tiefgaragenstellplatz, Gemeinschafts- Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum

Wohnungstyp in Haus 1 und 2  
bereits verkauft!



Einrichtungsvorschlag - Unverbindliche Visualisierung



Erdgeschoss



Die Gärten werden mit Terrasse und Grünfläche entsprechend für Sie vorbereitet.

Keller/ Tiefgaragen-Grundriss auf S. 18

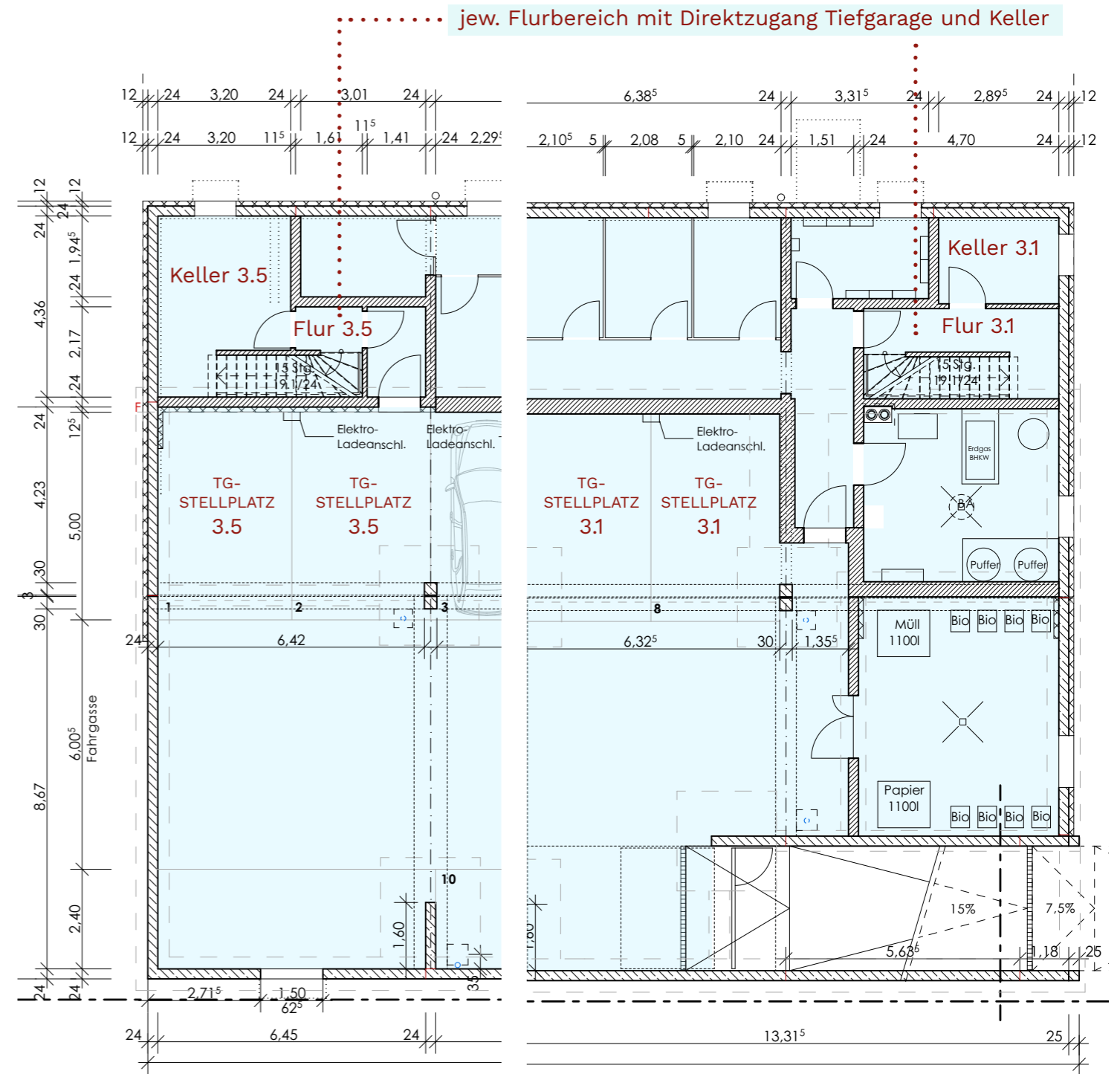
Obergeschoss



Dachgeschoss



Gefliestes, bodengleiches Duschboardsystem



TG/ KG Eckhaus West 3.5

TG/ KG Eckhaus Ost 3.1





TREPPE & FLUR IM OBERGESCHOSS I  
Eckwohnungen Ost und West



# Typ 2

## APARTMENTS MITTE

Wunderschöne Apartments im Erdgeschoss mit Garten und Terrasse, barrierefrei

Traumhaft schön, kompakt und barrierefrei Wohnen im Grünen, nicht nur für Singles und junge Pärchen, sondern auch ideal für ältere Paare und Senioren, die sich verkleinern möchten.

Der Eingangsbereich mit Ankleide mündet ohne Zäsur in den offenen Wohnbereich. Schlafzimmer und Wohnstudio verfügen über raumhohe Fenster mit barrierefreiem Übergang zur Terrasse und dem anliegenden Garten.

Das Bad wird mit hochwertiger Keramikausstattung, Design-Armaturen und barrierefreien Duschen ausgestattet.

### WOHNFLÄCHEN Typ 2

Windfang	4,50 m <sup>2</sup>
Flur	4,20 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>
Kochen	6,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>

Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

Terrasse (14,00 m <sup>2</sup> )	7,00 m <sup>2</sup>
----------------------------------	---------------------

Wohnfläche gesamt	60,70 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

Mit Abzug (WoFIV)	60,00 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

### Privatgarten inkl. Terrasse

Wohnung 1.2 <b>verkauft</b>	74,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------

Wohnung 2.2 <b>verkauft</b>	74,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------

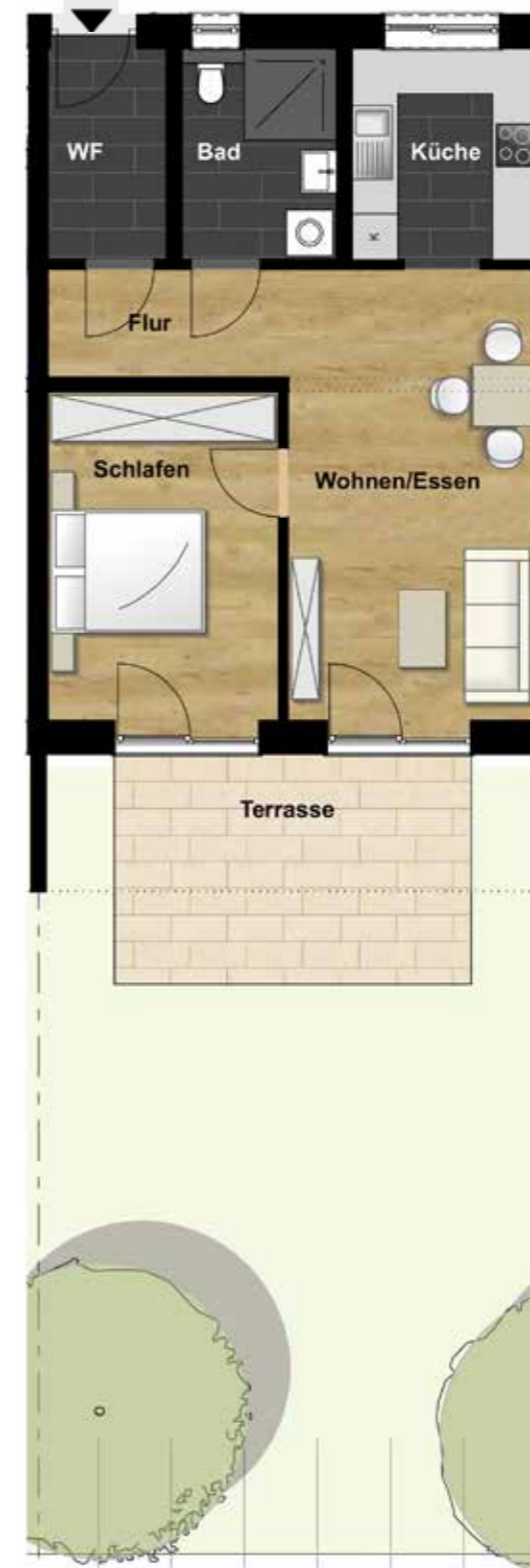
Wohnung 3.2	64,00 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

Zzgl. Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum

### LAGE IM GEBÄUDE



Erdgeschoss Typ 2



Alternativ mit Schiebetür zum Schlafzimmer

Die Gärten werden mit Terrasse und Grünfläche entsprechend für Sie vorbereitet.

Wohnungstyp in Haus 1 und 2 bereits verkauft!

# Typ 3

## APARTMENTS MITTE

Wunderschöne Apartments im Erdgeschoss mit Garten und Terrasse, barrierefrei

Traumhaft schön, kompakt und barrierefrei Wohnen im Grünen. Diese Wohnung verfügt über ein offenes Wohnstudio, das frei gestaltet werden kann. Der Schlafbereich kann je nach Kundenwunsch durch eine Schiebetür vom offenen Wohnbereich separiert (siehe Variante Schiebetür) oder aber durch eine Zargentür getrennt werden. Bei beiden Varianten besteht ein großzügiger natürlicher Lichteinfall durch raumhohe Fenster mit Blick in den Garten, der barrierefrei betreten werden kann, sowie einem Lichtband seitlich der Eingangstür. Das Bad wird mit hochwertiger Keramikausstattung, Design-Armaturen und barrierefreien Duschen ausgestattet.

### WOHNFLÄCHEN

Flur	4,00 m <sup>2</sup>
Kochen	6,90 m <sup>2</sup>
Bad	5,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	16,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,30 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 44,50 m<sup>2</sup>

Terrasse (14,00 m<sup>2</sup>) 7,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 51,60 m<sup>2</sup>

Mit Abzug (WoFIV) 51,00 m<sup>2</sup>

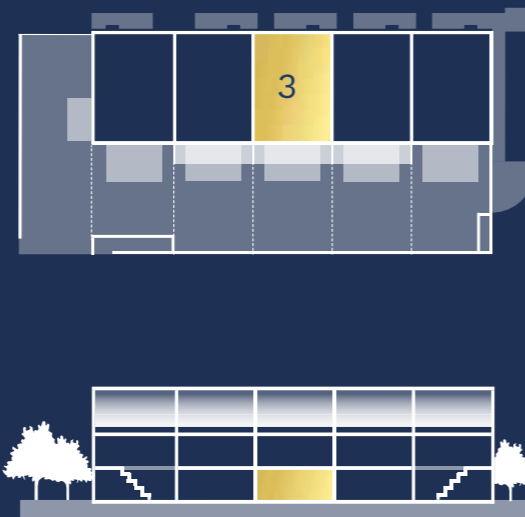
Privatgarten inkl. Terrasse

Wohnung 1.3 **verkauft** 67,00 m<sup>2</sup>

Wohnung 2.3 **verkauft** 69,00 m<sup>2</sup>

Wohnung 3.3 59,00 m<sup>2</sup>

### LAGE IM GEBÄUDE



Zzgl. Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum



Die Gärten werden mit Terrasse und Grünfläche entsprechend für Sie vorbereitet.

Wohnungstyp in Haus 1 und 2 bereits verkauft!





# Typ 4

## APARTMENTS MITTE

Wunderschöne Apartments im Erdgeschoss mit Garten und Terrasse, barrierefrei

### WOHNFLÄCHEN Typ 4

Flur	6,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>
Kochen	6,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 51,40 m<sup>2</sup>

Terrasse (14,00 m<sup>2</sup>) 7,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 58,40 m<sup>2</sup>

Mit Abzug (WoFIV) 57,60 m<sup>2</sup>

Privatgarten inkl. Terrasse

Wohnung 1.4 **verkauft** 70,00 m<sup>2</sup>

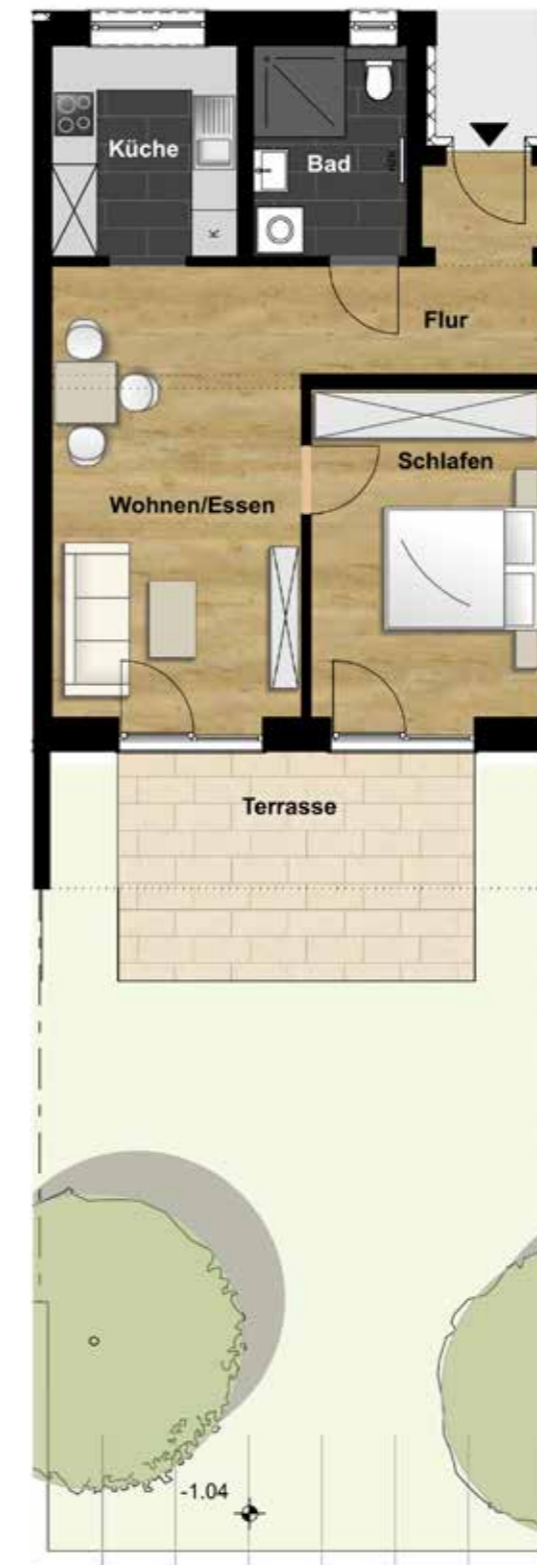
Wohnung 2.4 **verkauft** 74,00 m<sup>2</sup>

Wohnung 3.4 64,00 m<sup>2</sup>

### LAGE IM GEBÄUDE



Erdgeschoss Typ 4



Alternativ mit Schiebetür zum Schlafzimmer

Die Gärten werden mit Terrasse und Grünfläche entsprechend für Sie vorbereitet.

Wohnungstyp in Haus 1 und 2 bereits verkauft!

Zzgl. Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum

# Typ 6

## MAISONNETTES OST

Exklusive Maisonette-Wohnungen mit Balkon(en)

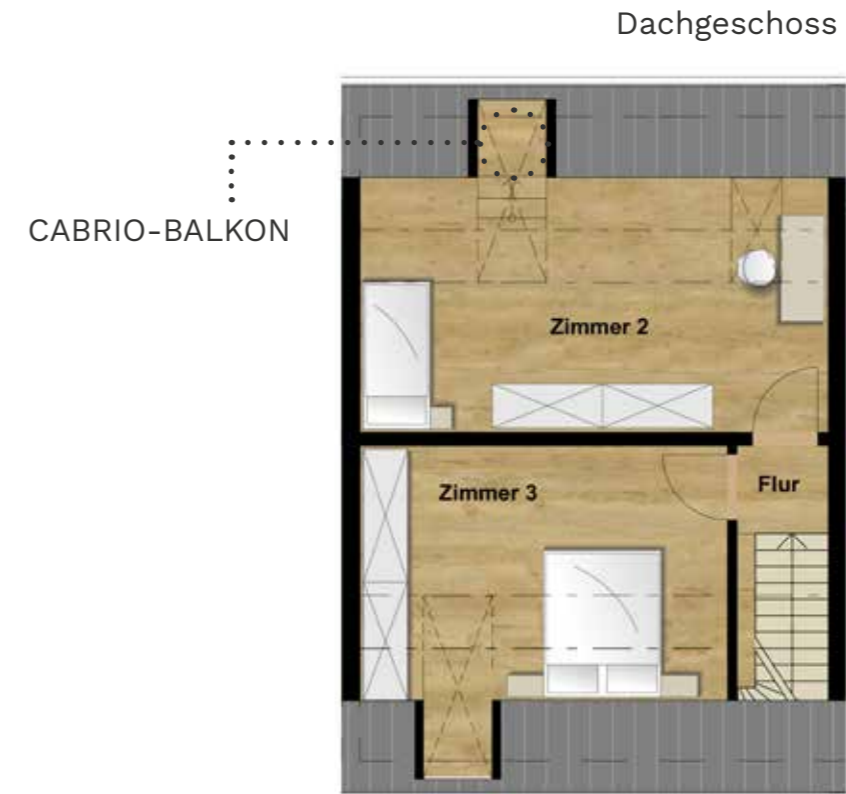
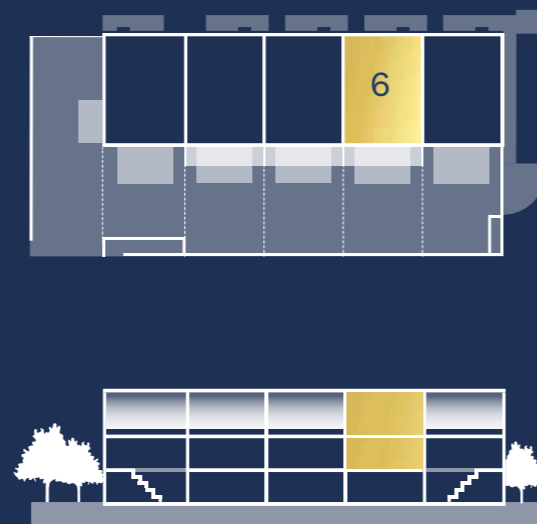
Diese großzügige Maisonettewohnung mit 3 oder 3,5 Zimmern überzeugt mit über 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Wohnstudio mit großzügigen Glasfront zum Balkon. Auf dieser Etage befinden sich außerdem die Küche, das Bad und ein Abstellraum.

Mit 2 geräumigen Schlafzimmern im Dachgeschoss bietet diese Wohnung auch ausreichend Platz für Familien mit Kindern. Durch die zwei modernen Studiodachfenster im Dachgeschoss (eins auf jeder Seite) ergibt sich eine luftige Atmosphäre mit Ausblicken über die weitläufige Saaler Kulturlandschaft. Das Studiodachfenster auf der Eingangsseite mit seitlichem Blick in Richtung Donaulandschaft ist ein Cabrio-Fenster, also ein stylischer, unkompliziert ausklappbarer Balkon.

Das Bad wird mit hochwertiger Keramikausstattung, Design-Armaturen und neben einer Badewanne mit einer bodengleichen, gefliesten Dusche ausgestattet.



LAGE IM GEBÄUDE



Wohnungstyp in allen  
3 Häusern bereits verkauft!



# Typ 6

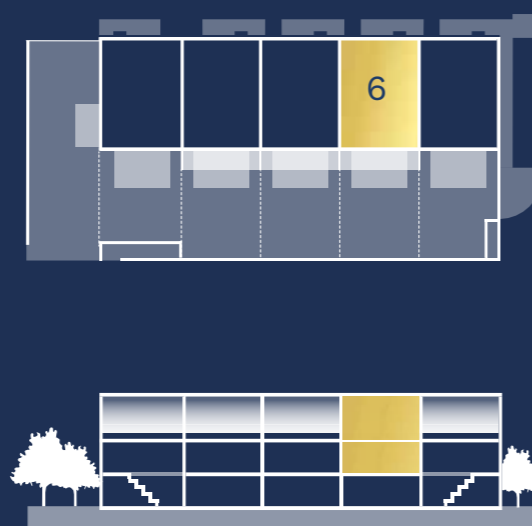
## VARIANTE MAISONNETTE ETWAS ANDERS

Etwas besondere Variante mit Büro im Obergeschoss,  
Bad separat im Dachgeschoss - offen mit Schiebetüren.

### WOHNFLÄCHEN

Flur	5,00 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	10,40 m <sup>2</sup>
Abst.	2,00 m <sup>2</sup>
Büro	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnen	26,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,70 m <sup>2</sup>

### LAGE IM GEBÄUDE



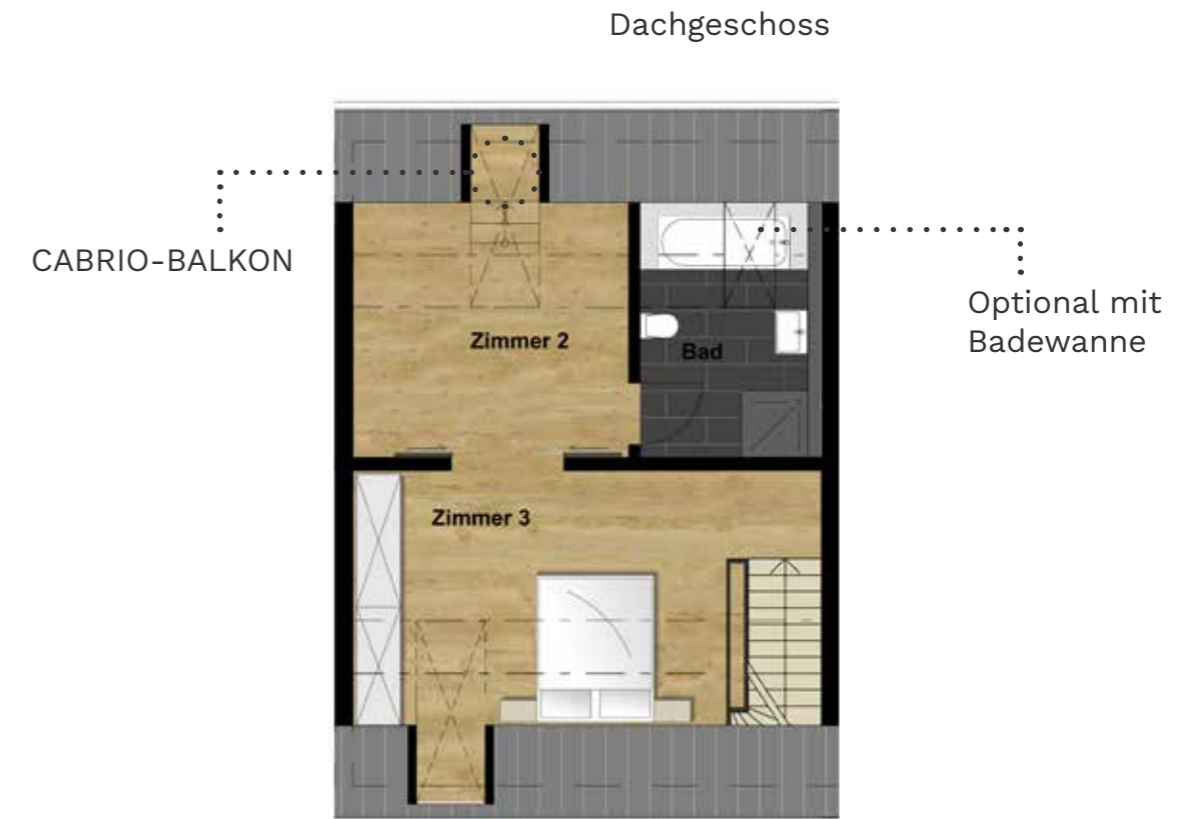
Wohnfläche	85,70 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

Balkon (11,60 m <sup>2</sup> )	5,80 m <sup>2</sup>
--------------------------------	---------------------

Wohnfläche gesamt	91,50 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

Mit Abzug (WoFIV)	90,20 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

Zzgl. Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum



Wohnungstyp in allen  
3 Häusern bereits verkauft!

SCHLAFZIMMER IM DACHGESCHOSS I  
Maisonette-Variante



# Typ 7

## MAISONNETTES MITTE

### Besondere und großzügige Maisonettes mit Balkon(en)

Die lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit luftigem Grundriss, besticht nicht nur mit ihrem modernen Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt neben dem hellen und hohen Wohn-/Essbereich über eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Der nach Süden ausgerichtete Balkon mit seiner großzügigen Glasfront erweitert den Wohnraum nach Außen und bildet einen attraktiven, geschützten Freibereich. Das Studiodachfenster im DG auf der Eingangseite mit seitlichem Blick in Richtung Altmühltal und Donaulandschaft, ist ein Cabrio-Fenster, also ein stylischer, unkompliziert ausklappbarer Balkon.

Das Bad und das WC werden mit hochwertiger Keramikausstattung, Design-Armaturen und neben einer Badewanne mit einer bodengleichen, gefliesten Dusche ausgestattet.

#### VARIANTE MAISONETTE

##### WOHNFLÄCHEN

Windfang	2,70 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,80 m <sup>2</sup>
Küche	6,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,70 m <sup>2</sup>
Flur	1,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,30 m <sup>2</sup>
Büro	10,40 m <sup>2</sup>

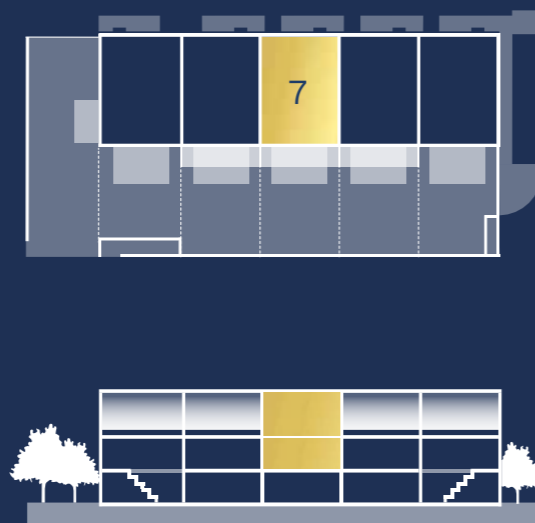
Wohnfläche 67,90 m<sup>2</sup>

Balkon (11,80 m<sup>2</sup>) 5,80 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 73,70 m<sup>2</sup>

Mit Abzug (WoFIV) 73,40 m<sup>2</sup>

##### LAGE IM GEBÄUDE

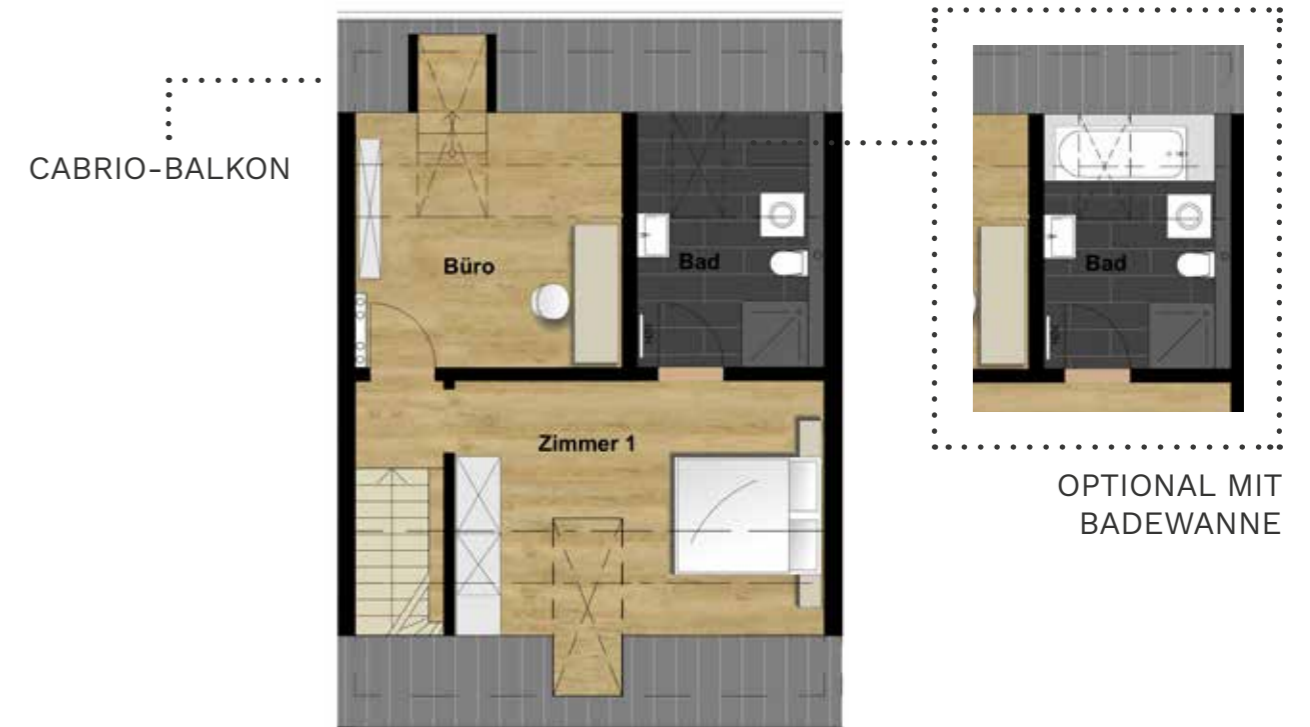


Zzgl. Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum

Das Badezimmer im Dachgeschoss kann zusätzlich zur Dusche auf Wunsch mit einer Badewanne in der Dachschräge ausgestattet werden (optional).

Alle Angaben sind Ca.- Angaben. Änderungen vorbehalten.

DG - Variante Maisonette



OG - Variante Maisonette



Wohnungstyp in Haus 1 und 2 bereits verkauft!



# Typ 8

## MAISONNETTES WEST

### Exklusive Maisonette-Wohnungen mit Balkon(en)

Diese großzügige Maisonettewohnung mit 3,5 oder 3 Zimmern überzeugt mit über 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Wohnstudio mit großzügiger Glasfront zum Balkon. Auf dieser Etage befinden sich außerdem die Küche, das Bad, das Gäste-WC und ein Abstellraum.

Mit 2 geräumigen Schlafzimmern im Dachgeschoss bietet diese Wohnung auch ausreichend Platz für Familien mit Kindern. Durch die zwei modernen Studiodachfenster im Dachgeschoss (eins auf jeder Seite) ergibt sich eine luftige Atmosphäre mit Ausblicken über die weitläufige Saaler Kulturlandschaft. Das Studiodachfenster auf der Eingangseite mit seitlichem Blick in Richtung Altmühltal / Befreiungshalle ist ein Cabrio-Fenster, also ein stylischer, unkompliziert ausklappbarer Balkon.

Das Bad und das WC werden mit hochwertiger Keramikausstattung, Design-Armaturen und das Bad neben einer Badewanne mit einer bodengleichen, gefliesten Dusche ausgestattet.

#### WOHNFLÄCHEN

Flur	3,50 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,40 m <sup>2</sup>
Kochen/ Essen/ Wohnen	31,90 m <sup>2</sup>
Abst.	3,40 m <sup>2</sup>
Diele/Arbeiten	8,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,40 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 81,10 m<sup>2</sup>

Balkon (11,60 m<sup>2</sup>) 5,80 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 87,10 m<sup>2</sup>

Mit Abzug (WoFIV) 86,00 m<sup>2</sup>

#### LAGE IM GEBÄUDE



Wohnungstyp in Haus 1 und 2 bereits verkauft!

Zzgl. Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und Gemeinschafts-Nutzflächen, wie Fahrradstellplatz und Müllraum

### GRUNDRISSÜBERSICHT I MAISONNETTES Typ 8

#### Dachgeschoss



CABRIO-BALKON

ALTERNATIVER WOHNUNGSGRUNDRISS: Raumtrennung im Zimmer 2 siehe Wohnungstyp 6

#### Obergeschoss





TREPPE IM OFFENEN WOHNBEREICH I  
Maisonette West







Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Website

[www. Heide5. de](http://www.Heide5.de)

Gerne können Sie uns auch direkt kontaktieren



Heide5 Immobilien GmbH & Co. KG  
Sitz der Gesellschaft: Saal a. d. Donau  
Registergericht: Regensburg, HRA 9711

Kommanditisten, Mitglieder:  
Angela Weissenberger, Sebastian Kiendl

Geschäftsanschrift:  
Werkstraße 15  
93342 Saal a. d. Donau

Fon 09441-675104 | [immobilien@Heide5.de](mailto:immobilien@Heide5.de)

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den bis zum Druck bekannten Sachverhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Eine Haftung für Kosten-, Ertrags- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für erstellte Berechnungsbeispiele etc., kann nicht übernommen werden. Alle enthaltenen Visualisierungen sind als Vorschläge oder Muster zu verstehen und nicht als ausführungsgewundene Darstellung im Rahmen der Baubeschreibung. Die tatsächliche Ausführung von Innen- und Außenraum kann von den vorgestellten Visualisierungen abweichen. Diese Dokumentation ist geistiges Eigentum der Heide 5 Immobilien GmbH und darf weder kopiert noch von Dritten verwendet werden.