

„Par Excellence“ – Erstklassiges Wohnen in Graben – Communis Projektbau GmbH – Rohbau fertiggestellt.

86836 Graben, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: FB-3103



Wohnfläche ca.: **94,94 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **559.000 EUR**



„Par Excellence“ – Erstklassiges Wohnen in Graben – Communis Projektbau GmbH – Rohbau fertiggestellt.

Objekt ID	FB-3103
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	86836 Graben
Etage	EG
Wohnfläche ca.	94,94 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Solar, Pellet
Zustand	Erstbezug
Tiefgaragenstellplätze	22.000 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	Juni 2024
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Keller, Offene Küche, Personenaufzug, Terrasse, Tiefgarage
Kaufpreis	559.000 EUR



Objektbeschreibung

Unter dem ehrgeizigen Motto „Par Excellence“ baut die Communis Projektbau GmbH acht qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen und ein stilvolles Geschäftsgebäude, wodurch die Infrastruktur in Graben deutlich aufgewertet wird.

Das neue Bauprojekt erschafft ein einzigartiges Arbeits- und Wohnumfeld. Neben den acht exklusiven Eigentumswohnungen entsteht auch ein modernes Geschäftshaus, welches mit einer Apotheke, einem Allgemeinmediziner, einem Zahnarzt, einem Friseur und einer Bankfiliale ausgestattet wird. Abgerundet wird dieses Projekt durch eine großzügige Tiefgarage, die beide Häuser verbindet.

Die Gebäude werden in gewohnt hoher Communis Projektbau Qualität als energieeffiziente Häuser mit regionalen Handwerkern ausgeführt. Die Einheiten werden in hochwertiger, monolithischer Ziegel-Massivbauweise erstellt. Beheizt wird voraussichtlich über eine Wärmepumpe oder eine moderne Pelletheizung, jeweils mit Solarunterstützung. Alle Wohnungen verfügen über eine Videosprechanlage und eine Ladevorbereitung am Tiefgaragenstellplatz. Komplettiert wird die Haustechnik durch eine moderne dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Egal ob Single, Pärchen oder Familie, Jung oder Alt: In unserem neuen Bauvorhaben finden Sie stilvolle 2-Zimmer-Wohnungen, großzügige 3-Zimmer-Wohnungen, bis hin zur luxuriösen 4-Zimmer-Penthousewohnung. Repräsentative, moderne Architektur und durchdachte Planungen garantieren ein tolles Wohngefühl und eine zukunftssichere Investition.

Als Parkmöglichkeiten dienen Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze. Beim Erwerb einer Wohneinheit ist der Kauf eines Tiefgaragenstellplatzes und eines Außenstellplatzes erforderlich.

Wir gestalten Ihr neues Zuhause nach Ihren Wunschvorstellungen. Hierbei können Sie bei unseren Handwerkern zwischen vielen verschiedenen Bodenbelägen, Fliesen und Ausstattungsvarianten wählen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- Bauträger: Communis Projektbau GmbH, Fuggerstraße 8, 86830 Schwabmünchen
- Bauausführung durch regionale Handwerker
- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen inkl. Personenaufzug
- Moderne Badgestaltung mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Tiefgarage mit breiten Stellplätzen
- Monolithische Massivbauweise mit 36,5 cm Ziegeln ohne Außendämmung
- Energieeffiziente Wärmepumpe oder Pelletheizung mit Solarunterstützung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Videosprechanlage in jeder Wohnung
- Ladevorbereitung für E-Autos an jedem Tiefgaragenstellplatz



Lage

Graben ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg, rund 20 km südlich von Augsburg auf dem Lechfeld zwischen Lech und Wertach gelegen. Die beiden Häuser entstehen in einer beliebten und verkehrsgünstigen Lage in Graben.

Die praktische Nähe zur B17 ermöglicht einen schnellen Anschluss an die Städte Augsburg, Landsberg/Lech und München. Der Bahnhof im ca. 1 km entfernten Lagerlechfeld wird regelmäßig vom öffentlichen Nah- und Fernverkehr angefahren. Eine öffentliche Buslinie bringt Sie in den Landkreis und nach Augsburg.

Graben ist seit 1988 die am meisten gewachsene Gemeinde im Landkreis und zählt heute ca. 4017 Einwohner. Begründet liegt dieses Wachstum sicherlich in der Attraktivität als Wirtschafts- und Logistikstandort, verbunden mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert. Ein Kindergarten, eine Grundschule mit Sporthalle und ein angrenzender Hort sind am Ort ansässig. Ein Sportverein mit ca. 900 Mitgliedern, Reitmöglichkeiten im Umfeld, ein eigener Badensee sowie ein gelebtes Kulturzentrum lassen wenig Wünsche offen.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens bietet Graben eine Allgemeinarztpraxis, eine Apotheke, eine Zahnarztpraxis, einen Friseur und eine Bankfiliale unter einem Dach. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein EDEKA Markt.





Luftbild 18.07.2023



Rohbaufertigstellung



Ansicht Südseite



Ansicht Südost



Vogelperspektive



Ansicht Südwest





Luftbild Rohbaufertigstellung

COMMUNIS
— Projektbau GmbH —

Communis Projektbau GmbH



Grundriss

EG_W3



Grundriss

Kellergeschoss

