

# U>HAUS 4/6

## JUNGES WOHNEN NÄHE UNIVERSITÄT

Unterislinger Weg 4/6 · Regensburg



Moderner Neubau von 62 Wohnungen und Gewerbeeinheiten



33  
JAHRE BAUERFAHRUNG



**REGENSBURG IST BESTLAGE**

Regensburg zählt zu Deutschlands attraktivsten Immobilienlagen, so eine Analyse des Fachmagazins Cash Spezial Immobilien. Die 40 wichtigsten Städte in Deutschland wurden bewertet und Regensburg ist neu auf Platz sechs in den Top 10 dabei - vor Frankfurt/Main, Hamburg, Stuttgart und München: die Preise am Wohnungsmarkt ziehen an. Als entscheidender Faktor für langfristig stabile Immobilienerträge gilt die Bevölkerungsentwicklung - ein Feld, auf dem Regensburg stark punktet. Bis 2020 werden allein im Stadtgebiet rund 8000 Menschen mehr wohnen.

**REGENSBURG - EINE LEBENSWERTE STADT**

**Regensburg liegt am nördlichsten Punkt der Donau und ist mit fast 2000-jähriger Geschichte die älteste Stadt Bayerns.**

Wer durch das antike Zentrum schlendert, kommt nicht nur in den Genuss historische Gebäude in schmalen Gassen zu entdecken, sondern erlebt auch das schon fast südländische Flair der Altstadt, die nicht ohne Grund die nördlichste Stadt Italiens genannt wird.

Neben herrlichen Spaziergängen in der grünen Umgebung gibt es hier alles, was man sich in Bezug auf städtischen Wohnkomfort nur wünschen kann. Regensburg, die mediterrane Metropole, die aktives Leben am Puls der Zeit verkörpert.



Regensburg war im hohen Mittelalter ein politisches Zentrum des Heiligen Römischen Reiches und ein blühendes europäisches Handelszentrum. Die Altstadt gilt bis heute als außergewöhnliches Beispiel für eine intakte mittelalterliche Großstadt. Architektonische Besonderheiten sind die Patriziertürme, der Dom und die alte Steinerne Brücke aus dem 12. Jahrhundert. Der Bestand an originaler und gotischer Architektur ist einzigartig in Deutschland.



Weltkulturerbe Regensburg. In wenigen Minuten in der Innenstadt, auf dem Markt, in Cafés, Restaurants und schönen Biergärten.

Das Regensburger Altstadtensemble gilt als die am besten erforschte hochmittelalterliche Altstadt in Deutschland.

Unterislinger Weg 4/6 - Bestlage mitten im Stadtleben. Alle studentischen Einrichtungen befinden sich im Umkreis weniger Kilometer.

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Regensburg, Galgenberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Bäckerei und eine Metzgerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Regensburg Arcaden und die Altstadt sind mit dem Stadtbus in wenigen Minuten erreichbar. Die Universität Regensburg sowie das Universitäts-/Zahnklinikum sind ebenfalls in nur ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.



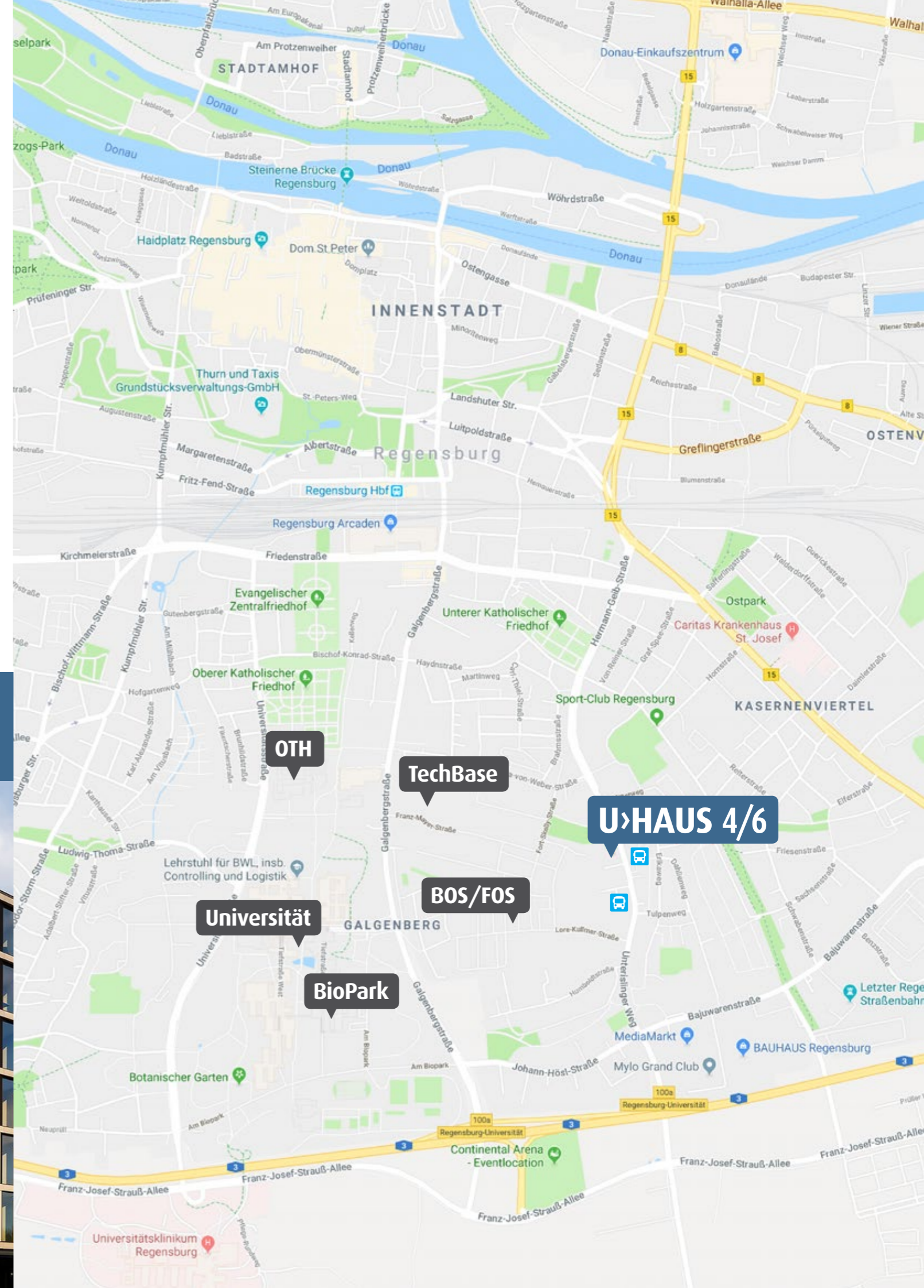
Urbane Lebendigkeit, Natur, Kunst, Kultur und Lebensart vor der Haustür – Das **U>HAUS** bietet die perfekte Balance für Leben und Lernen, Wohnen und Arbeiten. Ob entlang des städtischen Grüngürtels oder im Schnittpunkt zwischen Innenstadtleben und Kulturgesehen gelegen, ob mehr Ruhe, mehr Freizeitaktivität oder Raum und Zeit zum intensiven Lernen – alles ist komfortabel in der Nachbarschaft zu jeder Zeit erreichbar.

Das **U>HAUS** bildet mit seiner Umgebung einen lebendigen Mix aus Lernen und Spaß, aus Kultur, Kunst und Gewerbe, aus Miteinander und Sportsgeist. Das ist Wohn- und Lernqualität, wie sie sich Studenten von heute wünschen.

## WOHNEN UND LEBEN AM GALGENBERG

### Wirtschaftsstandort Regensburg

Zahlreiche international präseente Großunternehmen wie z.B. BMW, Siemens, Continental, Krones AG, Infineon, Osram sind in Regensburg und in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt. Der Bedarf nach qualitativem Wohnraum zeigt hier ein stetiges Wachstum.





## OBJEKTBSCHREIBUNG UNTERISLINGER WEG 4/6

Der imposante Neubau entsteht aus einer asymmetrischen Karree-Bebauung mit zwei/drei Stockwerken, auf rund 3.000 m<sup>2</sup> Grundstück, am Unterislinger Weg/Ecke Asterweg.

Nach vollständigem Abbruch des Altbestands werden hier 62 Wohnungen in Kombination mit einer Gewerbeinheit realisiert. Eine Tiefgarage mit 67 Tiefgaragenstellplätzen, die Kellerabteile und ein Fahrradraum werden im Untergeschoss untergebracht. 2 Außenstellplätze zur Gewerbeinheit und 2 Besucherstellplätze werden errichtet. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon bzw. eine Loggia. Durch den Höhenunterschied des nördlichen Gebäudeteils entstehen im 2. Obergeschoss zwei Dachterrassenwohnungen.

Ideale Wohnungsgrößen (21 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>) sind für Kapitalanlage geeignet. Sehr gute Vermietbarkeit durch die Lage, Wohnungsgrößen und nachhaltige Bauweise. 3/4 Zimmer-Wohnungen sind individuell planerisch noch umsetzbar.

Die Grünflächengestaltung wird mit Erhaltung des alten Baumbestands, sowie der Neupflanzung einer Grünfläche mit Gräsern und Bäumen im großzügigen Innenhof umgesetzt. Die Terrassen zum Innenhof sowie zur Grundstücksgrenze werden mit Hecken vom Allgemeinbereich abgetrennt.

### Ihre Objektvorteile:

- » In unmittelbarer Nähe der Universität Regensburg, Ostbayerische Technische Hochschule, TechBase, BOS/FOS
- » Stadtzentrum/Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar
- » durchdachte Grundrissplanung
- » anspruchsvolle moderne Architektur
- » nachhaltige Bauweise
- » attraktive Grünflächengestaltung
- » alle Wohnungen sind mit Terrasse oder Balkon bzw. Loggia
- » eine Tiefgarage
- » ideal als Kapitalanlage
- » Servicepaket: Hausverwaltung und Vermietungsservice durch uns





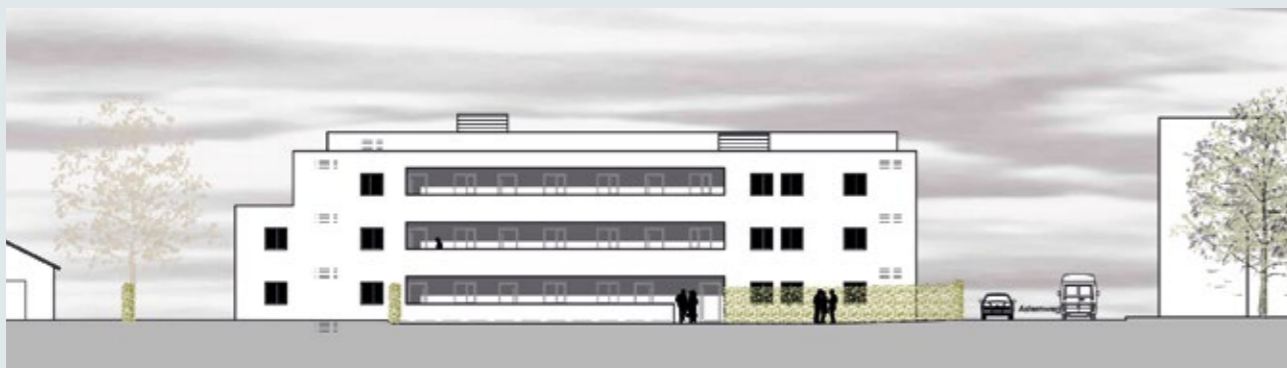
Ansicht Nord



Ansicht Ost



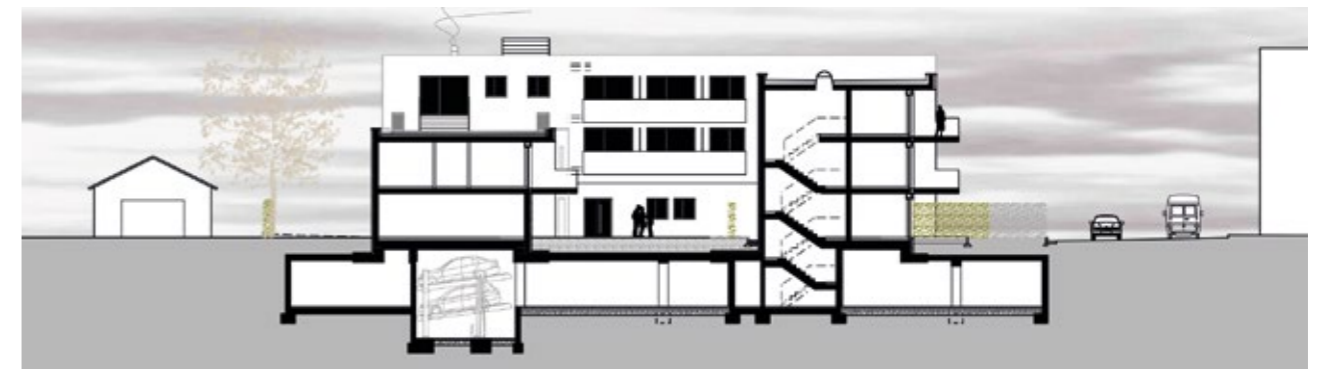
Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

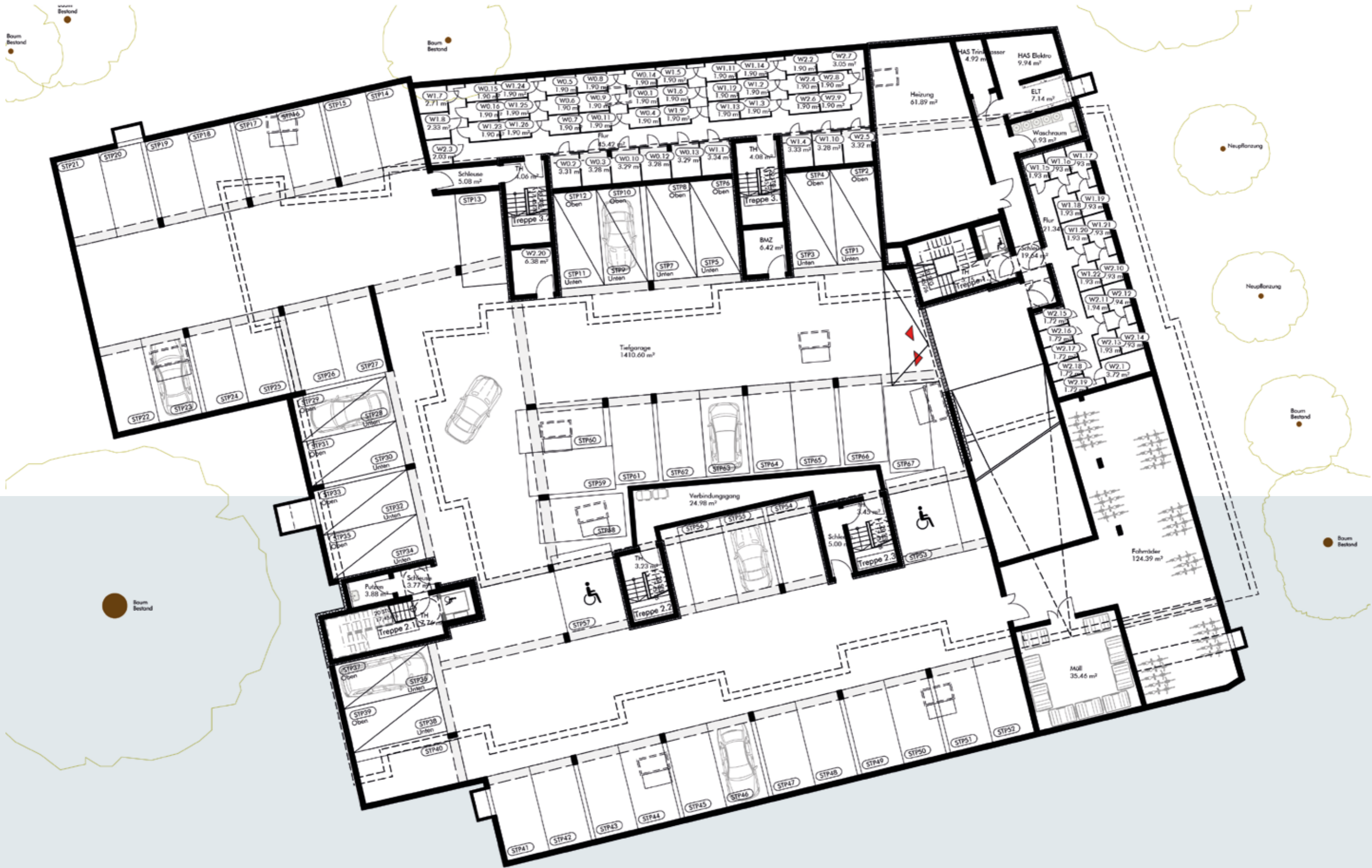


Schnitt DD

Ansichten

Schnitte

Grundriss Tiefgarage



Grundriss Tiefgarage



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Bestands Rotbuche



Grundriss Obergeschoss 1

Grundriss Obergeschoss 1





## Moderne Ausstattung, Licht und Sonne für alle Wohneinheiten

Der Bau erfolgt unter strengsten aufgelegten Qualitätsnormen und -standards. Hierbei kommen nur beste Materialien, Produkte und Marken zum Einsatz.

Daher arbeiten wir ausschließlich mit Architekten und Handwerkern zusammen, die das gleiche Verständnis von Qualität haben wie wir. Das Wohnambiente erhält somit eine einmalige Verbindung von neuzeitlichem innerstädtischem Wohnen umgeben von funktionellen Details.

Der Neubau am Unterislinger Weg ist ein zukunftssträchtiges Bauvorhaben, dem wir uns mit Fachkompetenz, Leidenschaft und Engagement widmen.



Einrichtungsbeispiele



## WOHNEN & LEBEN IN BESTFORM

### UNSERE AUSSTATTUNG SOLLTE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN.

Unabhängig von der Wohnungsgröße und der Ausrichtung, verfügen alle Wohnungen über eine gehobene Ausstattung. Die großen Fenster zum ruhigen Innenhof lassen viel Licht ins Innere, die Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen mit Gartenanteil, Balkone oder Loggia.

Für das besondere Ambiente sorgen beispielsweise attraktive Parkettböden mit Fußbodenheizung sowie Komfort-Bäder mit Markenfliesen.

### SO VIEL MEHR ALS ÜBLICH – HIER BEKOMMEN IHRE WÜNSCHE WÄNDE

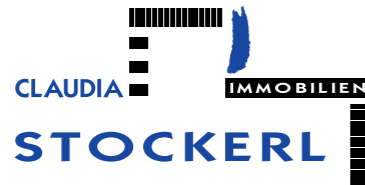
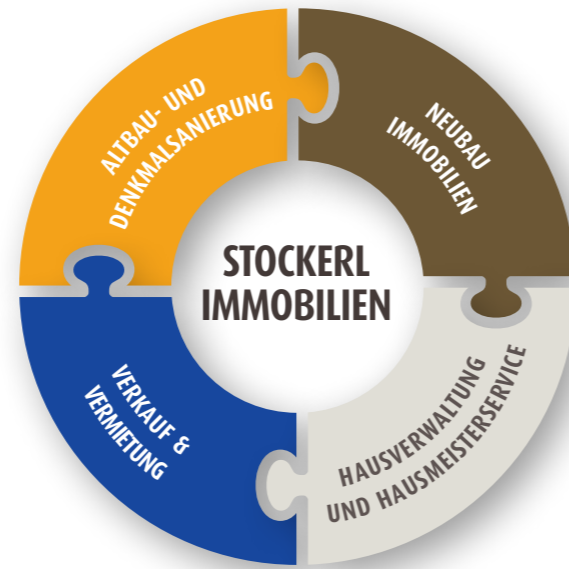
Eine Auswahl unserer Neubau- und Altbaureferenzen möchten wir Ihnen hier präsentieren.

## Stockerl Immobilien - Mehr als nur Immobilien



Ihr Hans Stockerl

Hans Stockerl hat bereits seit 33 Jahren als Bauträger und Hausverwaltung mehrfach bewiesen, dass Innovation und Tradition sowie solide Bauqualität keinen Widerspruch bedeuten müssen.



## ERFAHRUNG, QUALITÄT UND NACHHALTIGKEIT



Wir garantieren Ihnen mehr als 33 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobiliengewerbe.

Information, Besichtigung und provisionsfreier Verkauf durch:



**Hans Stockerl Wohnbau GmbH**  
**Hans Stockerl Immobilien und Hausverwaltung**  
**Kumpfmühler Str. 32 · 93051 Regensburg**  
**Telefon 0941/94 68 13-0**  
**info@stockerl.de · www.stockerl.de**



#### Impressum

Herausgeber: Hans Stockerl Wohnbau GmbH · Kumpfmühler Str. 32 · 93051 Regensburg · Tel. 0941 - 94 68 13-0 · Fax. 0941 - 94 68 13-50 · info@stockerl.de · www.stockerl.de

Gestaltung: Schwarzfischer Creativ GmbH, www.schwarzfischer.com

Bildnachweis: Schwarzfischer Creativ GmbH, Hans Stockerl Immobilien GmbH, iStockphoto, Fotolia, Getty Images

#### Prospekthaftungshinweis

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt. Sie können sich aber jederzeit ändern. Weder die Hans Stockerl Hausbau GmbH, noch deren Gesellschafter, noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhaltliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder die Hans Stockerl Hausbau GmbH, noch deren Gesellschafter, noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.