# ALTSTADTENSEMBLE

## STECKGASSE | OBERE BACHGASSE

## - REGENSBURG -

**HISTORISCH | ZENTRAL | MODERN**

IMMOBILIEN
STOCKERL

# VORWORT

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

das Unternehmen Hans Stockerl Immobilien GmbH aus Regensburg hat in allen Objekten seine Liebe zum Detail bewiesen und bereits über 60 Altstadthäuser in Regensburg saniert. Mit höchstem Respekt vor dem Antiken und der dahinter verborgenen Geschichte bleibt es oberstes Ziel den historischen Charme und die zeitüberdauernde Architektur mit dem heutigen Anspruch von Wohn- und Lebensqualität in Einklang zu bringen.

Wir freuen uns, Ihnen auf den folgenden Seiten dieses Exposés unser aktuelles Sanierungsprojekt in der Altstadt von Regensburg vorstellen zu dürfen. Das Projekt erstreckt sich über zwei Gebäudekörper, die durch den Innenhof voneinander abgegrenzt werden. Es entstehen hierbei insgesamt 14 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Wir beraten Sie auf Wunsch gerne, um für Sie die passende Wohnung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Stockerl
Geschäftsführung
Hans Stockerl Immobilien GmbH

STECKGASSE 4

OBERE BACHGASSE 19

# 37 Jahre Erfahrung, Qualität und Leidenschaft – dafür steht Hans Stockerl Immobilien

Auf Grund unserer langjährigen Erfahrung im Bau- und Immobiliengewerbe garantieren wir Ihnen Qualität und Nachhaltigkeit.

Dabei liegt unser Fokus darauf, Werte zu schaffen, die bleiben.

Bereits bei der Auswahl des Baugrundstückes bzw. Sanierungsobjektes achten wir auf eine gute Lage, beste Anbindung und ein gewachsenes Umfeld.

Durch unsere Tätigkeit in der Altbau- und Denkmalschutzsanierung sowie im Neubau können wir unseren Kunden ein breites Investitionsspektrum anbieten.

Gemeinsam mit unserer Hausverwaltung, Vermietungsabteilung sowie unserem Hausmeisterservice bilden wir für unsere Kunden auch nach der Fertigstellung die komplette Wertschöpfungskette ab.

# Regensburg - UNESCO-Weltkulturerbestadt

Regensburg ist bekannt für das italienische Flair vereint mit der römischen und mittelalterlichen Geschichte der Stadt. Nicht umsonst gehört Regensburg zum UNESCO-Weltkulturerbe, das jedes Jahr zahlreiche Besucher anlockt. Für die Einwohner bietet die Domstadt kurze Wege für alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Zudem schafft die Stadt mit namhaften Unternehmen sowie Global Players ein wachstumsorientiertes und innovatives Geschäfts- und Berufsumfeld, u.a. auch durch das aktuell neu entstehende TechBase Areal gegenüber von der Universität und Ostbayerischen Technischen Hochschule.

# Makrolage

4 km zur Autobahn A3

4 km zur Autobahn A93

50 km nach Straubing

45 km nach Schwandorf

78 km nach Dingolfing

65 km nach Amberg

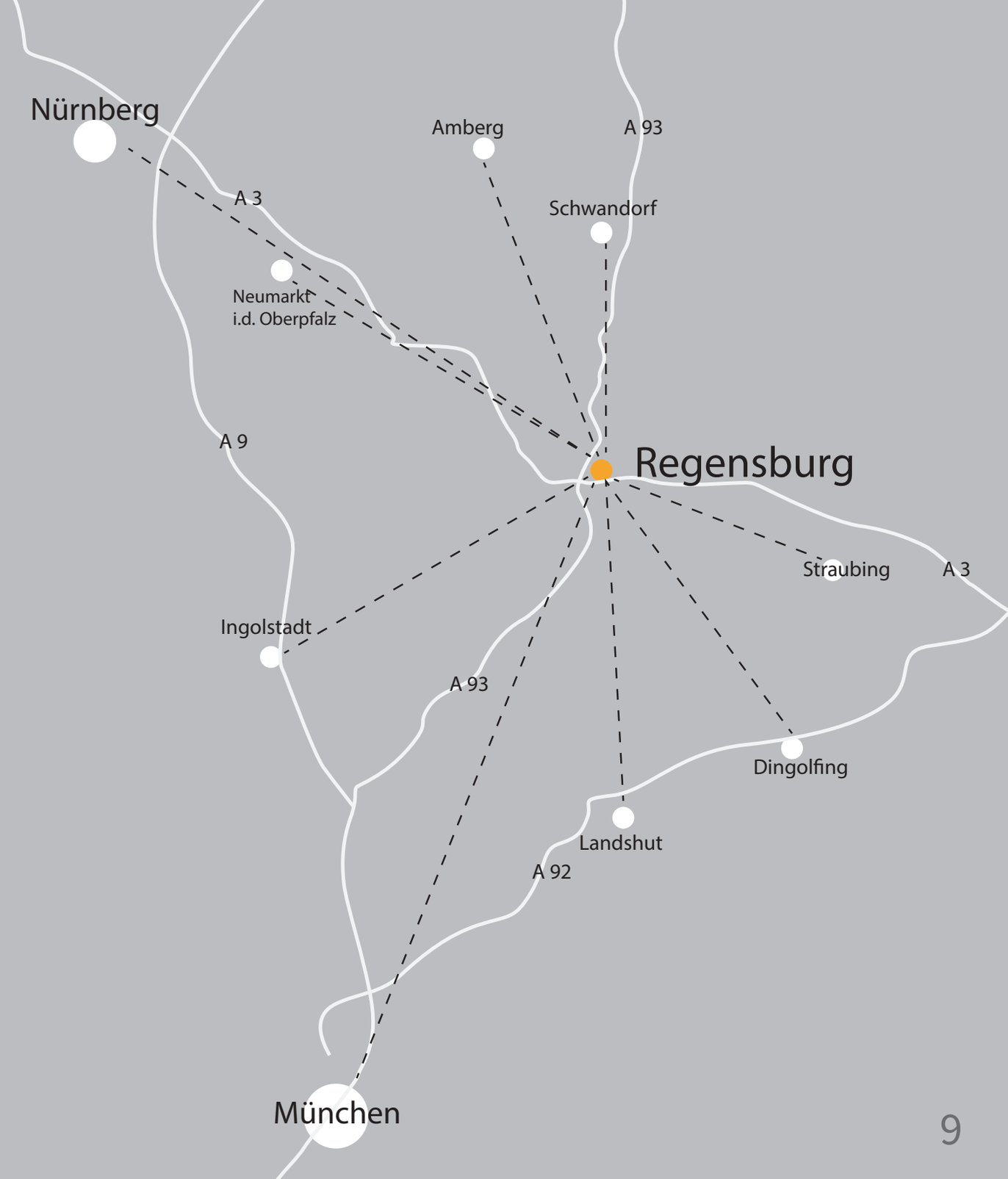
68 km nach Neumarkt i.d. Oberpfalz

99 Ingolstadt

65 km nach Landshut

112 km nach Nürnberg

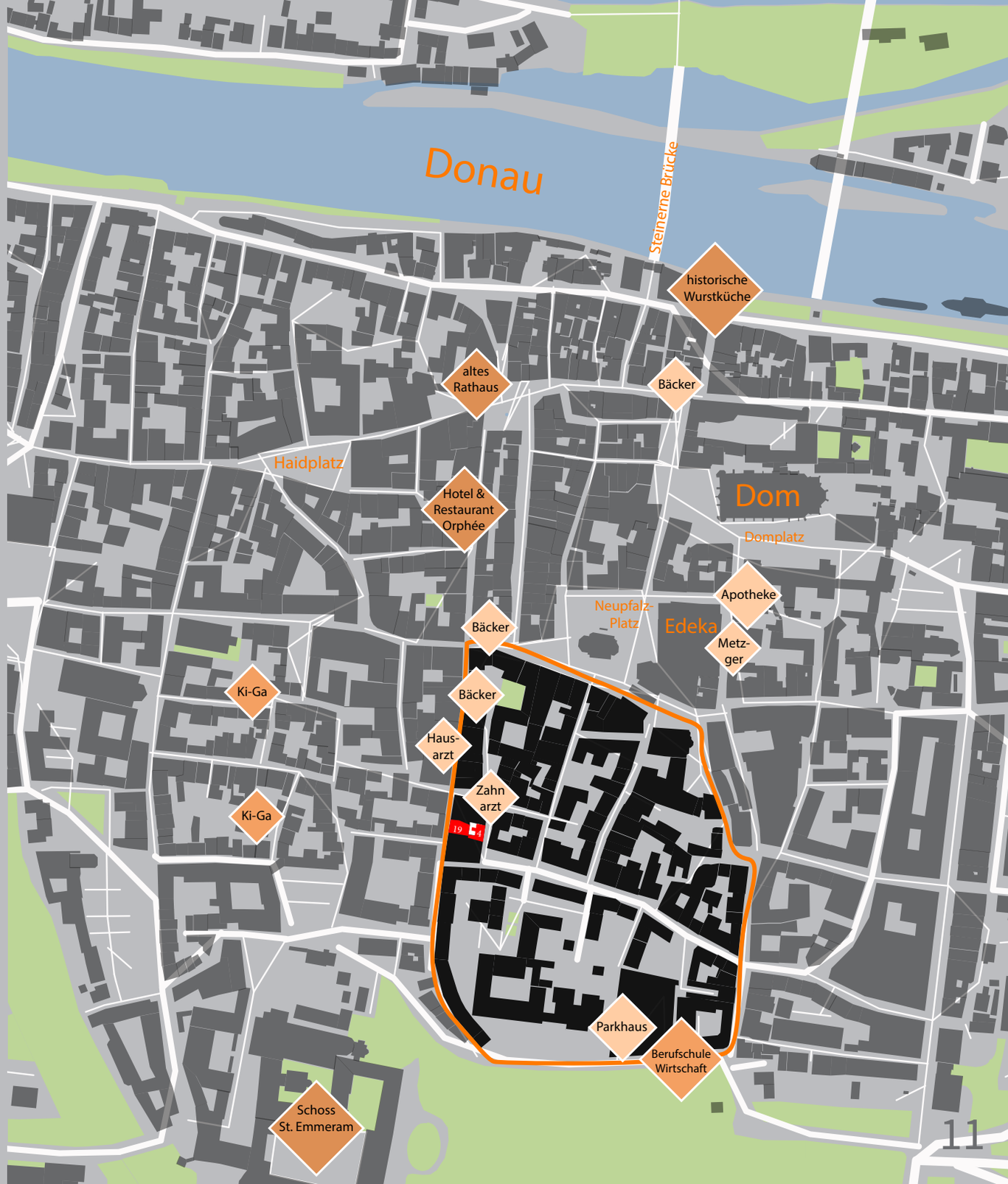
127 km nach München



# Mikrolage

Die Steckgasse 4 sowie die Obere Bachgasse 19 liegen im Kern der Altstadt von Regensburg - im förmlich festgelegten Sanierungsgbiet Obermünsterviertel.

Nur unweit entfernt befindet sich der Bus- und Bahnhof als zentraler Knotenpunkt für den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.



# Attraktiver Steuervorteil

## für Kapitalanleger und Eigennutzer im „förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“

Bei Kauf vor Sanierungsbeginn gibt es für

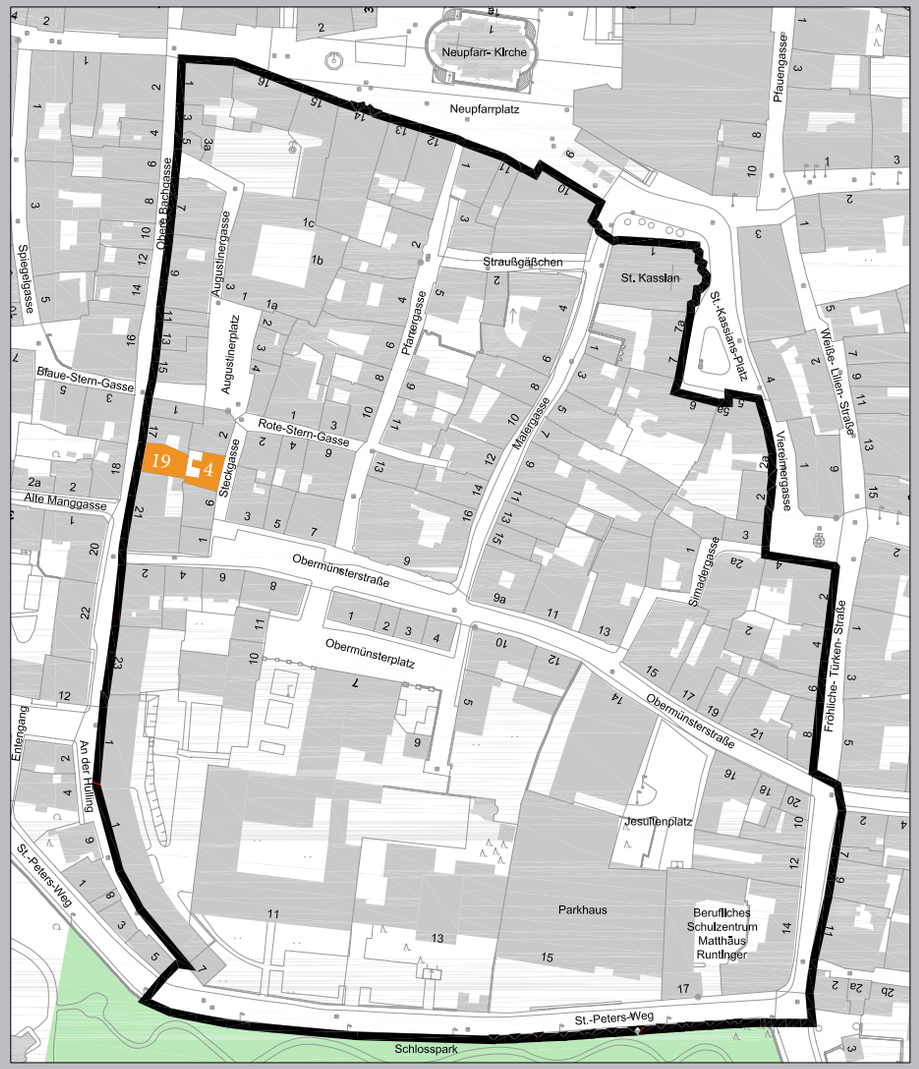
- Kapitalanleger: 100 % AfA der Sanierungskosten gem. §7h EStG auf 12 Jahre
- Eigennutzer: 90 % AfA der Sanierungskosten gem. §10f EStG auf 10 Jahre

**Folgende Aufteilungen liegen bei den Objekten vor:**

**Obere Bachgasse 19:**
Grund und Boden: 12,73 %
Altbausubstanz: 29,87 %
Sanierungskosten: 57,40 %

**Steckgasse 4:**
Grund und Boden: 26,14%
Altbausubstanz: 6,09%
Sanierungskosten: 67,77%

Ansprechpartner hierfür ist bitte Ihr Steuerberater.



# Willkommen in der Steckgasse 4

Im Mittelalter wurde die Gasse „unter den Schreinern“ genannt. Der heutige Name stammt jedoch erst aus der Zeit um 1800, der sich aus einem Perückenmacher namens Steck herleitet. Zudem schafft die Gasse eine Verbindung zwischen der Roten-Stern-Gasse und der Obermünsterstraße.

Das Objekt selbst ist ein Traufseitshaus aus dem 14./15. Jahrhundert und besticht durch seinen konkaven Einzug zur Mitte. Das Erdgeschoss besitzt eine Balkendecke, die der Entstehungszeit zurückzuführen ist. Das Gebäude fällt unter die Einzeldenkmäler und befindet sich im Sanierungsgebiet Obermünsterviertel.

Es entstehen hier 6 Wohneinheiten mit 1-2 ZKB zwischen 23 m² - 48 m² WFL, teilweise mit Terrasse/ Balkon zum Innenhof. Jede Wohneinheit erhält zudem einen Abstellraum im Dachgeschoss.

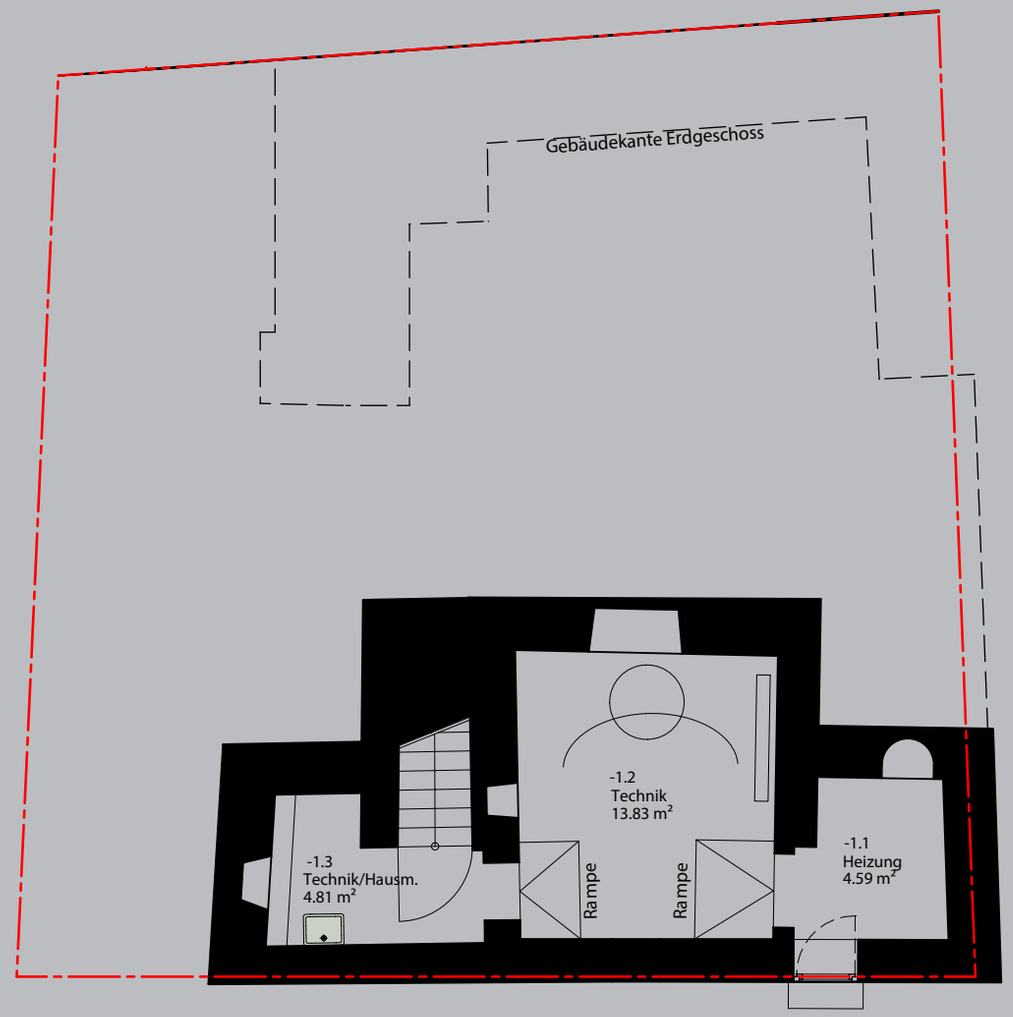
# Steckgasse 4

## Regensburg

**HISTORISCH | ZENTRAL | MODERN**

# Die Wohnungen im Überblick

# Untergeschoss



# Erdgeschoss

## W 0.1

Verkauft

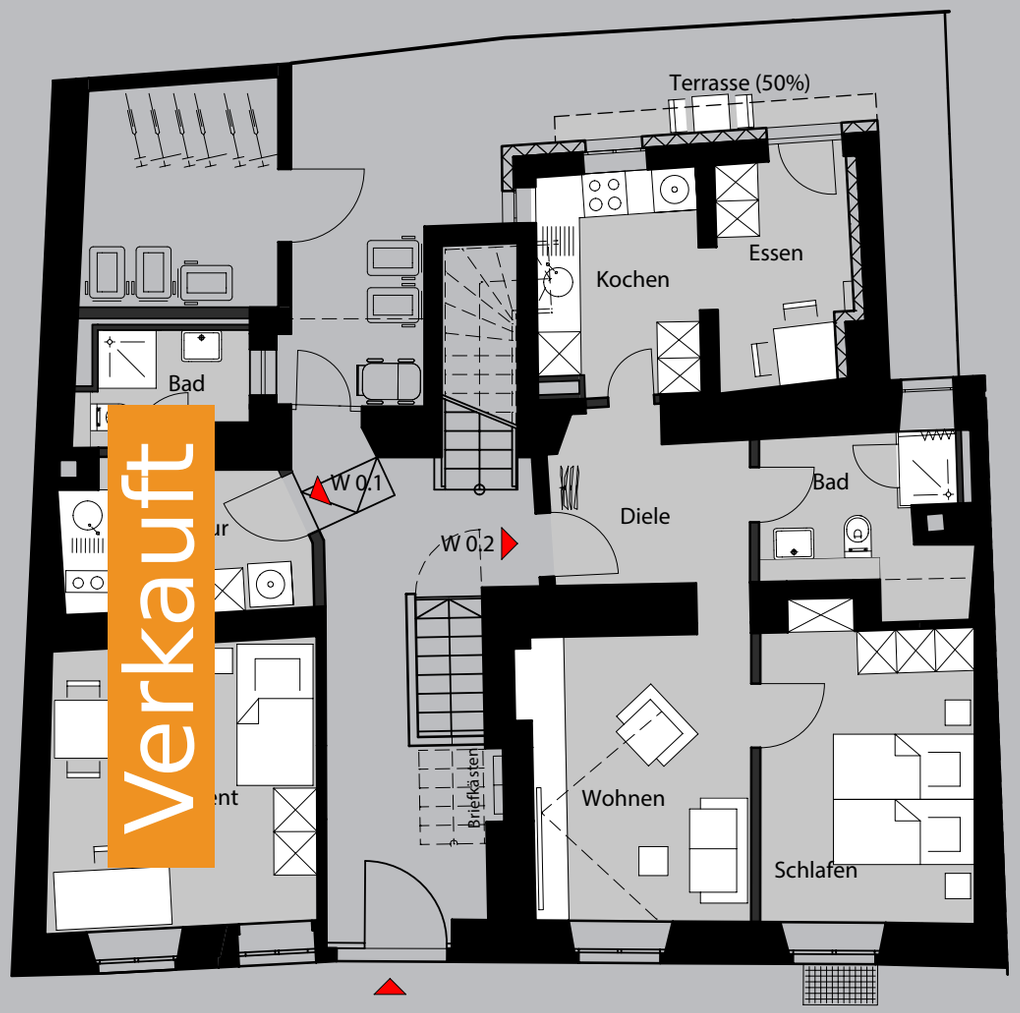
| | |
|---|---|
| Geschoss | EG |
| Zimmer | 1 |
| **Wohnfläche** | **22.76 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Küche/Flur | 6.71 | m² |
| Appartment | 12.77 | m² |
| Bad | 3.28 | m² |
| | 2.36 | m² |
| **he** | **25.12** | **m²** |

## W 0.2

| | |
|---|---|
| Geschoss | EG |
| Zimmer | 4 |
| **Wohnfläche** | **47.77 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Diele | 5.32 | m² |
| Kochen | 5.51 | m² |
| Essen | 7.25 | m² |
| Bad | 4.56 | m² |
| Wohnen | 11.13 | m² |
| Schlafen | 11.90 | m² |
| Terrasse (50 %) | 2.11 | m² |
| AB 4 | 4,56 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **52.33** | **m²** |



# 1. Obergeschoss

## W 1.1

**Verkauft**

| | |
|---|---|
| Geschoss | OG I |
| Zimmer | 2 |
| **Wohnfläche** | **43.65 m²** |

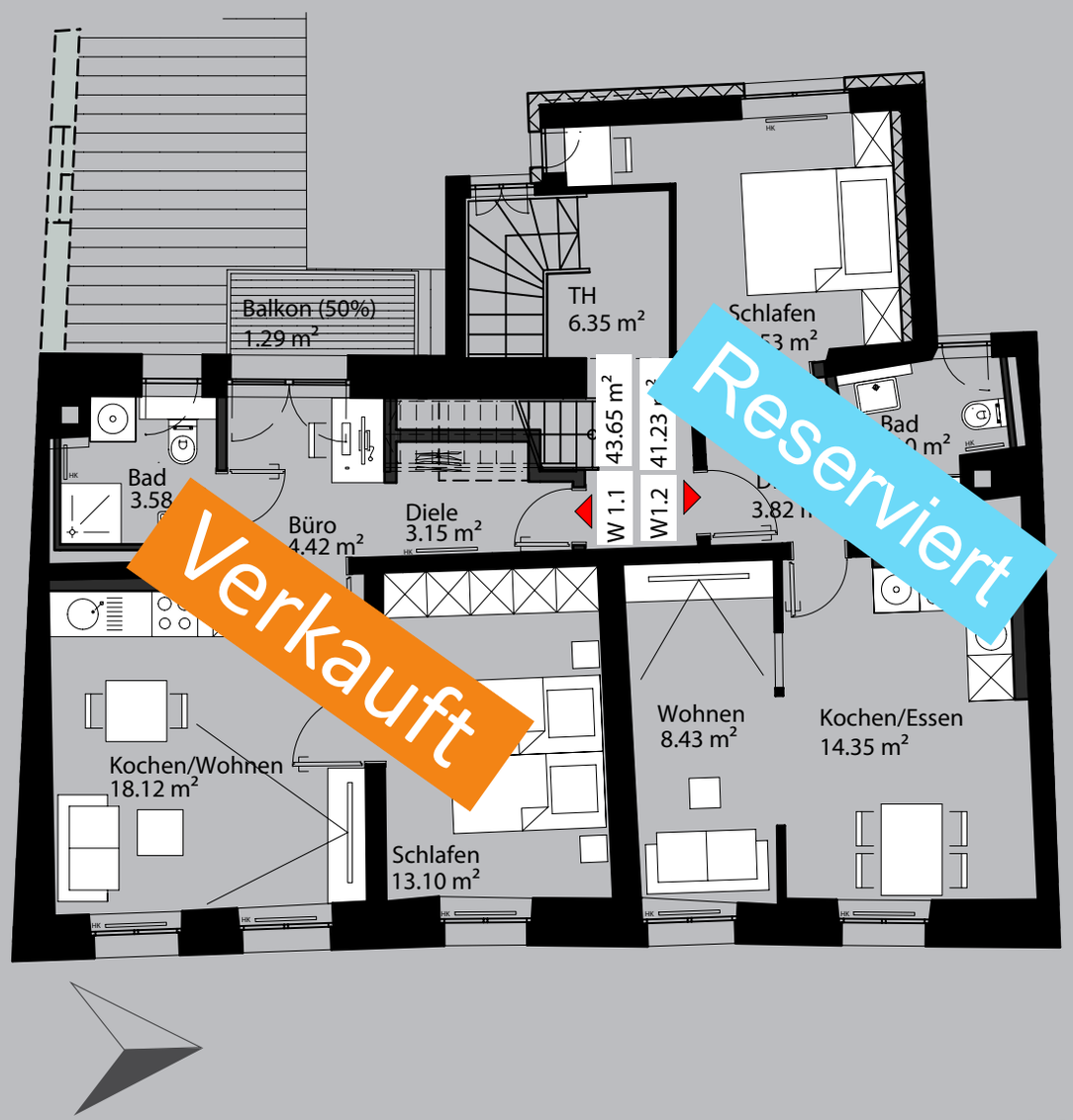
| | | |
|---|---|---|
| Diele | 3.15 | m² |
| Büro | 4.42 | m² |
| Bad | 3.58 | m² |
| nen | 18.12 | m² |
| | 13.10 | m² |
| Balkon (50 %) | 1.29 | m² |
| AB 6 | 7.46 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **51.11** | **m²** |

## W 1.2

**Reserviert**

| | |
|---|---|
| Geschoss | OG I |
| Zimmer | 2 |
| **Wohnfläche** | **41.23 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Diele | 3.82 | m² |
| Wohnen | 8.43 | m² |
| Bad | 4.10 | m² |
| | 14.35 | m² |
| | 10.53 | m² |
| AB 2 | 4.48 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **45.71** | **m²** |



# 2. Obergeschoss

## W 2.1

**Verkauft**

| | |
|---|---|
| Geschoss | OG II |
| Zimmer | 2 |
| **Wohnfläche** | **33.80 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Appartment | 18.00 | m² |
| Schlafen | 9.35 | m² |
| | 6.41 | m² |
| | 3,57 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **37,37** | **m²** |

## W 2.2

**Verkauft**

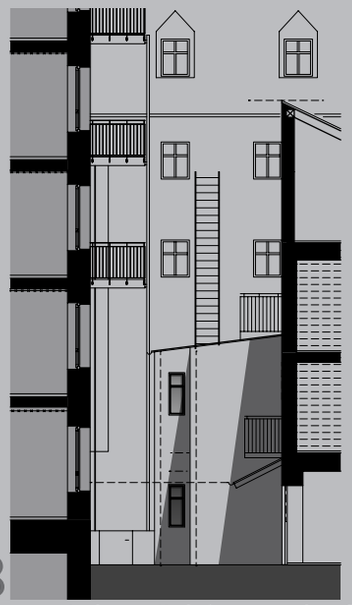
| | |
|---|---|
| Geschoss | OG II |
| Zimmer | 1 |
| **Wohnfläche** | **37,70 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Diele | 4.43 | m² |
| Wohnen/Kochen | 17.14 | m² |
| | 4.23 | m² |
| Schlafen | 10.99 | m² |
| Balkon (50%) | 1.35 | m² |
| AB 5 | 4.81 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **42,51** | **m²** |

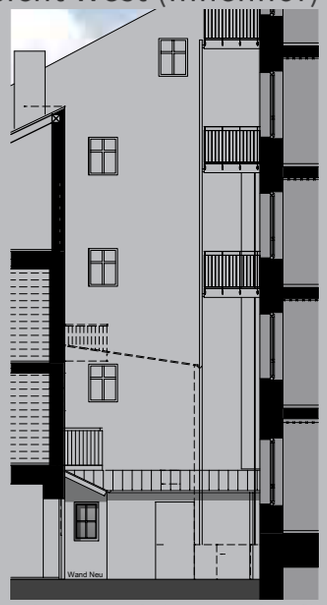
# Dachgeschoss

## Abstellräume für jede Wohneinheit

Ansicht West (Innenhof)



Ansicht Süd (Innenhof)



Ansicht Nord (Innenhof)



# Ihre Vorteile in der Steckgasse 4

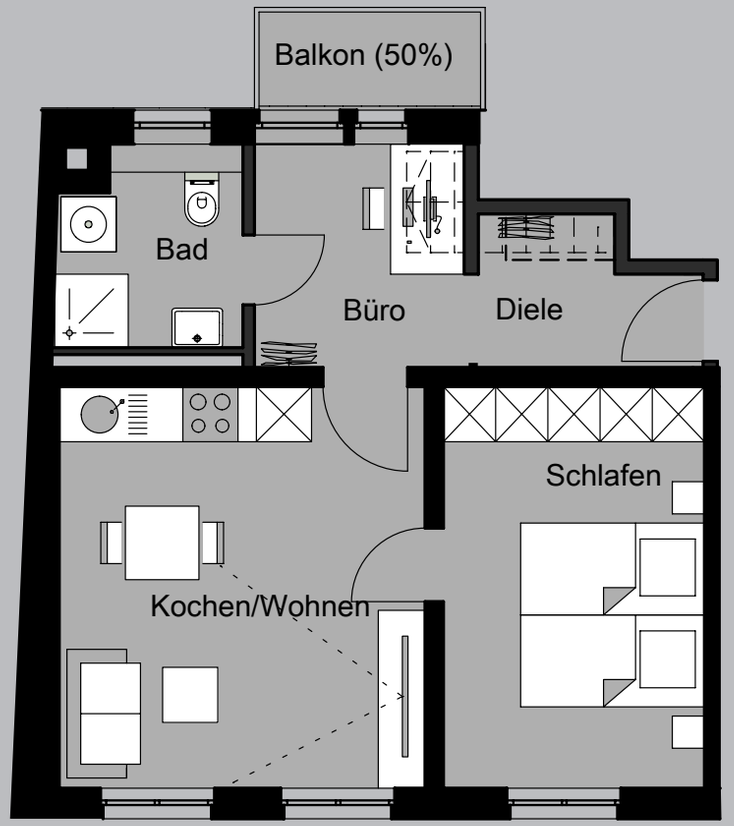
- ideale Raumaufteilung unter Berücksichtgung vorhandener Bausubstanz
- Historischer Denkmalflair
- Terrasse und Balkone zum ruhigen Innenhof
- Abstellräume im Dachgeschoss
- provisionsfrei vom Bauträger
- Hausverwaltung und Hausmeisterservice für Sie vor Ort
- Vermietungsservice auf Wunsch
- Steuervorteil für Kapitalanleger und Eigennutzer

# Interior - W 1.1

## W 1.1

| | |
|---|---|
| Geschoss | OG I |
| Zimmer | 2 |
| **Wohnfläche** | **45.27 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Diele | 3.32 | m² |
| Büro | 5.90 | m² |
| Bad | 4.30 | m² |
| Kochen/Wohnen | 17.72 | m² |
| Schlafen | 12.74 | m² |
| Balkon (50 %) | 1.29 | m² |
| AB 6 | 7.46 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **52.73** | **m²** |



## Willkommen in der Oberen Bachgasse 19

Namensgebend für die Gasse war der bis 1837 hindurchfließende Vitusbach. Die Obere Bachgasse bildet mit der Unteren Bachgasse einen Straßenzug mit großer städtebaulicher und historischer Bedeutung.

Das Gebäude befindet sich ebenfalls im Sanierungsgebiet Obermünsterviertel. Die Fassade besticht durch ihren Fassadenschmuck, der in die Zeit der Neorenaissance um 1890 zurückgeht.

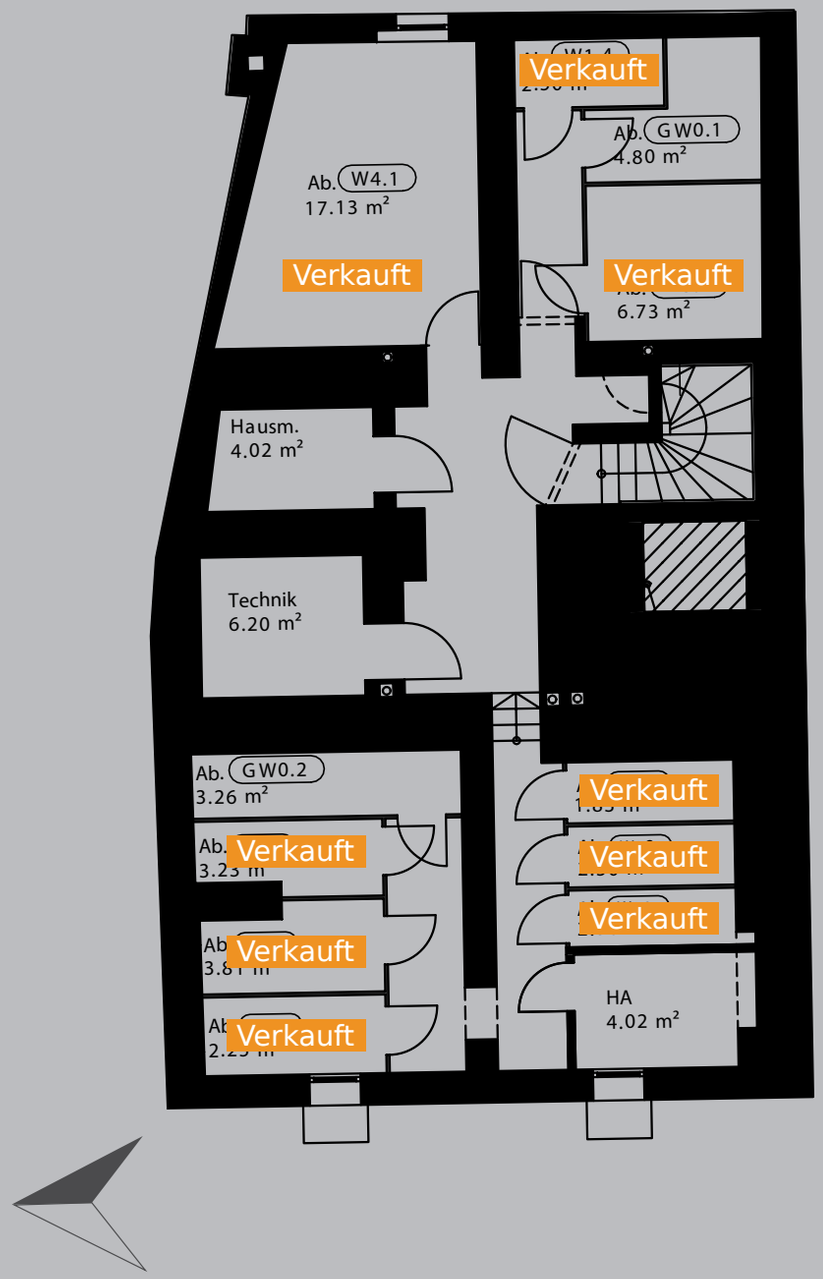
Geplant sind bei der Sanierung 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie 8 Wohneinheiten mit 1-4 ZKB zwischen ca. 22 m² bis 125 m² Wohnfläche, teilweise mit Balkon/Dachterrasse zum Innenhof. Großes Highlight für die Lage und im Altbaubereich ist zudem der geplante Aufzug. Jede Wohneinheit verfügt zusätzlich noch ein eigenes Kellerabteil.

# Obere Bachgasse 19

## Regensburg

### HISTORISCH | ZENTRAL | MODERN

# Kellergeschoss



# Erdgeschoss

## Laden (GW0.1)
(links)

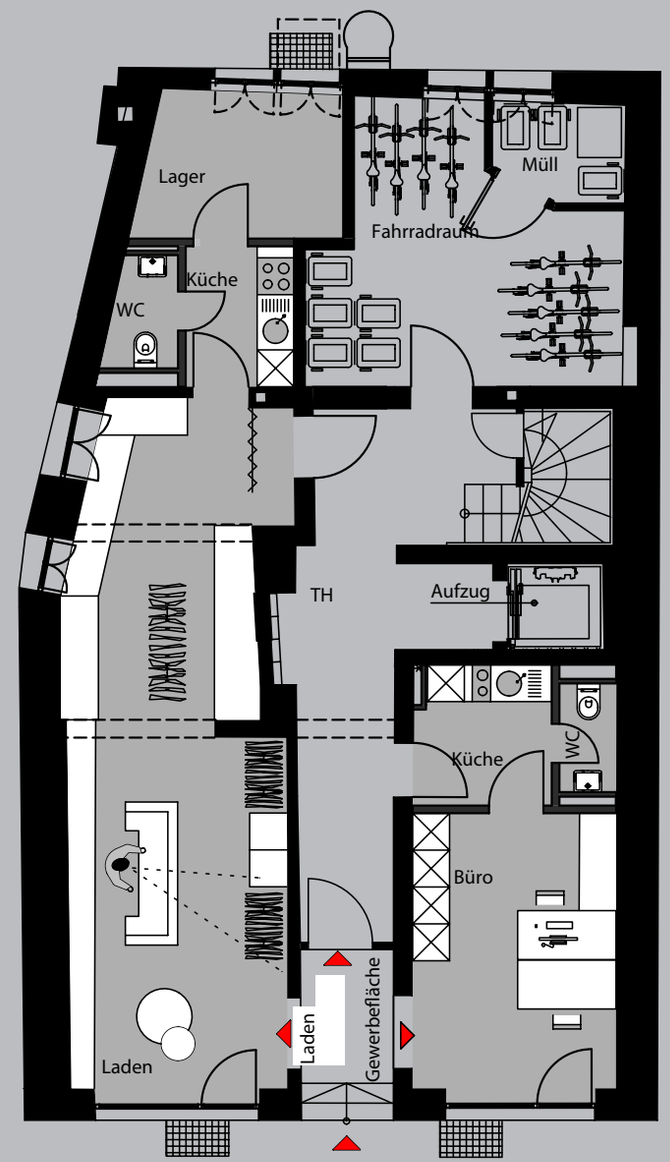
Geschoss EG
**Gewerbefläche 52.10 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Laden | 38.26 | m² |
| Lager | 7.66 | m² |
| Küche | 4.14 | m² |
| WC | 2.04 | m² |
| Kellerabteil | 7.42 | m² |
| **Gewerbenutzfläche** | **59.52** | **m²** |

## Gewerbe-fläche (GW0.2)
(rechts)

Geschoss EG
**Gewerbefläche 22.24 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Büro | 15.53 | m² |
| Küche | 5.08 | m² |
| WC | 1.46 | m² |
| Kellerabteil | 3.26 | m² |
| **Gewerbenutzfläche** | **25.50** | **m²** |



# 1. Obergeschoss

## W 1.1

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer 2
**Wohnfläche 38.91 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 3.68 | m² |
| Abstellraum | 2.11 | m² |
| Bad | 4.02 | m² |
| [illegible] | 17.23 | m² |
| [illegible] | 11.86 | m² |
| Kellerabteil | 1.83 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **40.74** | **m²** |

## W 1.2

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer 1
**Wohnfläche 35.72 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 1.96 | m² |
| Bad | 3.61 | m² |
| Kochen/Essen | 11.80 | m² |
| [illegible]afen | 18.36 | m² |
| [illegible] | 2.50 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **38.22** | **m²** |

## W 1.3

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer 1
**Wohnfläche 16.90 m²**

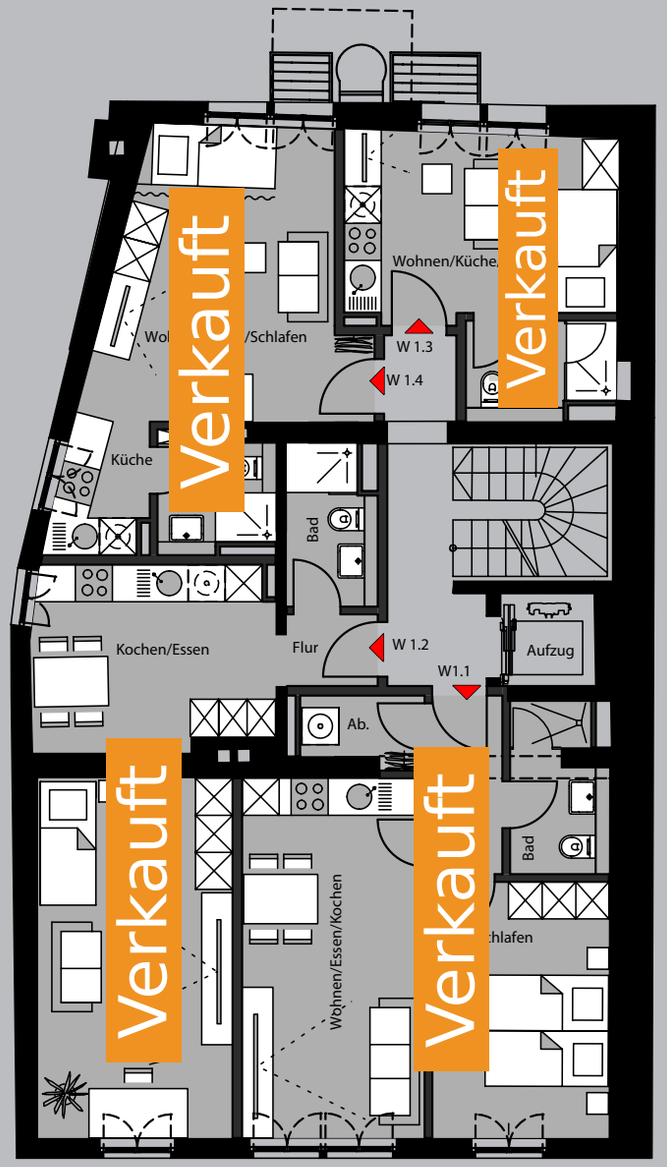
| | | |
|---|---|---|
| Wo/Ko/Schlafen | 13.20 | m² |
| [illegible] | 3.69 | m² |
| [illegible] | 2.36 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **19.26** | **m²** |

## W 1.4

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer 1
**Wohnfläche 24.66 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Wo/Ess/Schlafen | 18.04 | m² |
| Küche | 3.16 | m² |
| [illegible] | 3.47 | m² |
| [illegible] | 2.50 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **27.16** | **m²** |



# 2. Obergeschoss

## W 2.1

**Verkauft**

Geschoss 2
Zimmer
**Wohnfläche** **38.28 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 3.48 | m² |
| Abstellraum | 1.88 | m² |
| Bad | 3.87 | m² |
| | 17.19 | m² |
| | 11.86 | m² |
| Kellerabteil | 2.25 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **40.53** | **m²** |

## W 2.2

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer 1
**Wohnfläche** **33.58 m²**

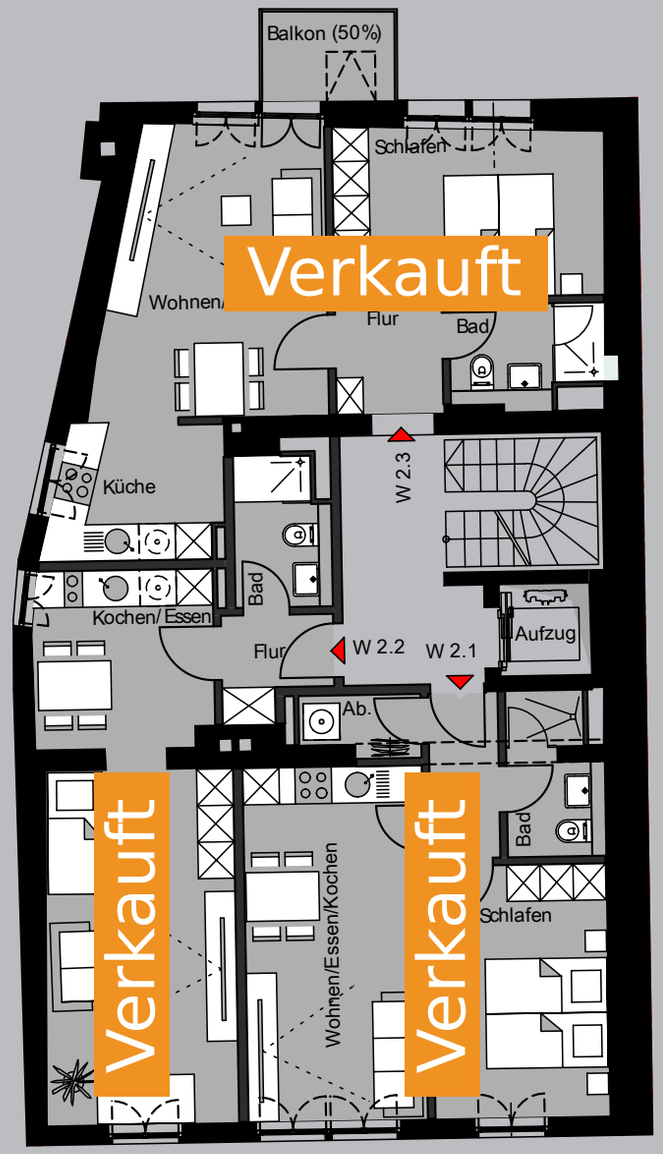
| | | |
|---|---|---|
| Flur | 2.92 | m² |
| Bad | 3.71 | m² |
| Kochen/Essen | 8.86 | m² |
| afen | 18.09 | m² |
| | 3.81 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **37.39** | **m²** |

## W 2.3

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer 2
**Wohnfläche** **44.47 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 3.42 | m² |
| Schlafen | 12.23 | m² |
| Wohnen/Essen | 17.08 | m² |
| | 6.18 | m² |
| | 3.96 | m² |
| Balkon (50%) | 1.60 | m² |
| Kellerabteil | 3.23 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **47.70** | **m²** |



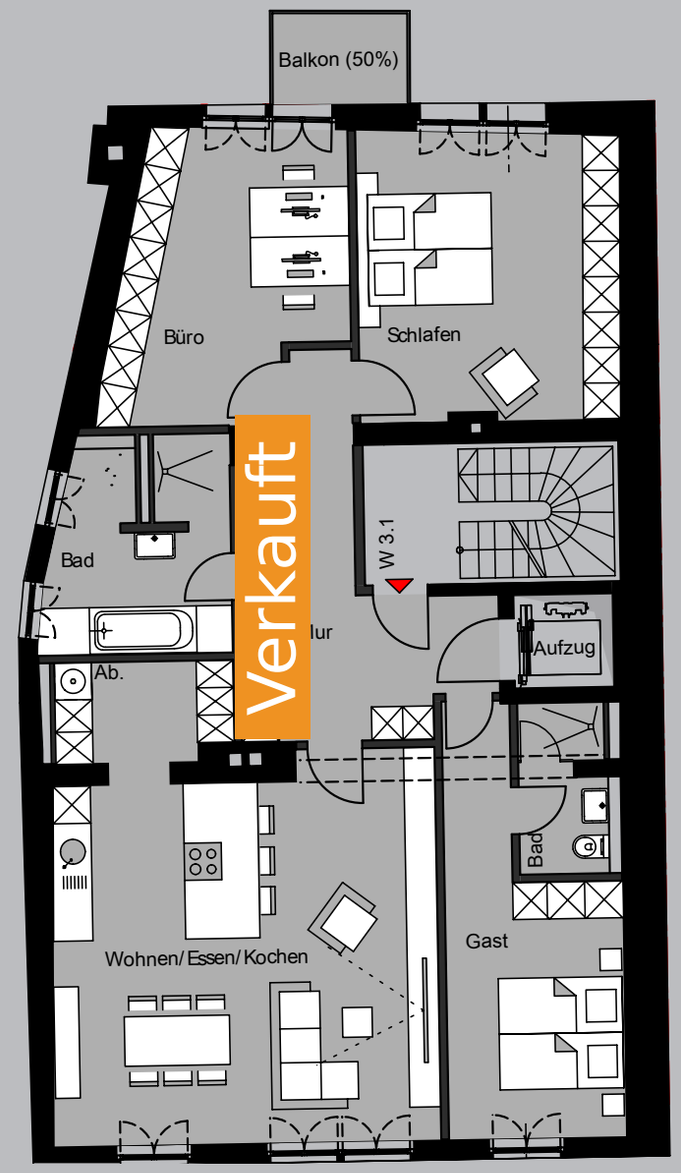
# 3. Obergeschoss

## W 3.1

**Verkauft**

Geschoss
Zimmer
**Wohnfläche** **123.96 m²**

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 15.34 | m² |
| Büro | 16.40 | m² |
| Schlafen | 19.56 | m² |
| | 9.58 | m² |
| | 37.67 | m² |
| Abstellraum | 4.52 | m² |
| Gast | 15.18 | m² |
| Bad | 4.11 | m² |
| Balkon (50 %) | 1.60 | m² |
| Kellerabteil | 6.73 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **130.69** | **m²** |



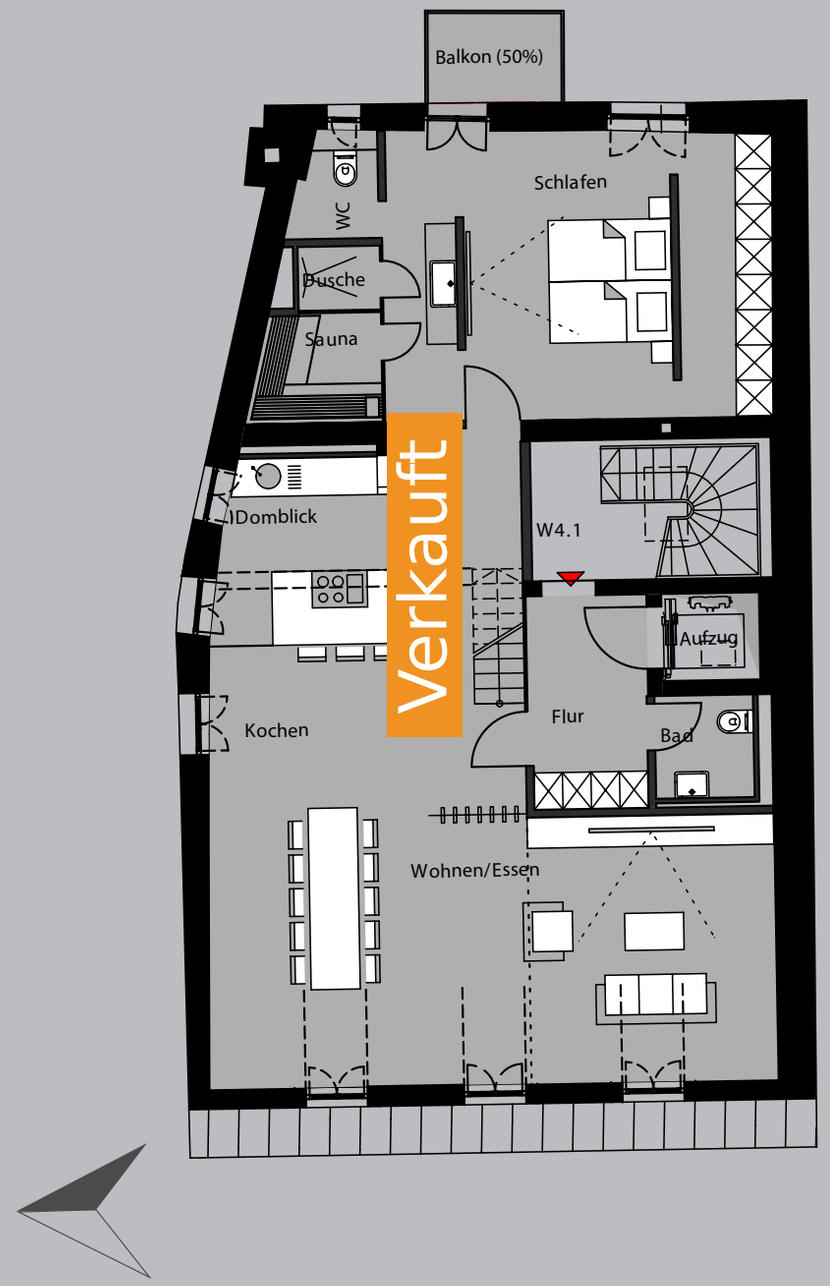
# W 4.1

Verkauft

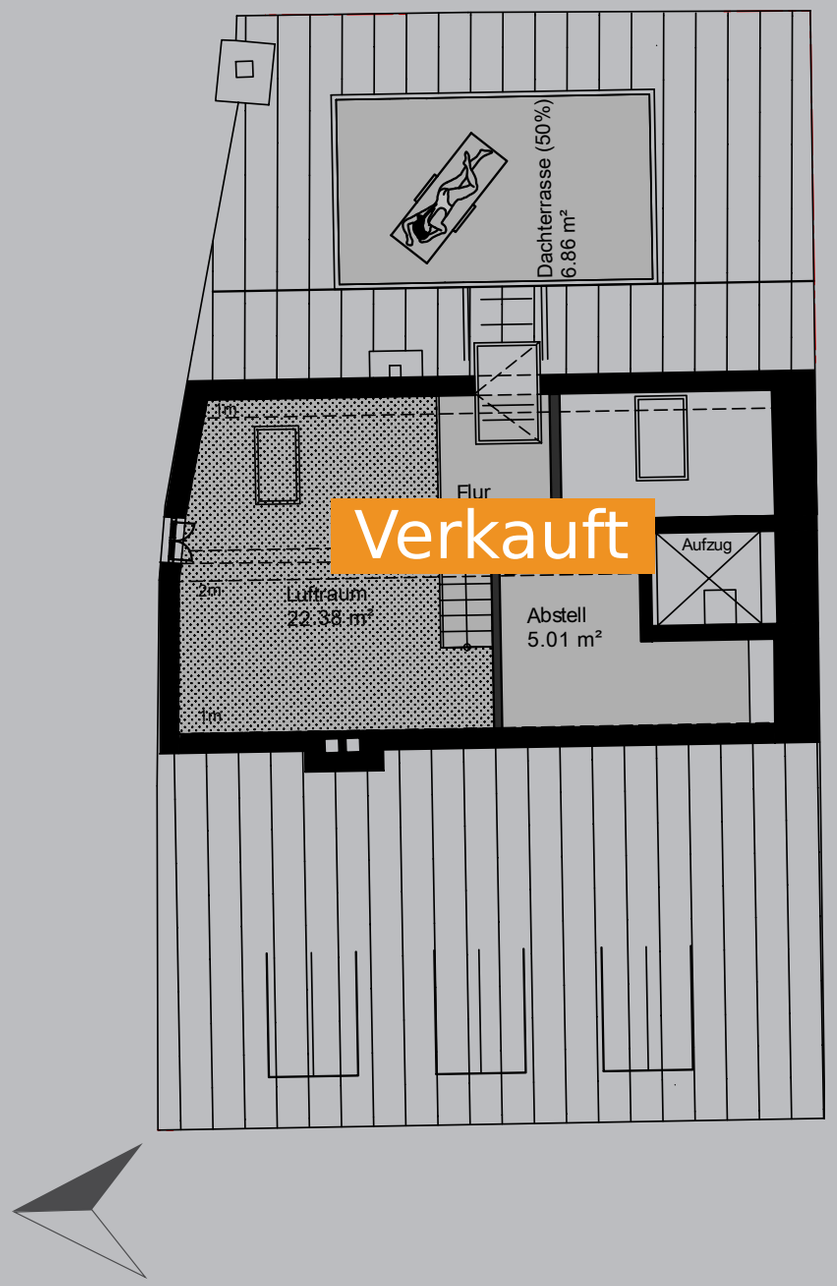
| | |
|---|---|
| Geschoss | |
| Zimmer | |
| **Wohnfläche** | **125.05 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 6.84 | m² |
| Flur 2 | 1.64 | m² |
| Abstellfläche | 5.01 | m² |
| [illegible] | 2.69 | m² |
| [illegible]n | 35.32 | m² |
| Kochen | 28.63 | m² |
| Schlafen | 29.12 | m² |
| WC | 2.26 | m² |
| Dusche | 1.42 | m² |
| Sauna | 3.66 | m² |
| Balkon (50%) | 1.59 | m² |
| Dachterrasse (50%) | 6.86 | m² |
| Kellerabteil | 17.13 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **142.18** | **m²** |

# Dachgeschoss 1



# Dachgeschoss 2 W 4.1

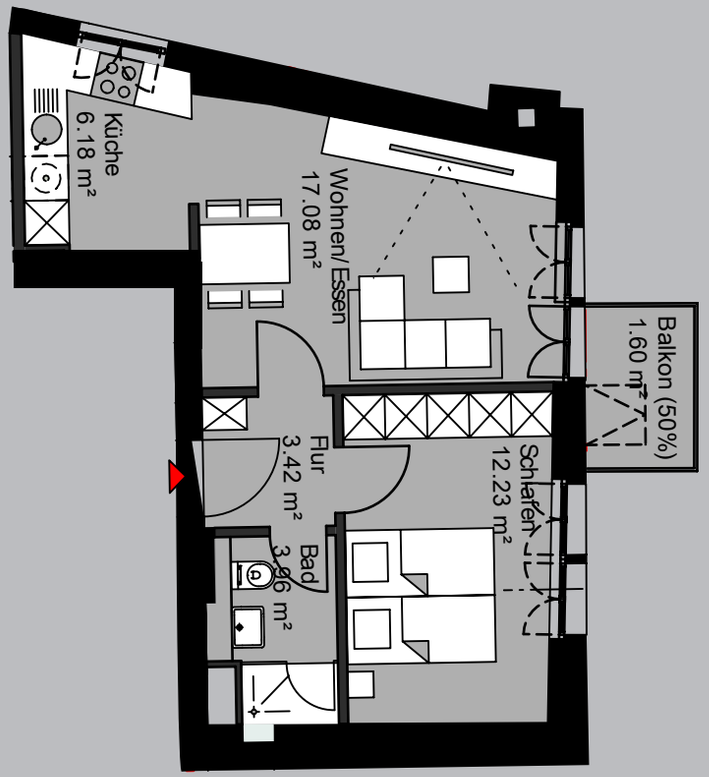


# Interior - W 2.3

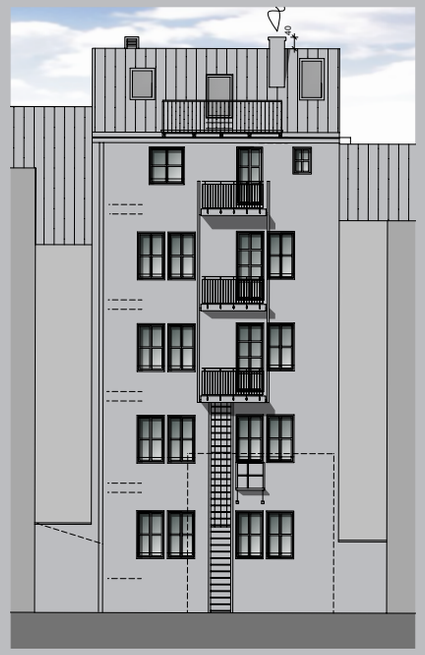
## W 2.3

| | |
|---|---|
| Geschoss | 2. OG |
| Zimmer | 2 |
| **Wohnfläche** | **44.47 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| Flur | 3.42 | m² |
| Schlafen | 12.23 | m² |
| Wohnen/Essen | 17.08 | m² |
| Küche | 6.18 | m² |
| Bad | 3.96 | m² |
| Balkon (50%) | 1.60 | m² |
| Kellerabteil | 3.23 | m² |
| **Wohnnutzfläche** | **47.70** | **m²** |



Frontansicht (West)



Rückansicht Innenhof (Ost)

Nordansicht

# Ihre Vorteile

- ideale Raumaufteilung unter Berücksichtgung vorhandener Bausubstanz
- historischer Altbauflair
- Balkone und Dachterrasse zum ruhigen Innenhof
- Abstellräume im Keller
- Aufzug
- provisionsfrei vom Bauträger
- Hausverwaltung und Hausmeisterservice für Sie vor Ort
- Vermietungsservice auf Wunsch
- Steuervorteil für Kapitalanleger und Eigennutzer

Hans Stockerl Immobilien GmbH

Kumpfmühler Straße 32

93051 Regensburg

# Ihr Ansprechpartner vor Ort

Roxana Judenmann

0941 – 94 68 13-33

r.judenmann@stockerl.de

www.stockerl.de

IMMOBILIEN STOCKERL

Das Exposé ist kein Bestandteil des Kaufvertrages.
Bitte beachten Sie, dass bei nicht fertiggestellten Projekten Flächen-, Gestaltungs- und somit Kaufpreisänderungen möglich sind.
Die Grundrisse und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht.
Die 3D Visualisierung ist ein Architekturbeispiel. Änderungen zur Bauausführung sind möglich.
Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Mobiliar wie Betten, Einbauküchen, Schränke, Unterschränke, Vorhänge und sonstige Einrichtungsgegenstände etc. gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.
(Stand: 15.05.2025)