

Top-Bau Immobilien GmbH

Neubauwohnungen im Herzen von Straubing zu verkaufen

Stadtgraben 70, 94315 Straubing



3. Baukonstruktion

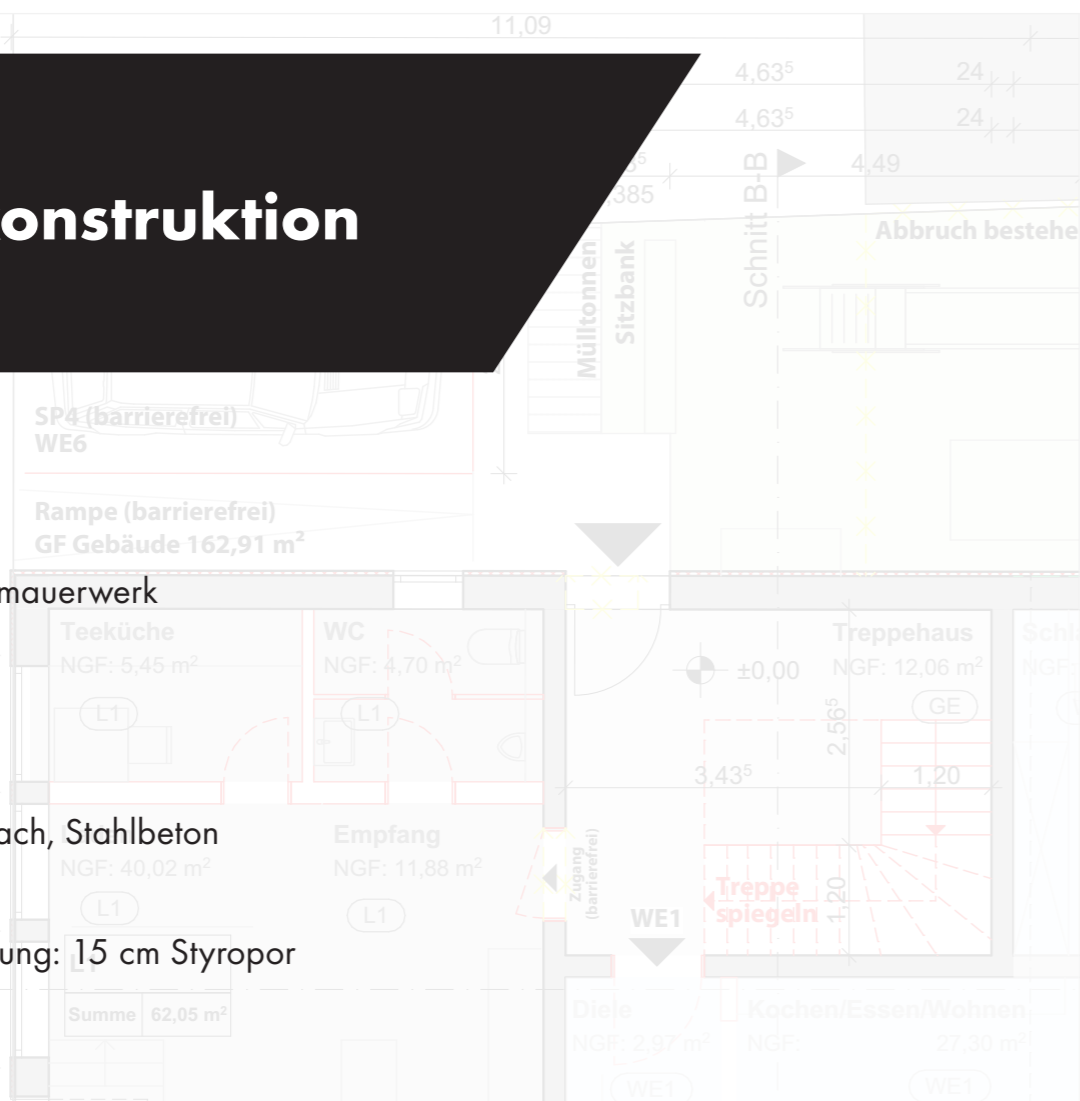
Fundamente: Stahlbeton

Tragende Wände: Ziegelmauerwerk

Decken: Stahlbetondecke

Dachkonstruktion: Flachdach, Stahlbeton

Wärme- und Schalldämmung: 15 cm Styropor



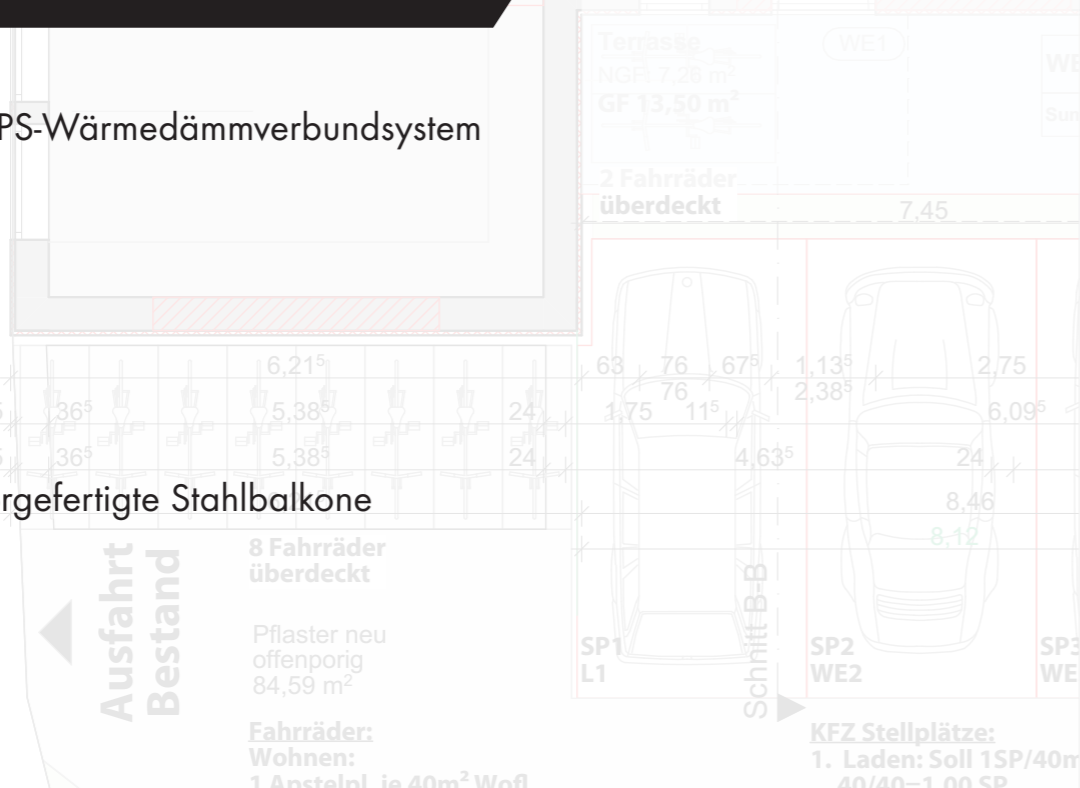
4. Fassade und Fenster

Fassade: Edelputz mit EPS-Wärmedämmverbundsystem

Fenster:

Eingangstür: Aluminium

Balkone / Terrassen: Vorgefertigte Stahlbalkone





5. Innenausbau

Trennwände: 10 cm Ytong / doppelte Gipskartonwände

Bodenbeläge: Küche/Wohnzimmer Fliesen – Schlafzimmer Vinyl

Wände/Decken: gespachtelt und zweifach weiß gestrichen

Innentüren: Holz

Treppen / Geländer: Beton mit Fliesenbelag, Geländer aus Stahl

6. Haustechnik

Heizungsanlage: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Wärmemengenzähler

Warmwasserversorgung: Wärmepumpe

Lüftung / Klima: Klimaanlage – Wärmepumpe / dezentrale Lüftung

Elektroinstallation: 1 x 32 A pro Wohnung

Wasser- und Abwassersystem: Kalt-/Warmwasserversorgung mit Zirkulationssystem, individuelle Messung



7. Besondere Ausstattung / Extras

Aufzug: Außenaufzug

Abstellräume / Parkplätze: nach Bedarf erwerbbar

Alarm- / Sicherheitssystem: individuell installierbar

Smart-Home-System:

Garten / Grünfläche: Gemeinschaftsgrünfläche mit Kinderspielplatz

Schnitt A-A

8. Energieeffizienz

Energetische Einstufung:

Nutzung erneuerbarer Energien: Photovoltaik, Wärmepumpe

Bundeshilfe: ja, EH40 - EH55

WE2	
Summe	57,66 m ²





9. Sonstige Hinweise

Das Mehrfamilienhaus befindet sich direkt im Zentrum von Straubing. Ein bestehendes Gebäude wird vollständig umgebaut und erweitert. Das Bestandsgebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Im Keller befinden sich Abstellräume. Im Erdgeschoss sind die Gewerbeeinheit straßenseitig sowie eine Wohnung untergebracht. Im 1. Obergeschoss wurden die zweite und dritte Wohnung geplant. Im bestehenden Gebäude bleiben nur die tragenden Wände erhalten; sämtliche Trennwände, Haustechnik und Elektroinstallation werden neu errichtet. Die vierte, fünfte und sechste Penthauswohnung werden als Neubau aufgestockt. Das Gebäude wird nach höchster Energieeffizienzklasse errichtet mit 30 cm Ziegelmauerwerk und 15 cm Graphitdämmung, sodass die neuen Eigentümer Anspruch auf Bundesförderung haben.

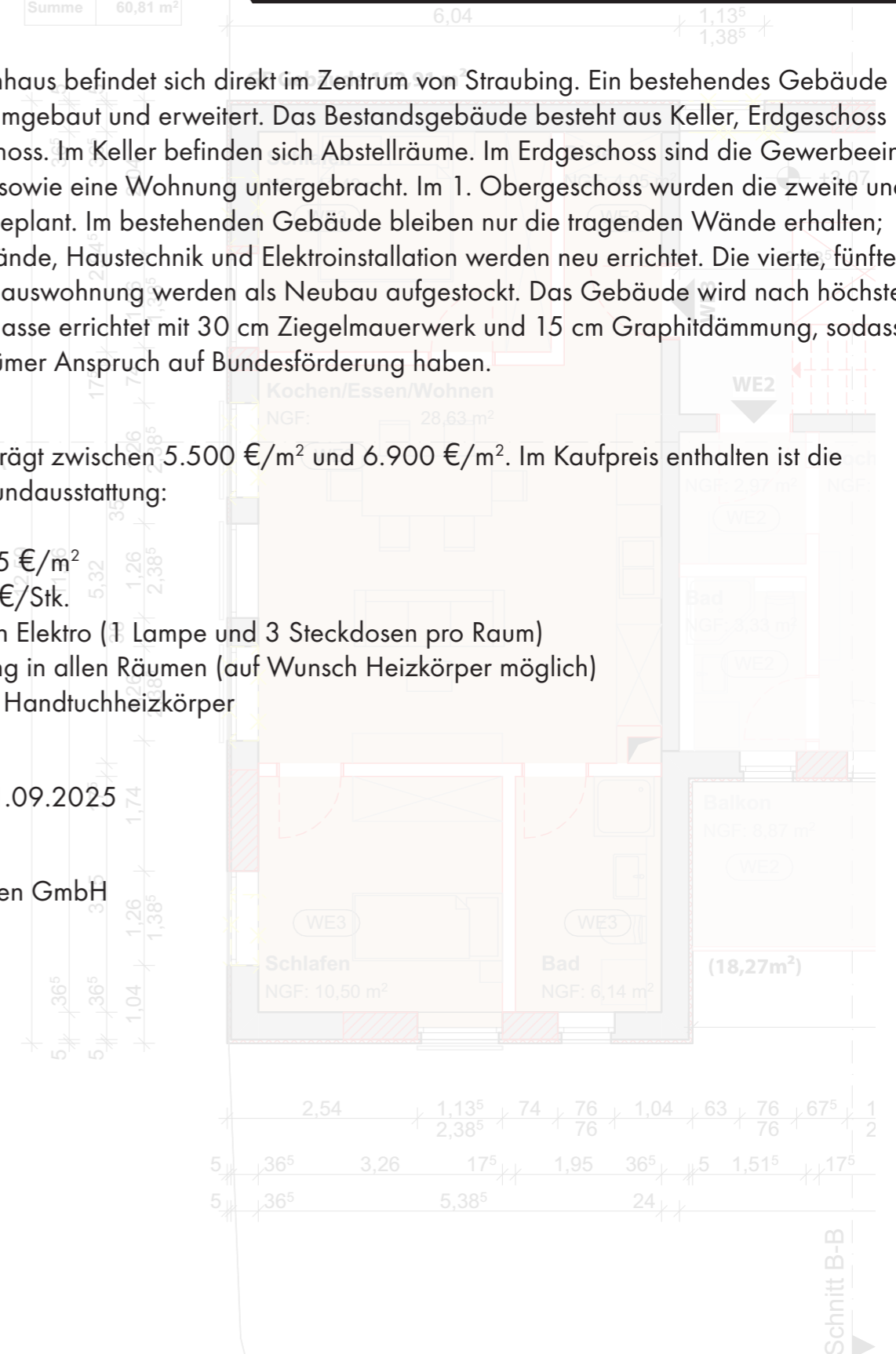
Der Kaufpreis beträgt zwischen 5.500 €/m² und 6.900 €/m². Im Kaufpreis enthalten ist die Wohnung mit Grundausstattung:

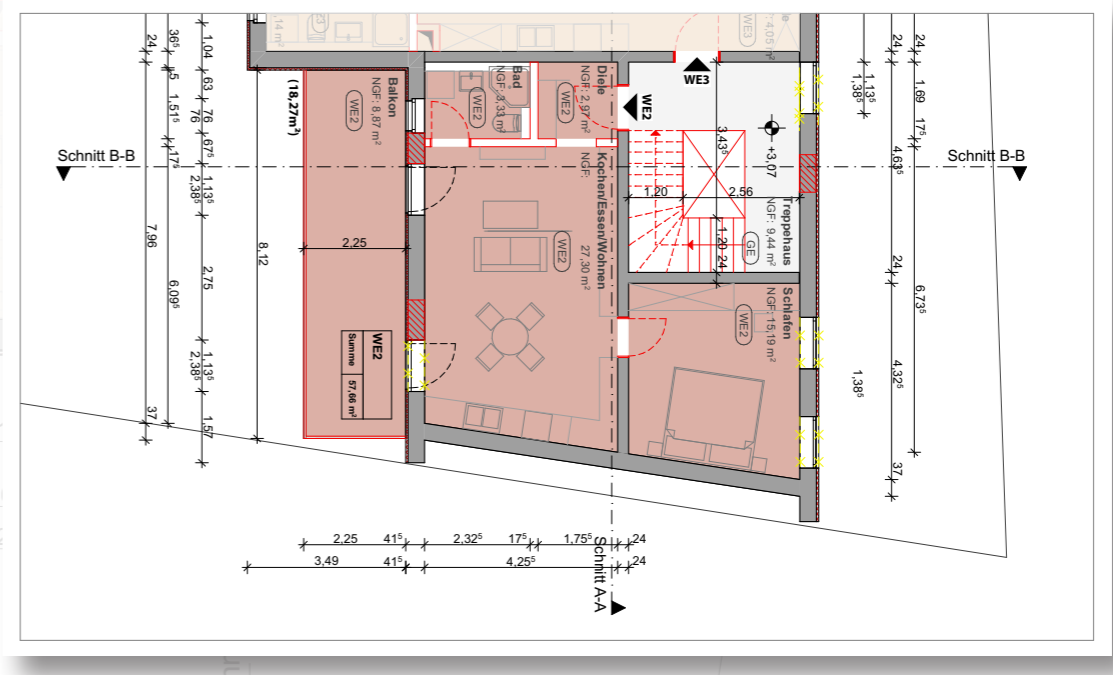
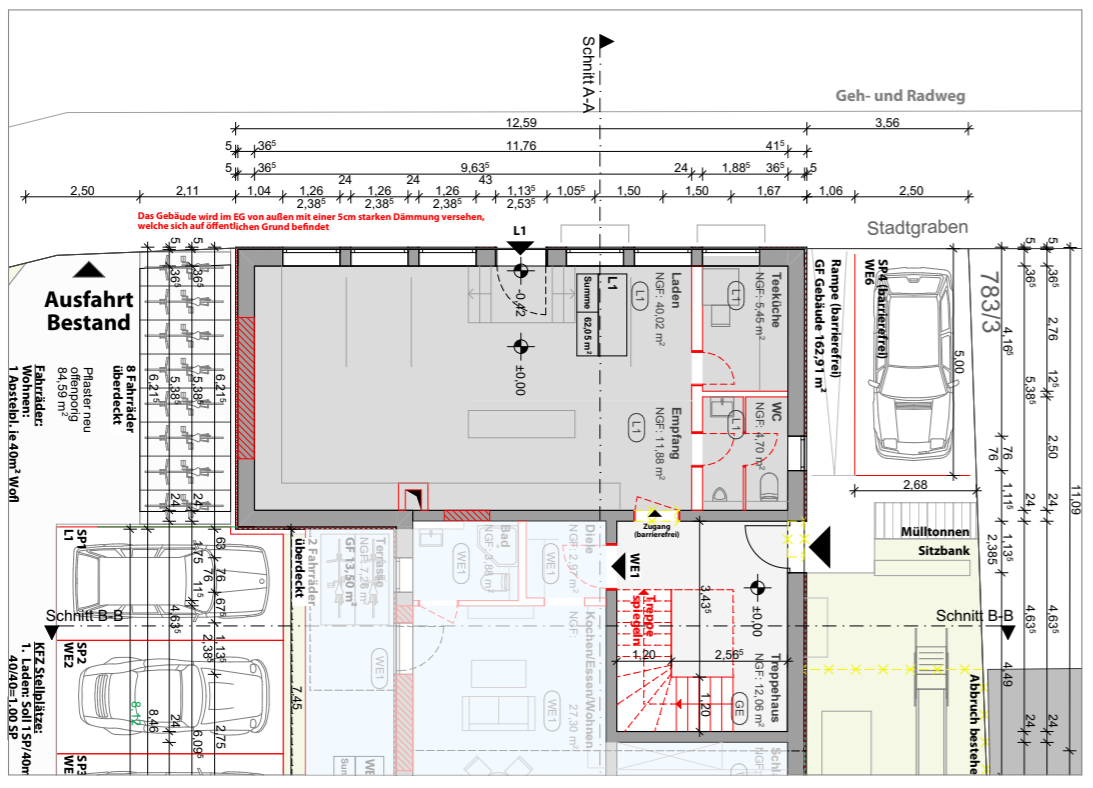
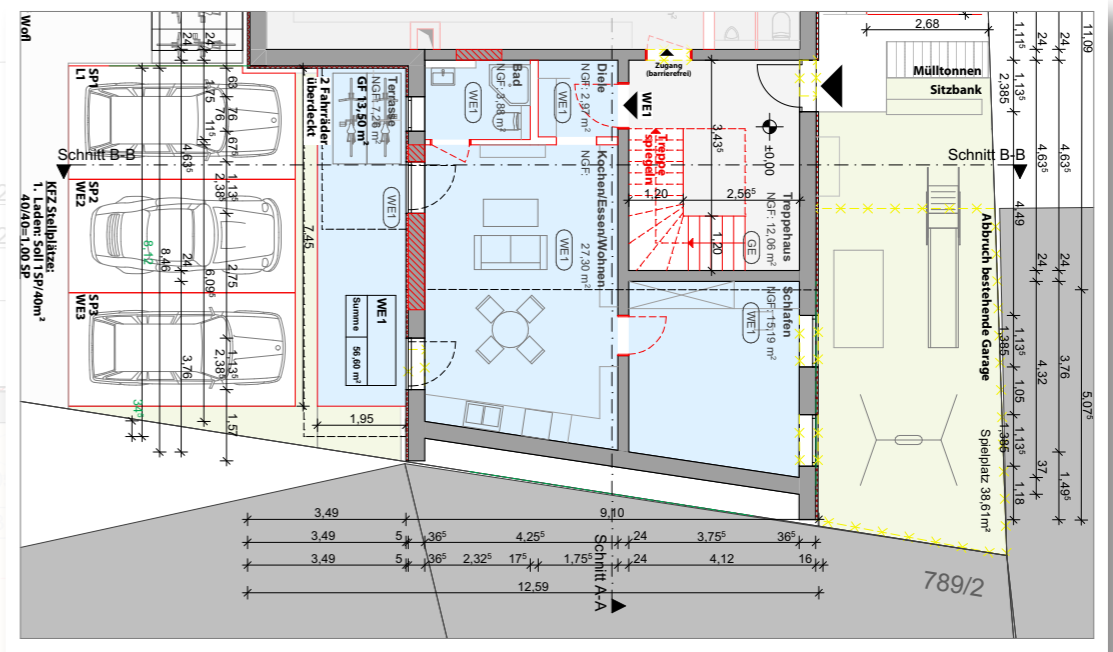
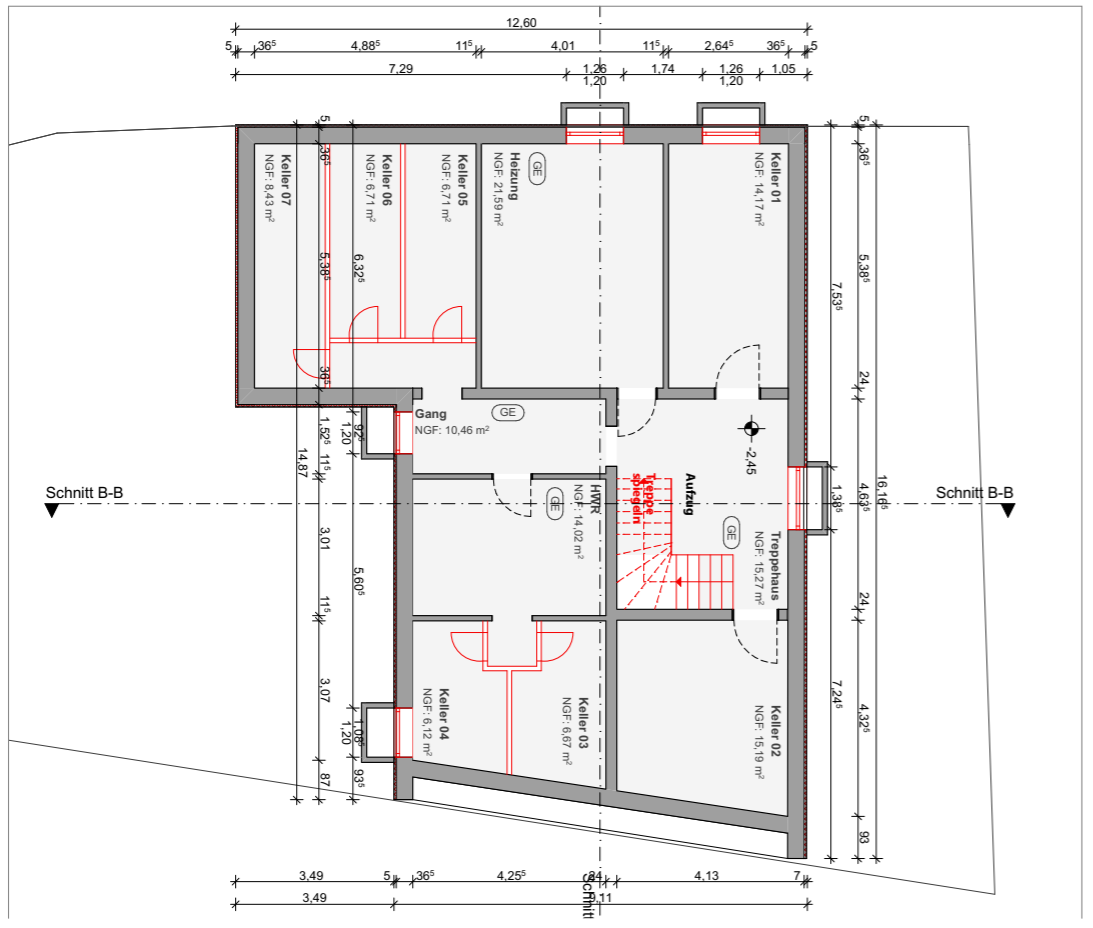
- Fliesen 25 €/m²
- Vinyl/Laminat 25 €/m²
- Innentüren 300 €/Stk.
- Grundinstallation Elektro (1 Lampe und 3 Steckdosen pro Raum)
- Fußbodenheizung in allen Räumen (auf Wunsch Heizkörper möglich)
- Badezimmer mit Handtuchheizkörper

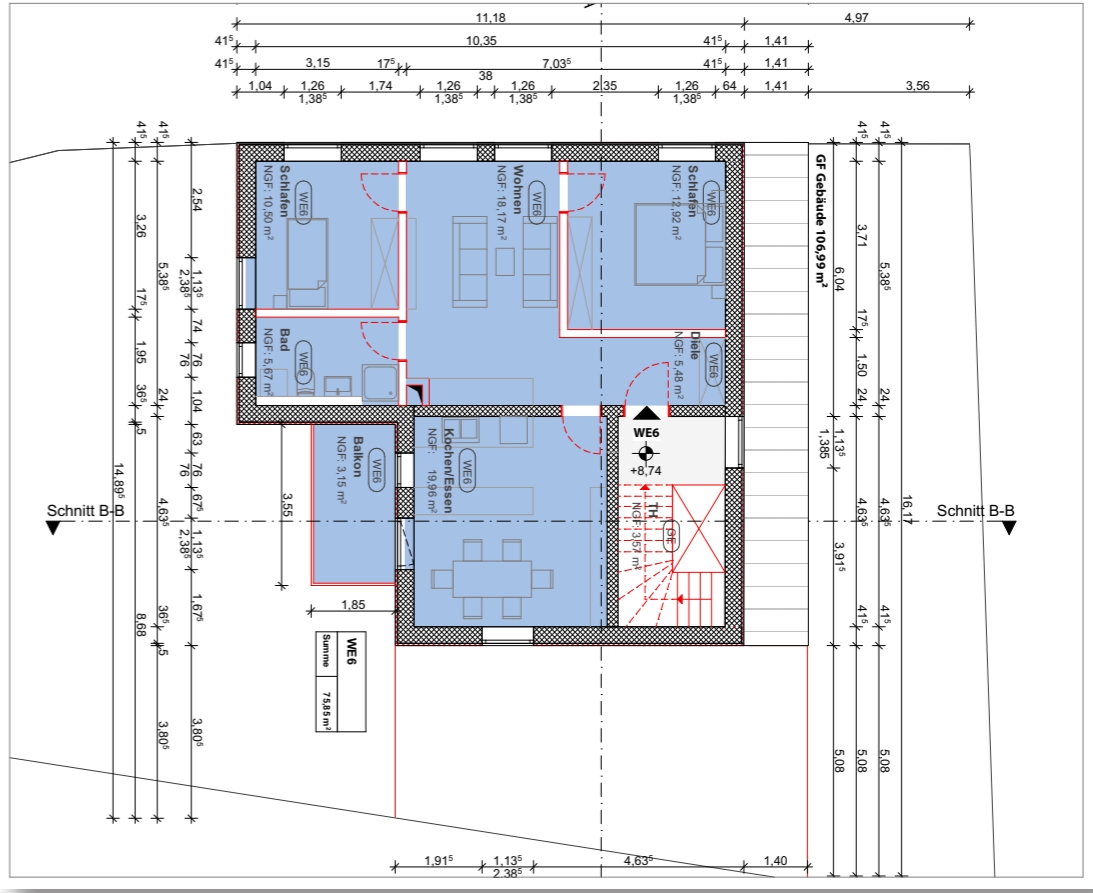
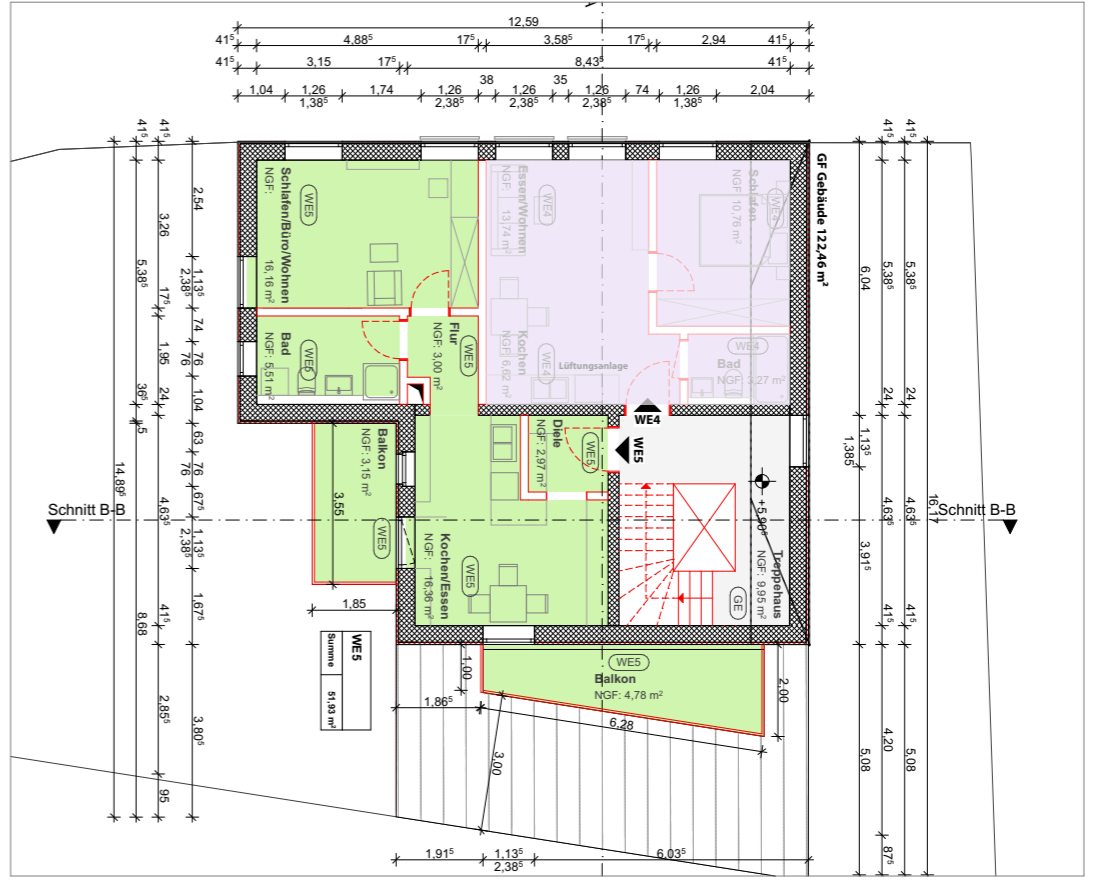
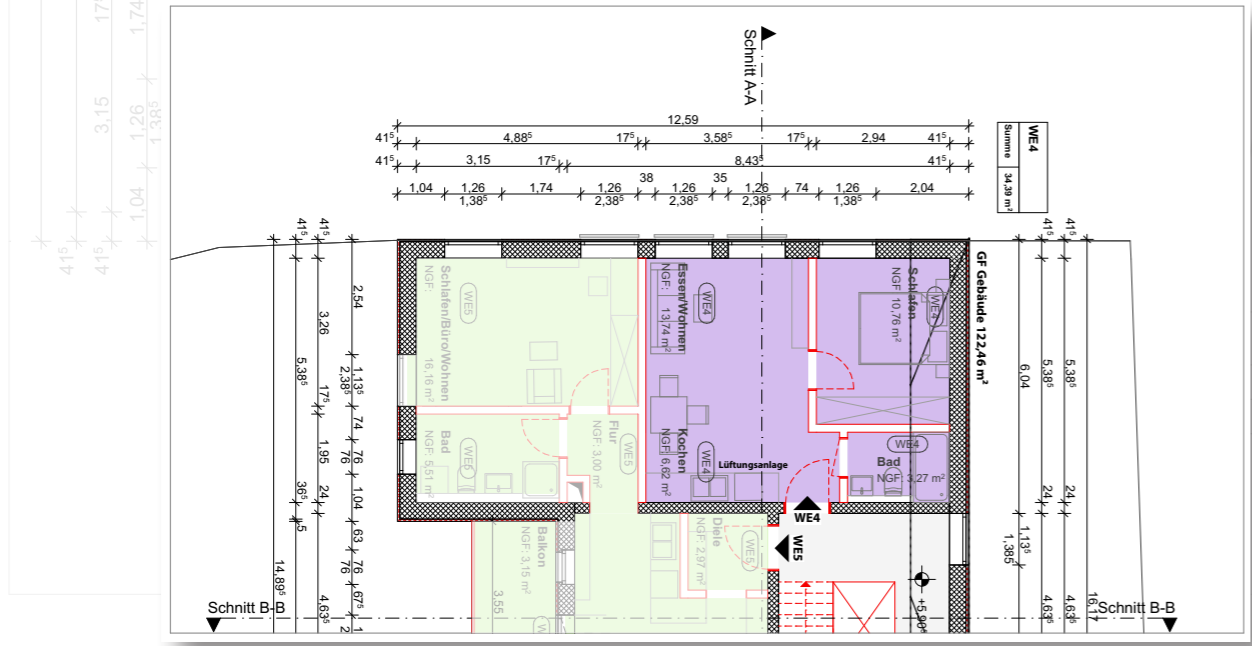
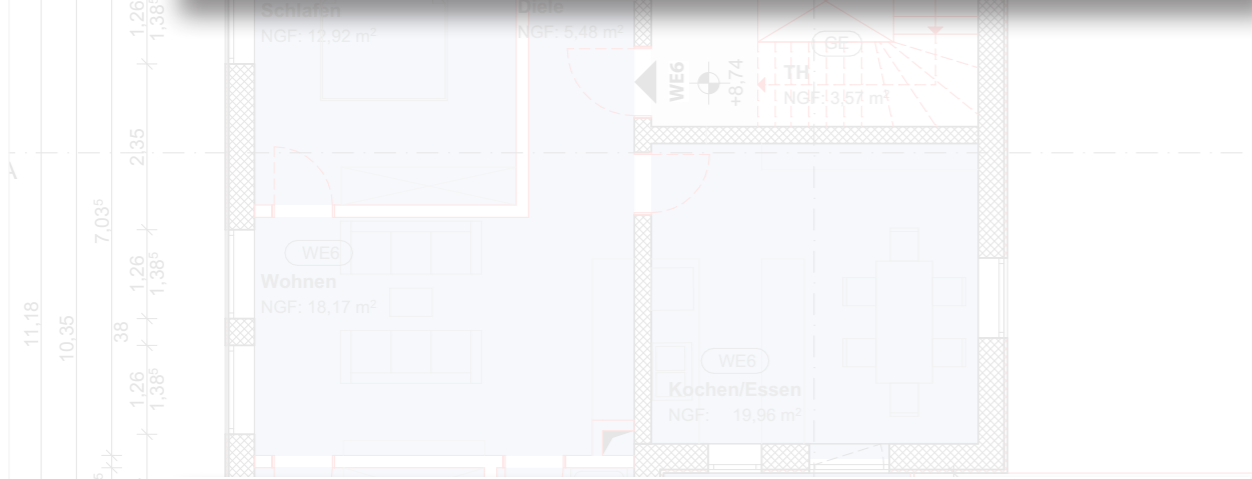
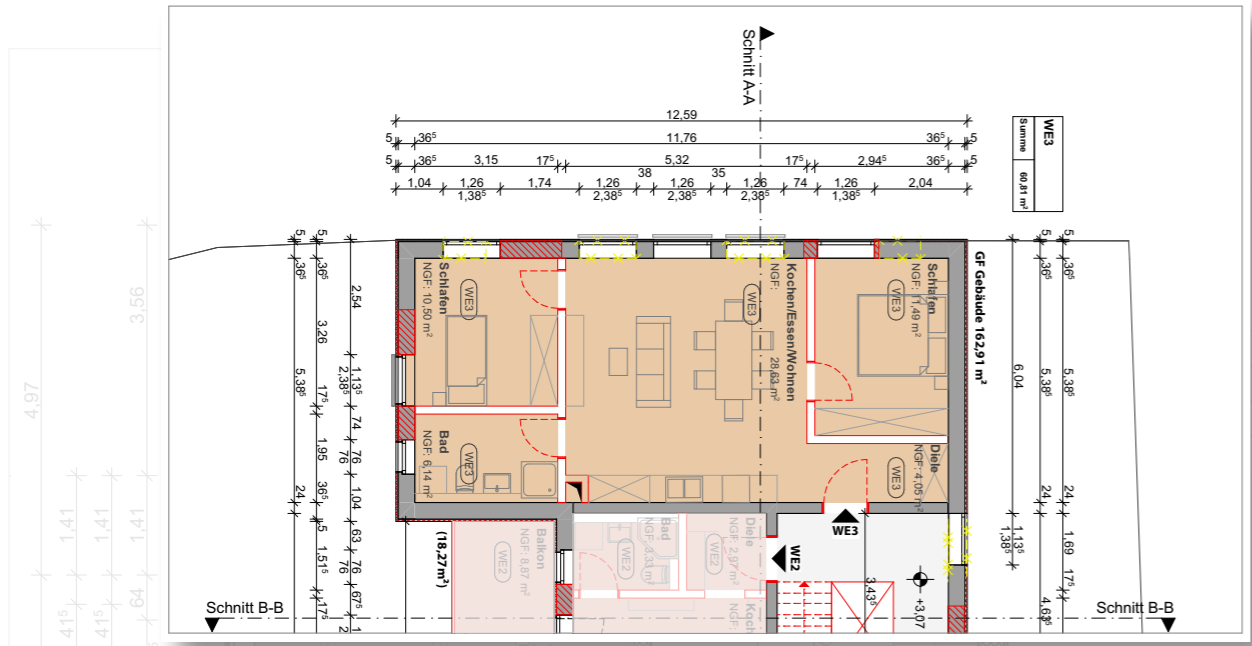
Straubing, den 01.09.2025

Top-Bau Immobilien GmbH

WE3	
Summe	60,81 m ²







Lageplan

Das Objekt befindet sich im Herzen von Straubing, Stadtgraben 70, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und allen wichtigen Einrichtungen

Kontakt

Top-Bau Immobilien GmbH
94365 Parkstetten, Daimlerstraße 1.

- ✉ E-Mail: topbauimmobilien@gmail.com
- ☎ Telefon: 0049 151 15181830 / 0049 174 7126279