

Finanzvorteil

**150.000 €**  
Förderkredit je Wohnung  
zu 0,52 % Zinsen  
(Stand 28.6.23)

Hohes  
Abschreibungspotential

**bis zu  
8%**

# Regensburg Ziegetsdorf



5 Eigentumswohnungen in  
lichtdurchflutetem Mehrfamilienhaus in  
energieeffizientem KfW 40 NH Standard



**Ziegetsdorf - Königswiesen**

Hegenauer-Park

## Ruhig und gut versorgt nahe dem Weltkulturerbe.

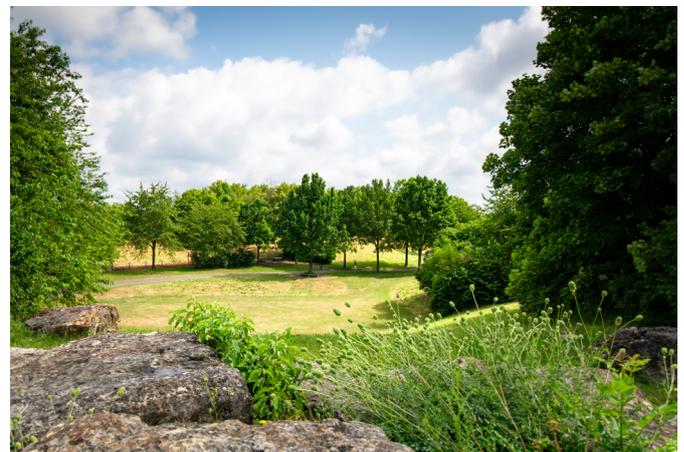
Regensburg - Die Stadt mit ihrem unvergleichlichen Charme, ihrer reichen Geschichte und beeindruckender Architektur begeistert nicht nur Besucher aus aller Welt sondern bietet ein herausragendes Lebensgefühl. Als UNESCO-Weltkulturerbe ist die extrem gut erhaltene Altstadt von Regensburg ein einzigartiger Schatz, der mit mittelalterlichem Flair und prachtvollen Bauten wie dem Dom St. Peter und der Steinernen Brücke fasziniert. Die Studentenstadt bietet eine pulsierende Atmosphäre, die von einer vielseitigen Einkaufs- und Gastronomieszene geprägt ist. Die schmalen Gässchen laden zum Bummeln ein und bieten eine breite Auswahl an Geschäften, Boutiquen und Restaurants und Bars für jeden Geschmack.

Durch die malerische Altstadt zieht die Donau ihr Band. Die mittelalterliche Skyline liegt malerisch an den Ufern der Donau und bietet herrliche Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung inmitten faszinierender historischer Gebäude. Die Uferpromenade lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein und Flussfahrten ermöglichen eine beeindruckende Perspektive auf die Stadt.

Nah gelegene Stadtteile wie Ziegetsdorf oder Königswiesen bieten durch ihre angenehme Mischung aus Ruhe, hervorragender Anbindung an den ÖPNV und örtlicher Nahversorgung eine attraktive Wohnlage.



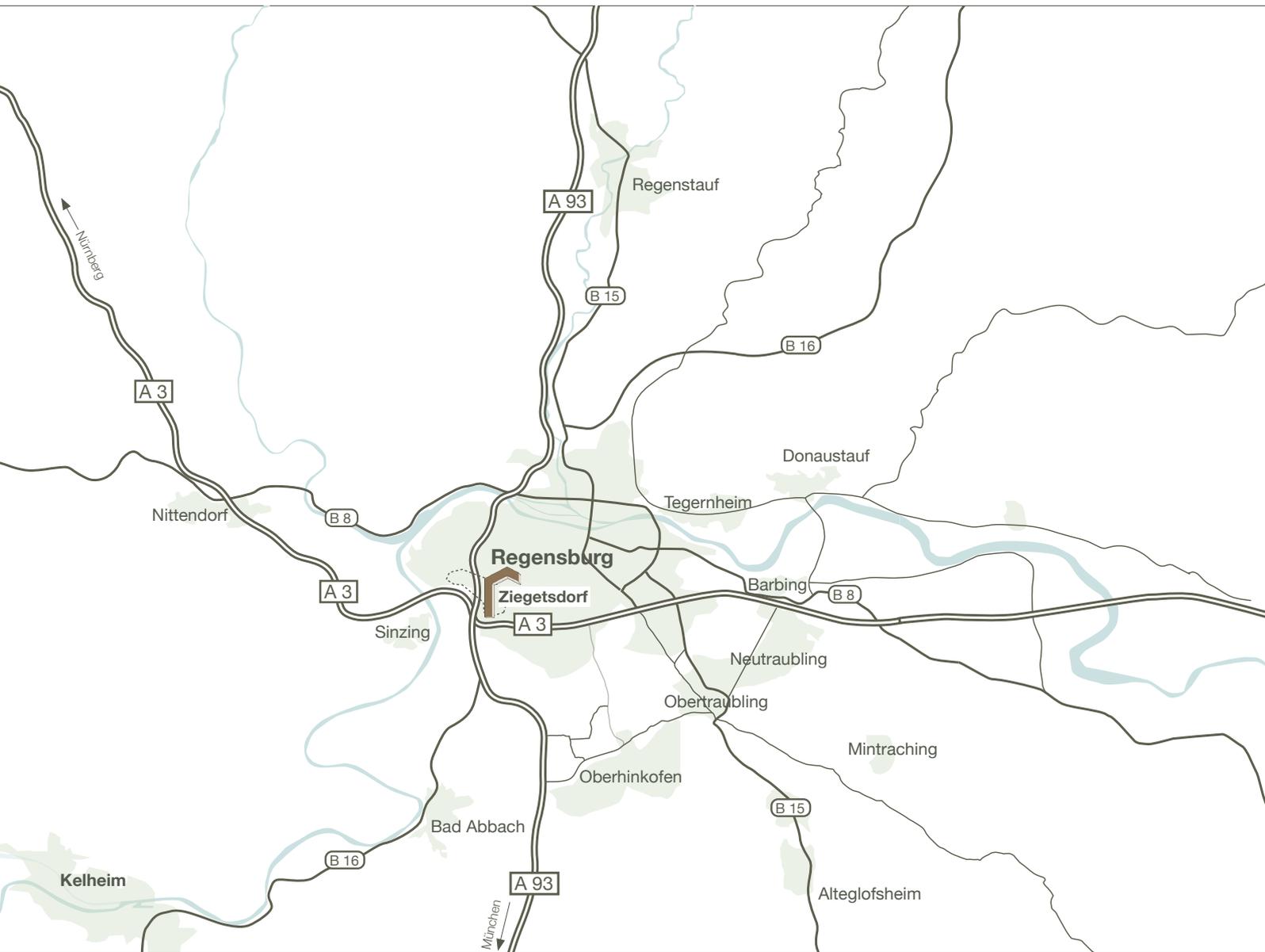
Die Ziegetsdorfer Straße



Idyllische Hügel im Ziegetsdorfer Park



Ehrwürdig und majestätisch: Der Regensburger Dom.



## Makro-Lage

Regensburg, strategisch günstig in Bayern gelegen, bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine ideale Lage zu den regionalen aber auch nationalen Metropolen. Die Stadt liegt jeweils nur etwa 100 Kilometer nordöstlich von München und südlich von Nürnberg entfernt und ist neben Linz und Pilsen ein Zentrum der grenzübergreifenden Europa-region Donau-Moldau.

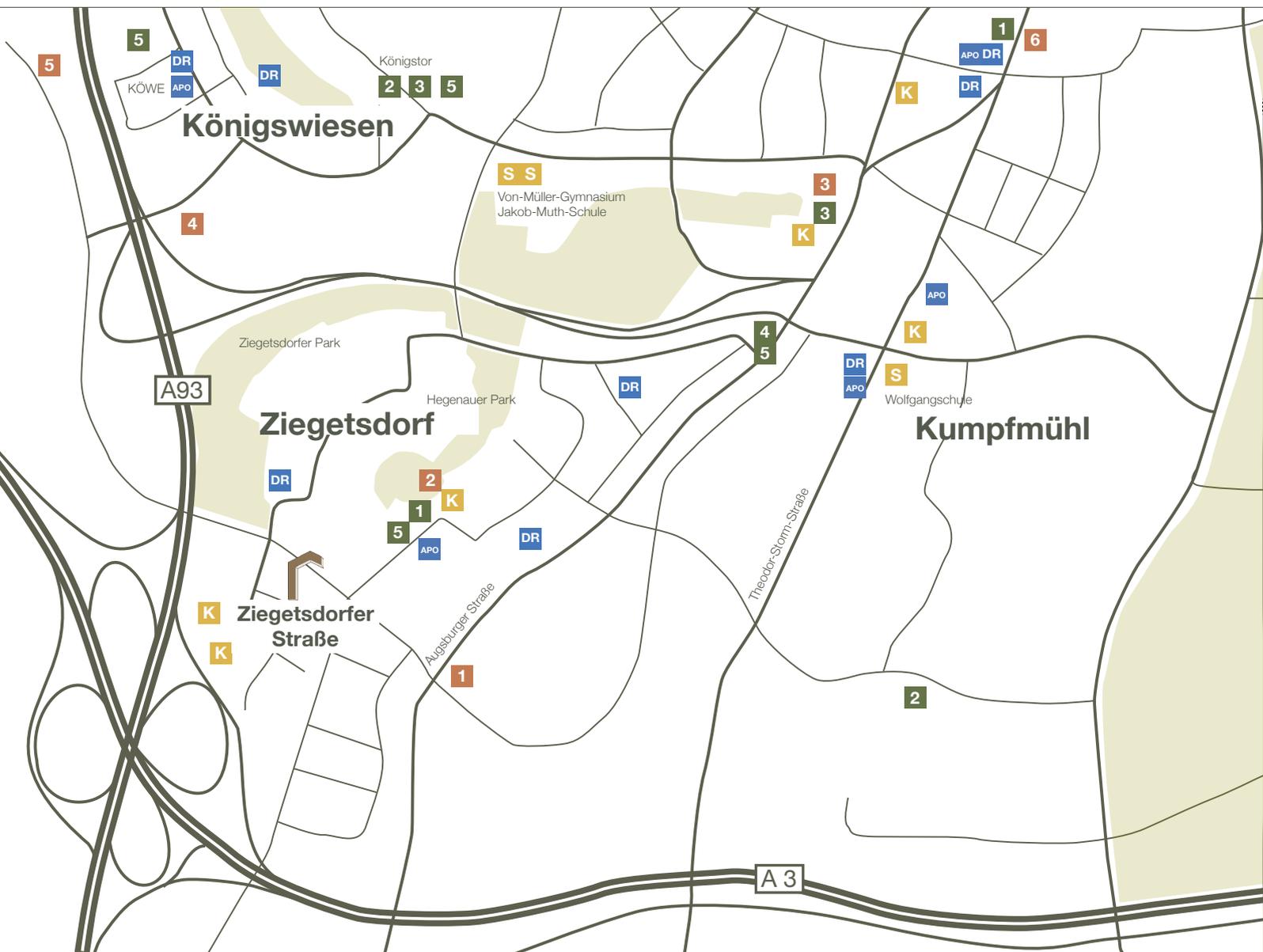
Die Autobahnen A3 und A93 verbinden die Stadt mit anderen wichtigen deutschen Städten. Zusätzlich besteht eine ausgezeichnete Anbindung an das Schienennetz. Der Hauptbahnhof Regensburg ist ein wichtiger Knotenpunkt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach München, Nürnberg, Linz, Wien und darüber hinaus. Die günstige Lage ermöglicht es, die beiden internationalen Flughäfen in München und Nürnberg binnen nur 60 Minuten zu erreichen und so direkte Verbindungen nach ganz Europa zu nutzen. In Regensburg ist es möglich, die Vorteile des städtischen Lebens in einer historisch bedeutsamen Stadt zu genießen, während man gleichzeitig von der Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren profitiert. So wird Regensburg zur perfekten Wohnlage für Pendler und Geschäftsreisende.

## Anbindung

		
<b>R.-Altstadt</b>	 7 Min.	 15 Min.
<b>München</b>	 60 Min.	 120 Min.
<b>München</b>	 80 Min.	 120 Min.
<b>Nürnberg</b>	 60 Min.	 140 Min.
<b>Nürnberg</b>	 70 Min.	 140 Min.
<b>Straubing</b>	 40 Min.	 80 Min.
<b>Kelheim</b>	 20 Min.	 60 Min.
<b>Schwandorf</b>	 30 Min.	 55 Min.
<b>Weiden i. d. Opf.</b>	 50 Min.	 90 Min.
<b>Amberg</b>	 45 Min.	 70 Min.



Landschaftsgarten-Flair im Hegenauer Park ▲



## Mikro-Lage

Die Stadtteile Ziegetsdorf und Königswiesen bestehen durch ihre hervorragende Lage. Mehrere Autobahnanschlüsse zu A3 und A93 sind innerhalb von nur 2 Minuten erreichbar, was eine schnelle und bequeme Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Nähe Bäckereien, Supermärkte, eine Post-Filiale und ein Einkaufszentrum (KÖWE). Das neu gebaute Königstor erweitert die Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil.

Die Kombination aus einer schnellen Autobahnbindung, der Nähe zur Regensburger Altstadt, einer guten Nahversorgung, zwei grüne Parkanlagen in unmittelbarer Nähe und der Verfügbarkeit von vielfältigen Arbeitgebern aus den verschiedensten Branchen macht Ziegetsdorf zu einem attraktiven Wohnort mit einer herausragenden Lebensqualität, kurzen Wegen und sämtlichen Vorzügen einer Großstadt.

## In der Nähe

### Einkaufen

- 1 **Norma**
- 2 **Netto**
- 3 **REWE**
- 4 **Edeka**
- 5 **Bäckerei**

### Gastronomie

- 1 **Hermanns' Restaurant**
- 2 **Park-Restaurant Königswiesen**
- 3 **Land in Sonne**
- 4 **Restaurant Taormina**
- 5 **Dechbettener Hof**
- 6 **Restaurant Valentino**

### Bildung / Ärzte / Apotheken

- S **Schule**
- K **Kindergarten**
- DR **Arzt**
- APO **Apotheke**



Architektur



Ansicht von Südosten ▲

▼ Innenansicht Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss



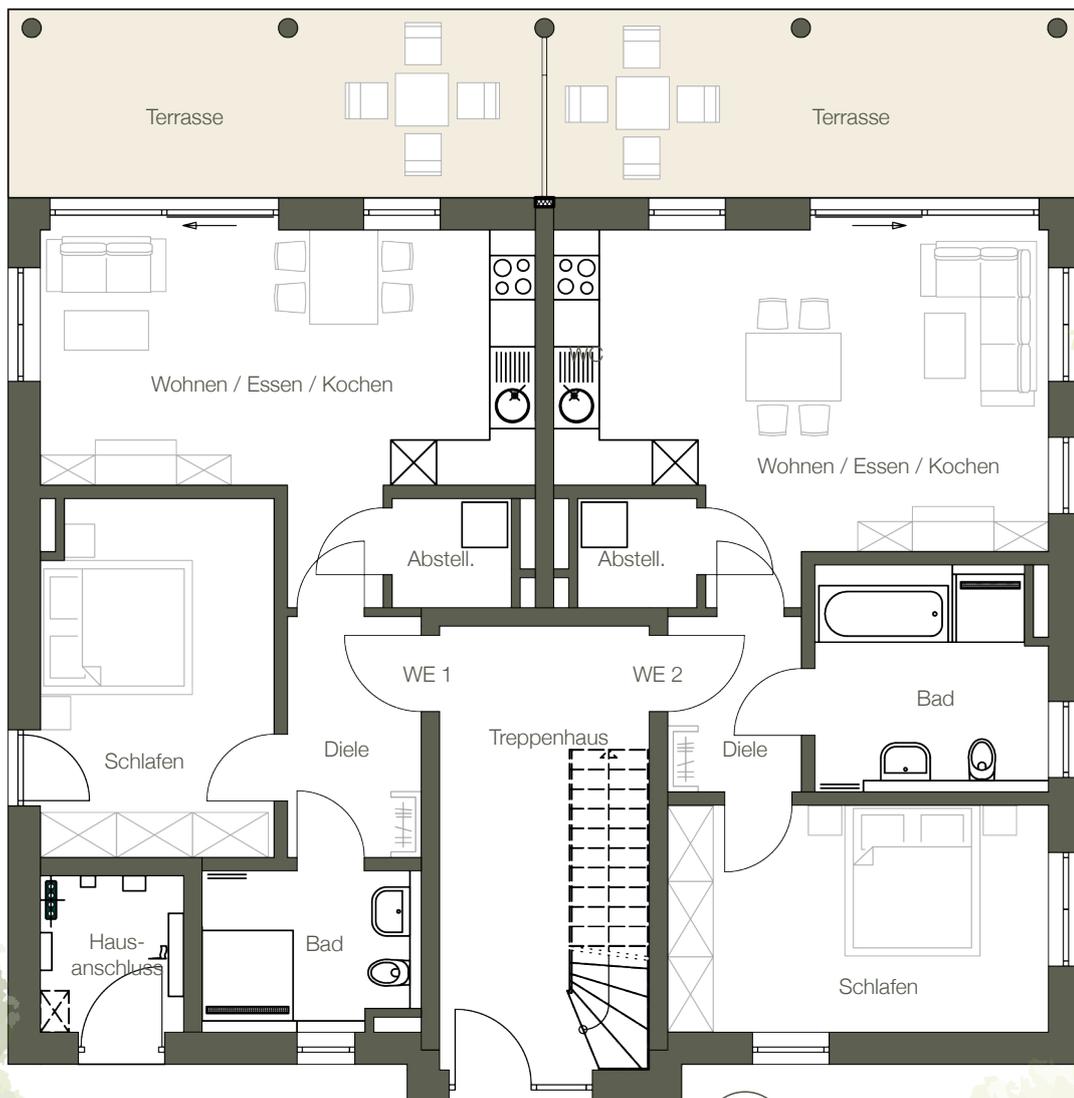


Großzügiger Wohn-/Essbereich im Dachgeschoss ▲

## Highlights

- Ruhige Lage – Nahe zu Altstadt, Uni und Uniklinikum
- Durchdachte Grundrisskonzeption mit Wohnungen zwischen 60-70 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Hochwertige Sanitärausstattung in den Bädern
- energieeffiziente Bauweise im KfW 40 NH Standard
- Hoher Erholungswert durch großzügige Terrassen und Gartenanteile sowie zwei nahegelegenen Parkanlagen in Ziegetsdorf/Königswiesen

# Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss M 1:100

WE 1

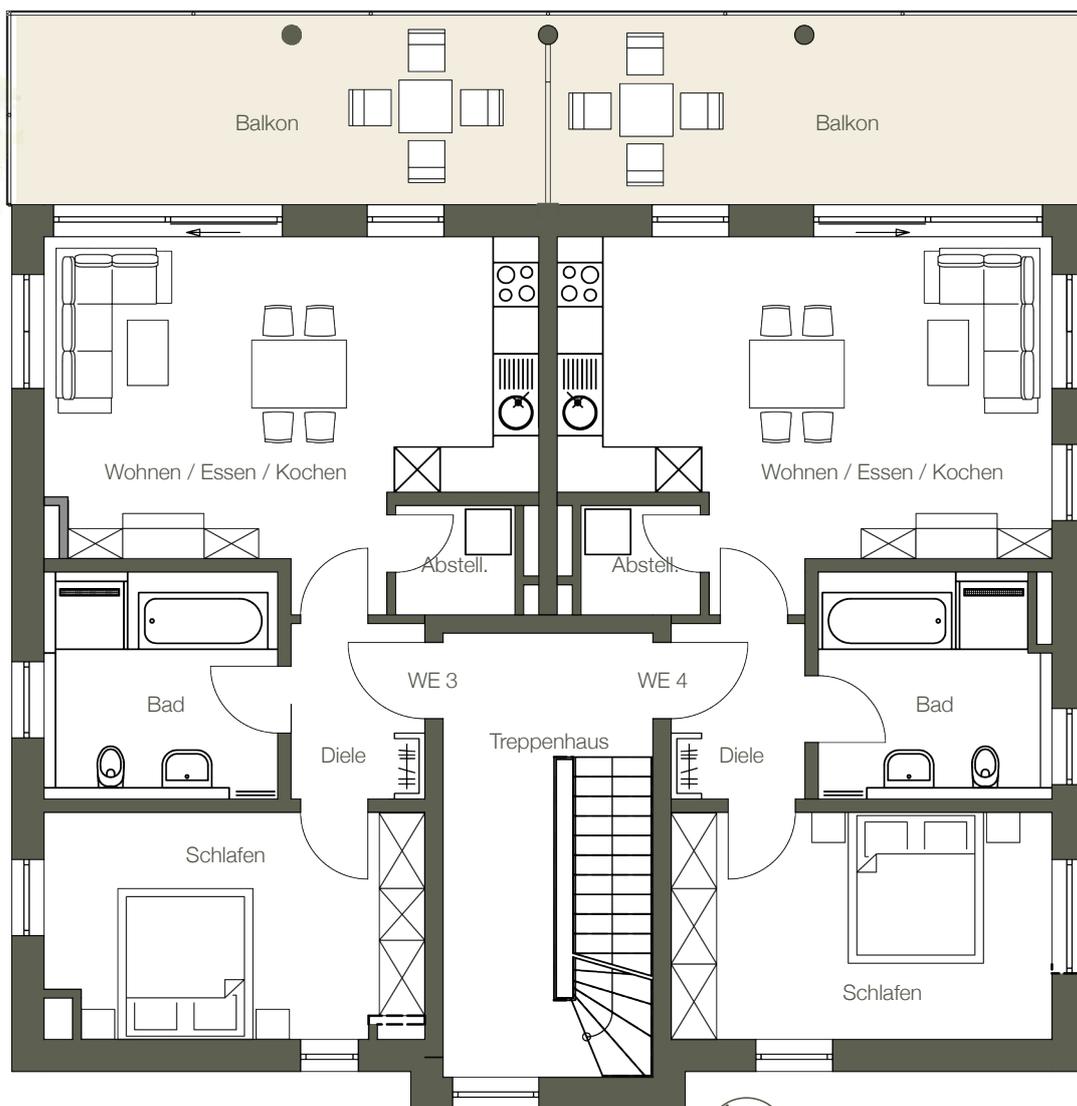
Diele	05,48 m <sup>2</sup>
Bad	05,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,35 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	23,74 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	08,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	02,19 m <sup>2</sup>

**Gesamt 60,01 m<sup>2</sup>**

WE 2

Diele	03,97 m <sup>2</sup>
Bad	08,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	26,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	08,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	02,19 m <sup>2</sup>

**Gesamt 64,83 m<sup>2</sup>**



Grundriss Obergeschoss M 1:100

### WE 3

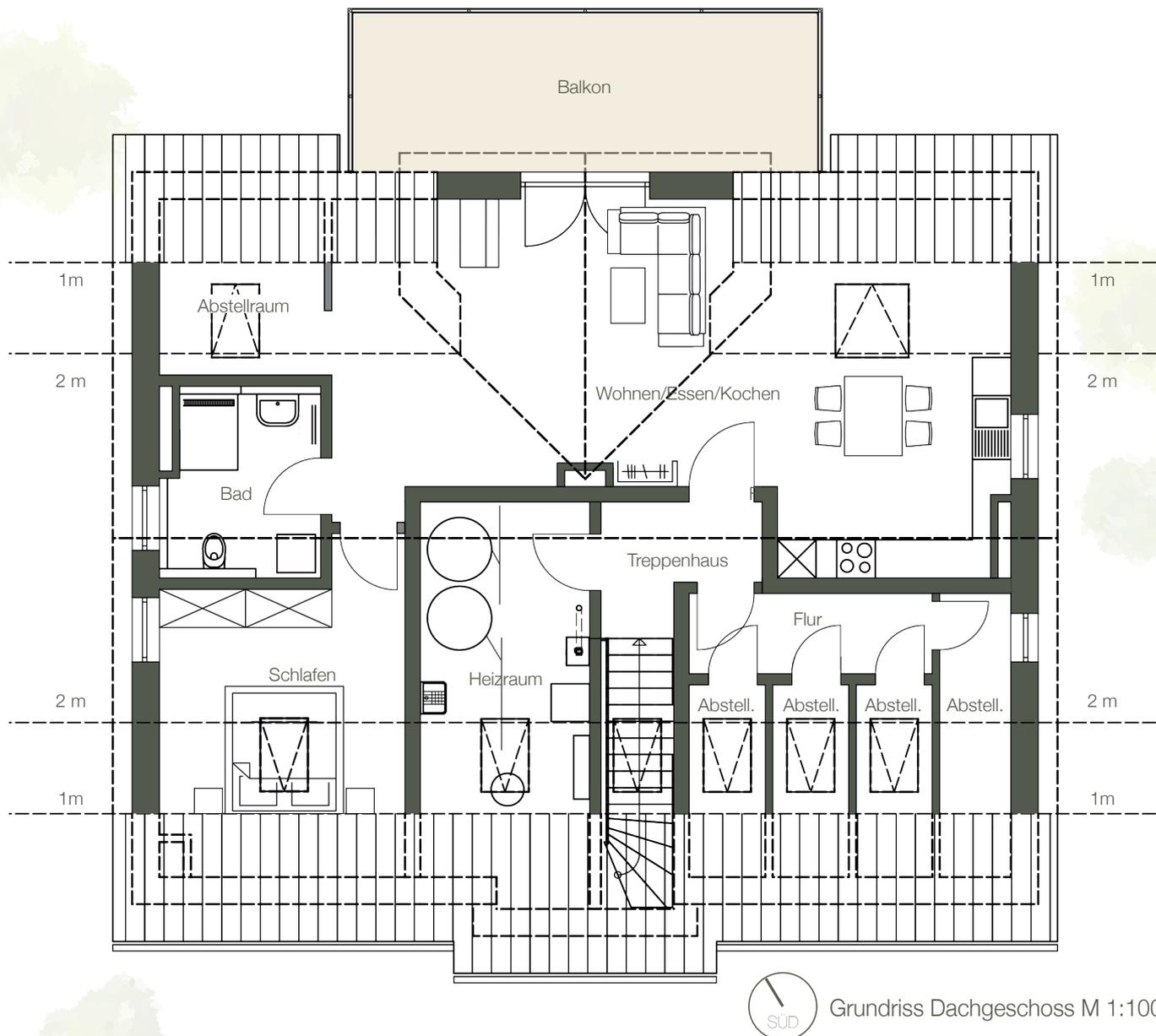
Diele	03,97 m <sup>2</sup>
Bad	08,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,56 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	26,34 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	08,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	02,19 m <sup>2</sup>

**Gesamt 64,50 m<sup>2</sup>**

### WE 4

Diele	03,97 m <sup>2</sup>
Bad	08,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	26,60 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	08,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	02,19 m <sup>2</sup>

**Gesamt 64,83 m<sup>2</sup>**



## WE 5

Wohnen/Essen/Kochen	41,51 m <sup>2</sup>
Bad	06,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	02,49 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	09,06 m <sup>2</sup>

**Gesamt 71,18 m<sup>2</sup>**

## Wohnflächen Gesamt

WE 1	60,01 m <sup>2</sup>
WE 2	64,83 m <sup>2</sup>
WE 3	64,50 m <sup>2</sup>
WE 4	64,83 m <sup>2</sup>
WE 5	71,18 m <sup>2</sup>

**Gesamt 325,35 m<sup>2</sup>**

## Hinweise

Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Die Abbildungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, Texte und grafischen Elemente sind als exemplarisch zu verstehen und stellen die kreative Sichtweise des Illustrators dar. Die Grundrissvarianten mit Einrichtungsvorschlägen sind als exemplarisch zu verstehen und entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Produktion des Exposés. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Preis enthalten. Wir behalten uns ausdrücklich die Änderung der Gesamtkonzeption sowie der Grundrisse vor. Die endgültige Ausstattung und Flächenaufstellung ist der Baubeschreibung, der Ausstattungsliste sowie dem notariell vereinbarten Kaufvertragsinhalt zu entnehmen.

### **Ehrenreich Projektentwicklung GmbH**

Am Naturpark 2  
93158 Teublitz

