



AS 5

Wohnen und Arbeiten
am Moosgraben

Utting am Ammersee



AS 5 - Achselschwanger Straße 5

Harmonisches Miteinander von Familien, Senioren und Arbeiten

Auf einem herrlich gelegenen ruhigen Grundstück im beliebten Utting am Ammersee entstehen großzügige Doppelhaushälften sowie zwei moderne Wohn- und Geschäftshäuser. Im Erdgeschoss der beiden Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich sechs seniorengerechte Wohnungen mit zwei bzw. drei gut geschnittenen Zimmern und einer Südterrasse mit großzügigem Gartenanteil.

Die acht Doppelhaushälften bieten viel Familienplatz für Leben, Hobbies, Freunde und Homeoffice. Durch alternative Grundrissmöglichkeiten ist jedes Haus auf die Bedürfnisse der Bewohner anpassbar. Jede Einheit hat eine nach Süden ausgerichtete Terrasse und einen schönen Garten.

Repräsentative Büro- oder Praxisräume, die mit ihren hellen und individuellen Grundrissen überzeugen, sind im Obergeschoss der beiden Wohn- und Geschäftshäuser zu finden. Im Erdgeschoss des westlichen Wohn- und Geschäftshauses (Haus 1) ist eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren vorgesehen.

Am Westufer des Ammersees seinen Wohlfühlplatz finden

Die Architektur der Gebäude fügt sich ideal ins Ortsbild und die herrliche grüne Umgebung ein. Das Grundstück wird nach Westen hin vom idyllischen Moosgraben begrenzt. Der unverbaute freie Blick, die umliegenden Felder und Wälder sowie das Ammerseeufer und die Nähe zu den Bergen werden Sie begeistern. Ein erstklassiger Freizeitwert und eine hohe Lebensqualität sind hier garantiert.

Das WEG-geteilte Objekt wird in Massivbauweise errichtet. Bei der Auswahl von Materialien wurde auf Solidität sowie hohe Qualität geachtet. Die jeweiligen Grundrisse wurden durchdacht konzipiert, kompakt geplant und überzeugen durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Schutz vor Sonne und Blicken durch die energiesparenden Kunststofffenster von außen bieten größtenteils elektrische Jalousien bzw. Rollläden. Geöltes Eichenholzparkett strahlt Freundlichkeit und Wärme aus. Flur, Küche und Bäder sind mit hochwertigen Feinsteinfliesen ausgestattet. Alle Wohn- und Arbeitsräume haben selbstverständlich Fußbodenheizung, die mit dem nachwachsenden Energieträger Holzpellets betrieben wird. Selbstverständlich werden wir ein E-Mobilitätskonzept umsetzen. Nachhaltigkeit ist uns wichtig: unser Objekt erfüllt den Energieeffizienzhaus 55-Standard. und garantiert damit einen niedrigen Energieverbrauch*.

*Für das gesamte Objekt wurde eine „Bundesförderung für effiziente Wohngebäude (BEG)“ beantragt und bewilligt. Eine Kredit- oder Zuschussförderung der BAFA kann seitens des Käufers daher nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Inhalt

AS 5	3
Wohnungen und Doppelhäuser	4
Tagespflege und Gewerbe	5
Highlights	6
Lage	8
Übersicht	10
Referenzen	12
Verkauf	13

Tagespflege und Gewerbe

Dem Wunsch der Gemeinde Utting, eine Tagespflege im Ort zu errichten, wollen wir sehr gerne nachkommen. Wir sind überzeugt, dass sich hier Möglichkeiten ergeben, voneinander zu profitieren. Wir beabsichtigen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses (Haus 1) eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren umzusetzen. Im Obergeschoss könnten z. B. Arzt- oder Physiopraxen ansässig werden. Aber auch großzügige Büro- oder Kanzleiräume sind hier möglich.

Jeder Gewerbeeinheit stehen Tiefgaragenplätze bzw. Außenstellplätze sowie Kellerräume zur Verfügung.

Modern, großzügig, sonnig, ruhig, repräsentativ und gut erreichbar – das alles finden Sie in den Gewerbeeinheiten am Moosgraben.

Wohnungen und Doppelhäuser

Hier können Jung und Alt von einem generationsübergreifenden Zusammenleben profitieren. Durch die Planung von seniorengerechten Wohnungen einerseits und für Familien konzipierte Doppelhäuser andererseits entsteht am Moosgraben eine spannende und inspirierende Wohnform.

Bei der Gestaltung der Gebäude und Grundrisse haben wir großen Wert darauf gelegt, den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Die sonnige Ausrichtung der Einheiten, die großzügigen Grünflächen und nicht zuletzt die wunderbare Lage des Objekts tragen sicher zum Wohlfühlen in Ihrem neuen Zuhause bei.

Jeder Doppelhaushälfte sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet. Für die seniorengerechten Wohnungen sind jeweils ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerraum bestimmt.



Die Highlights

- Herrlich idyllische Ortsrandlage mit unmittelbarer Nähe zur Natur in der begehrten Ammersee-Region
- Effizienzhäuser 55 – für hohe Energieeinsparung
- Tolle Südausrichtung der Terrassen und Gartenanteile
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Jalousien und Rollläden*
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Umsetzung eines Elektromobilitätskonzepts
- Bodenbeläge aus geöltem Echtholzparkett und hochwertigem Feinsteinzeug
- Glaserfaseranschluss zur Medien- und Internetversorgung



Kunst, Kultur und SEEleben am Westufer des Ammersees



Das Grundstück

Die Gemeinde Utting

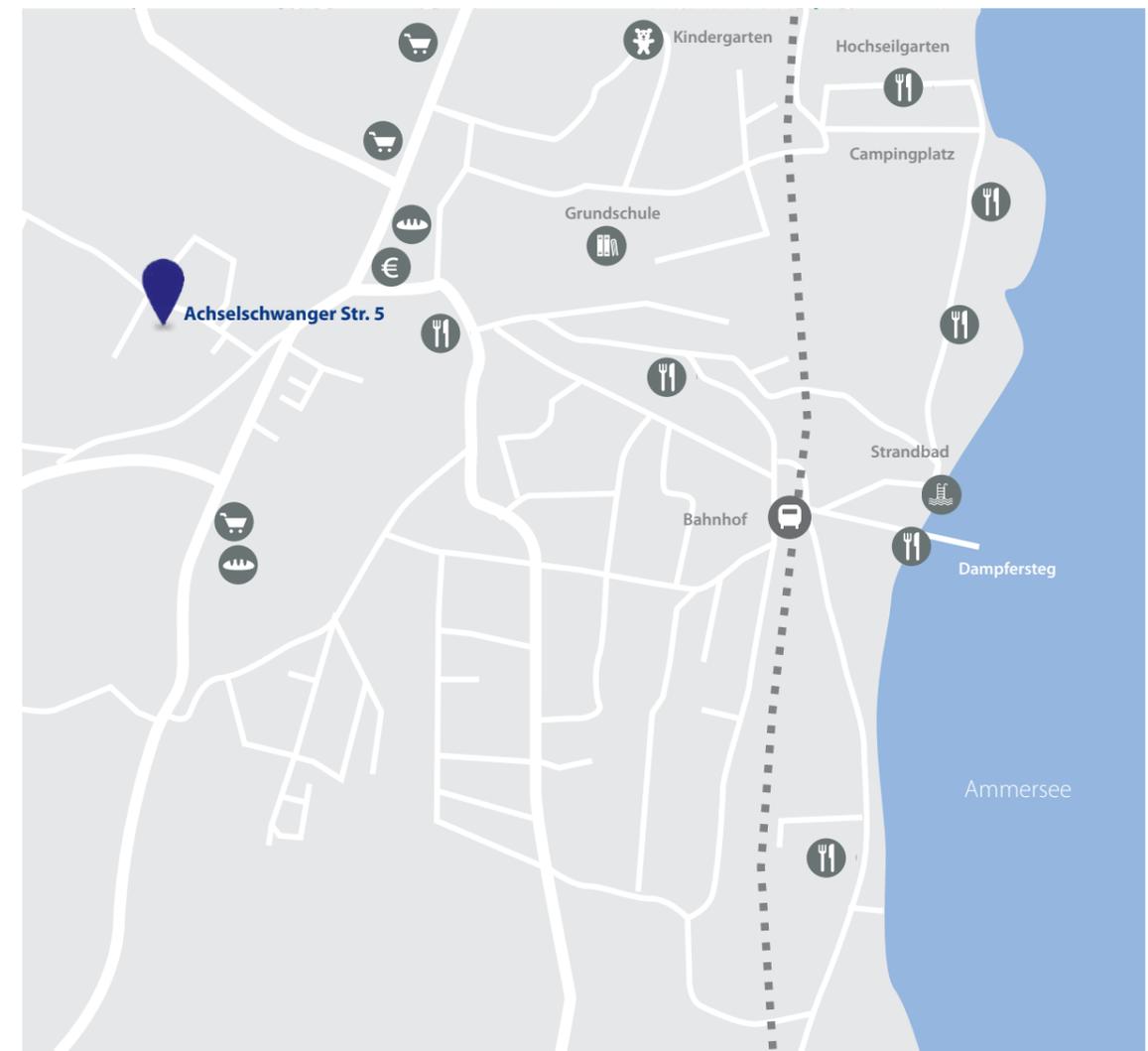
Die sympathische Gemeinde Utting am Ammersee mit ihren gut 4600 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Wohn- und Urlaubsorten rund um den Ammersee. Mit München, Augsburg und Landsberg am Lech, zu dessen oberbayerischem Landkreis Utting gehört, befinden sich gleich drei reizvolle Städte in gut erreichbarer Nähe. Utting am Ammersee ist eine der schönsten und vielseitigsten Gemeinden am Ammersee-Westufer.

Infrastruktur trifft auf hohen Erholungswert

Eine Radtour, eine Wanderung oder ein Ausflug mit dem Dampfer und anschließend ein Sprung in den erfrischenden Ammersee – die Gemeinde Utting bietet die perfekte Mischung aus Sport, Spaß und Erholung. Segeln, Windsurfen, Radfahren oder Klettern im Hochseilgarten sind nur einige Beispiele für die bunte Vielfalt an Freizeitaktivitäten, die Sie vor der eindrucksvollen Kulisse der Alpen nach Herzenslust leben können.

Utting hat ein lebendiges Gemeindeleben und auch kulturell vieles zu bieten. Die Seebühne in Utting ist jedes Jahr ein Highlight des Seesommers. Holzhausen, ein Ortsteil von Utting, zählt zu den bekanntesten Künstlerkolonien Deutschlands. Das ganze Jahr über findet ein reges und vielfältiges Vereinsleben statt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte sind am Ort ansässig. Kinderkrippen, Kindergarten und Grundschule finden Sie vor Ort. Weiterführende Schulen, wie z. B. das Ammersee-Gymnasium oder die Mädchenrealschule in Dießen, die Wolfgang-Kubelka-Realschule in Schondorf sowie das Landheim mit seinen privaten Gymnasien in Schondorf, sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Rad zu erreichen.



Verkehrsanbindung

Von München aus erreicht man Utting schnell und bequem mit dem Auto über die A 96 in ca. 45 Minuten. Nur 50 Autominuten trennen die Gemeinde Utting von der Stadt Augsburg. Landsberg am Lech ist in 20 Fahrminuten erreichbar. Sollten Sie einmal einen Seewechsel bevorzugen, ist Lindau am Bodensee ca. 140 km entfernt und das bayerische Fünfseenland erwartet Sie unmittelbar vor der Haustür.

Utting verfügt über eine gute Zugverbindung in die näher gelegenen Städte Weilheim und Augsburg. Regionalbusse verbinden das Umland und mit dem Dampfer erreichen Sie fast alle am Ufer des Ammersees gelegenen Gemeinden.

Die Übersicht



Unsere Referenzen

Machen Sie sich Ihr Bild von uns! Am besten gelingt Ihnen das bestimmt mit dieser kleinen Auswahl unserer bisherigen Objekte.



Bahnhofstraße, Schondorf am Ammersee

Modernes Wohn- und Geschäftshaus in Seenähe



Guardinistraße, München-Hadern

Moderne und großzügige City-Wohnungen mit Blick ins Grüne im begehrten Münchner Südwesten.



Claude-Lorrain-Straße, München-Untergiesing

Stilvolle, zentral gelegene City-Wohnungen mit einem Penthouse und zwei angegliederten Stadthäusern.

Verkauf

Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Ihre Ansprechpartner sind:

Georg Bechteler (seniorengerechte Wohnungen)

Christoph Siedenhans (FamilienWohnen)

Heike Jacob (Arbeiten)

Sofort-Info: Tel. 08192 996789-9

verkauf@axia.de

Bauherr

AXIA Bauprojekt II GmbH

Landsberger Straße 46 a

86938 Schondorf am Ammersee

Fon 08192 996789-0

Fax 08192 996789-1

info@axia.de

axia.de

Handelsregister: eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 33668

Geschäftsführer: Georg Bechteler

Genehmigung gemäß § 34c GewO, erteilt durch IHK für München und Oberbayern

Hinweise und Angabenvorbehalt: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen. Der Prospekt stellt kein Vertragsangebot dar. Änderungen der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen vorgenommene zeichnerische Möblierung (Schränke, Küchen, Bäder, Bepflanzungen, Markisen etc.) wird nicht mitverkauft und stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Illustrationen gelten als Anhaltspunkte, Änderungen in Form, Farbe und Material bleiben ausdrücklich vorbehalten. Allein maßgebend für die Ausführung sind die beurkundete Baubeschreibung, der Kaufvertrag, die noch zu genehmigenden Baupläne und die Werkplanung nach dem neuesten Stand sowie die jeweils gültigen Detailpläne.

AXIA Bauprojekt II GmbH
Landsberger Straße 46 a
86938 Schondorf am Ammersee
Fon 0 81 92-99 67 89-0
Fax 0 81 92-99 67 89-1
info@axia.de
axia.de