

# HEINRICH

Wohnidylle am Fluss



Heinrich-von-Buz-Straße 3½  
86153 Augsburg

# HEINRICH

---

## Unser Objekt

Die höchsten Ansprüche stellen wir in erster Linie an uns selbst – und damit auch an unsere gezielte, wohldurchdachte Objektauswahl. Inmitten der kontinuierlich aufstrebenden schwäbischen Metropole Augsburg können wir Ihnen ein Objekt anbieten, welches verschiedenste – aus unserer Sicht unwiderstehliche – Kriterien zusammenfügt.

HEINRICH ist im wahrsten Sinn des Wortes ein Schmuckstück: erbaut um 1890 gilt es als Einzeldenkmal, die Kernsanierung erfolgt in Absprache mit dem Denkmalamt und wird daher von außerordentlicher Behutsamkeit und Nachhaltigkeit geprägt werden. HEINRICH liegt direkt am idyllischen Flusslauf des Senkelbachs und vermittelt ein beinahe venezianisches Ambiente – Augsburg wird ohnehin zurecht als das ‚Klein-Venedig‘ Gesamtbayerns bezeichnet. Zudem zählen gerade Altbauten aus der Gründerzeit zu den meistbegehrten innerstädtischen Wohnlagen mit besonderem Flair.

Die einzigartige Kombination aus stilvollem Wohnen am natürlich begrünten Kanal, vereint mit einer ruhigen und dennoch absolut zentralen Citylage, garantiert nicht nur beste Wohnqualität, sondern auch eine offensichtlich wachsende Wertsteigerung.

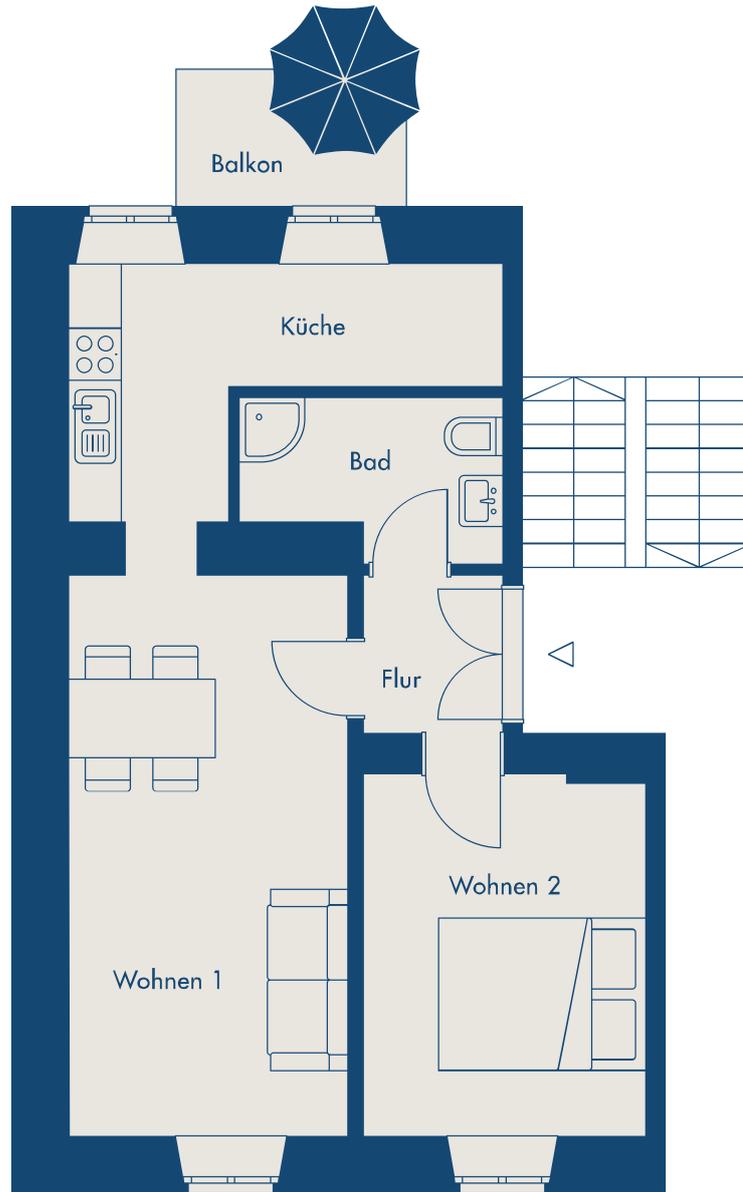


## Die Ausstattung

Derzeit umfasst das Gebäude 8 Wohneinheiten. Innerhalb der anstehenden energetischen Sanierung sind analog der Baubeschreibung zwei zusätzliche, hochattraktive Wohnungen im Dachgeschoss geplant – ausgestattet mit exklusiven Dachterrassen, einschließlich direktem Blick auf den Senkelbach und die stilvollen Gründerzeitaltbauten Augsburgs. Auch alle anderen Wohneinheiten werden mit Balkonen versehen, die das Gefühl von ungestörter Naturnähe im Kern der Fuggerstadt genießen lassen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wird das Gebäude möglicherweise durch einen bereits genehmigten Außenaufzug aufgewertet.

<b>Standort</b>	<b>Augsburg Innenstadt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>um 1890</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>10 Wohnungen</b>
<b>Geschosse</b>	<b>EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Voraussichtlich Fernwärme oder Gasheizung</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>wird nachgereicht</b>

A

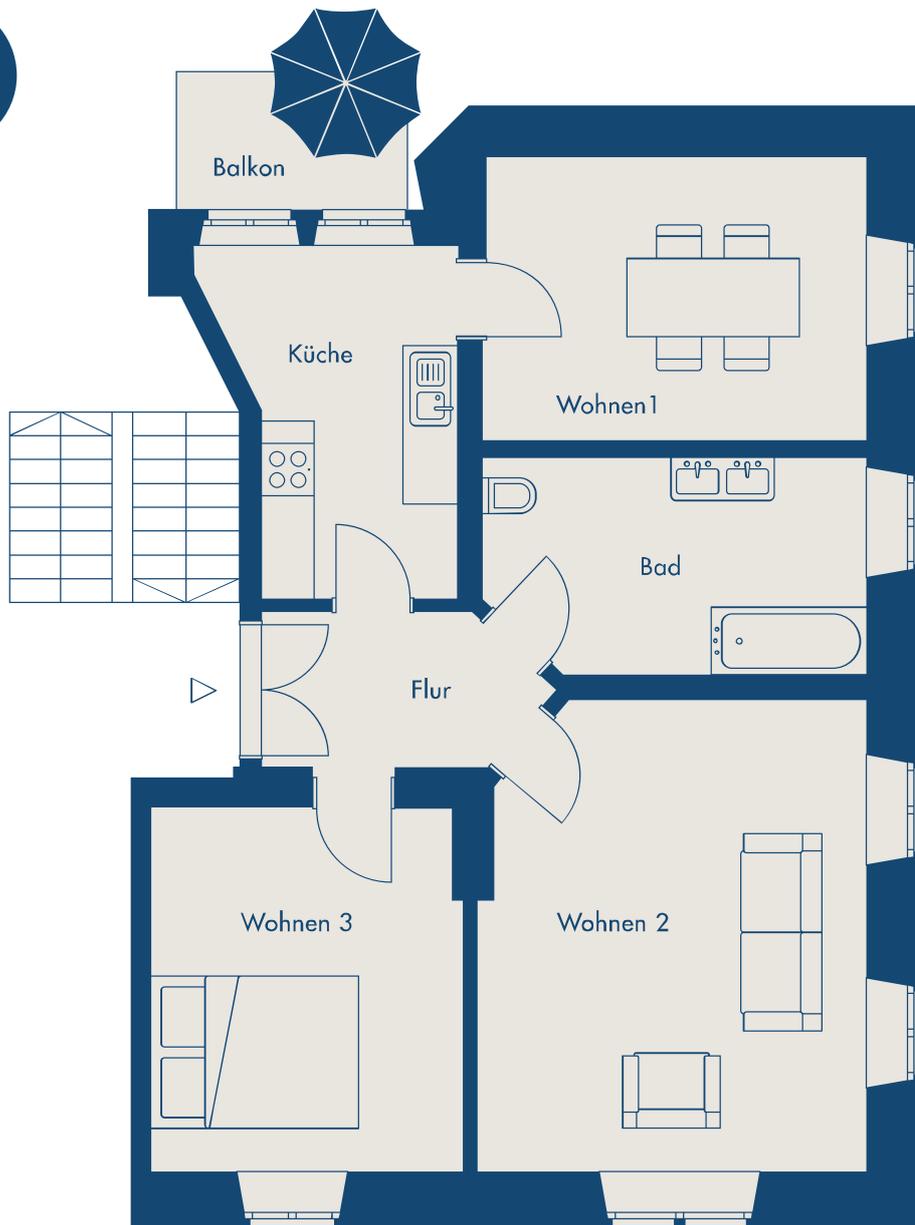


## Wohnung A EG - 3. OG rechts

Die exakten m<sup>2</sup> pro Etage können der Preisliste entnommen werden. Zum Beispiel:

Wohnen 1	18,91 m <sup>2</sup>	Bad	4,51 m <sup>2</sup>
Wohnen 2	11,97 m <sup>2</sup>	Flur	2,56 m <sup>2</sup>
Küche	9,09 m <sup>2</sup>	Balkon ½	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>48,92 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ges. Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>50,08 m<sup>2</sup></b>		

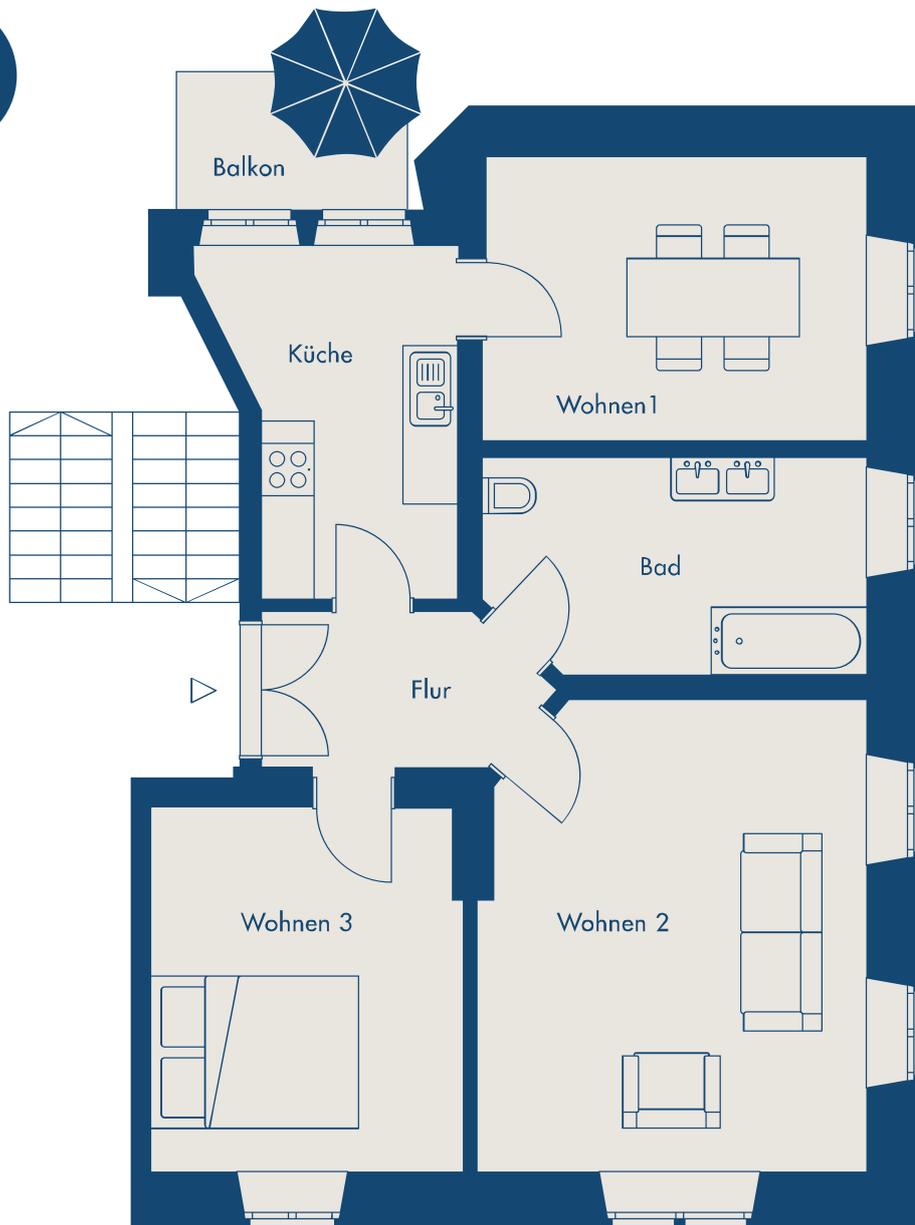
B



## Wohnung B EG / 1. OG links

Die exakten m<sup>2</sup> pro Etage können der Preisliste entnommen werden. Zum Beispiel:

Wohnen 1	13,09 m <sup>2</sup>	Bad	9,52 m <sup>2</sup>
Wohnen 2	20,82 m <sup>2</sup>	Flur	4,72 m <sup>2</sup>
Wohnen 3	13,32 m <sup>2</sup>	Balkon ½	1,88 m <sup>2</sup>
Küche	8,72 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche</b>	<b>72,07 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ges. Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>73,95 m<sup>2</sup></b>		



## Wohnung C 2. OG / 3. OG links

Die exakten m<sup>2</sup> pro Etage können der Preisliste entnommen werden. Zum Beispiel:

Wohnen 1	14,00 m <sup>2</sup>	Bad	9,55 m <sup>2</sup>
Wohnen 2	22,55 m <sup>2</sup>	Flur	5,09 m <sup>2</sup>
Wohnen 3	14,45 m <sup>2</sup>	Balkon ½	1,88 m <sup>2</sup>
Küche	8,64 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche</b>	<b>76,16 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ges. Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>78,04 m<sup>2</sup></b>		

D



## Wohnung D DG rechts

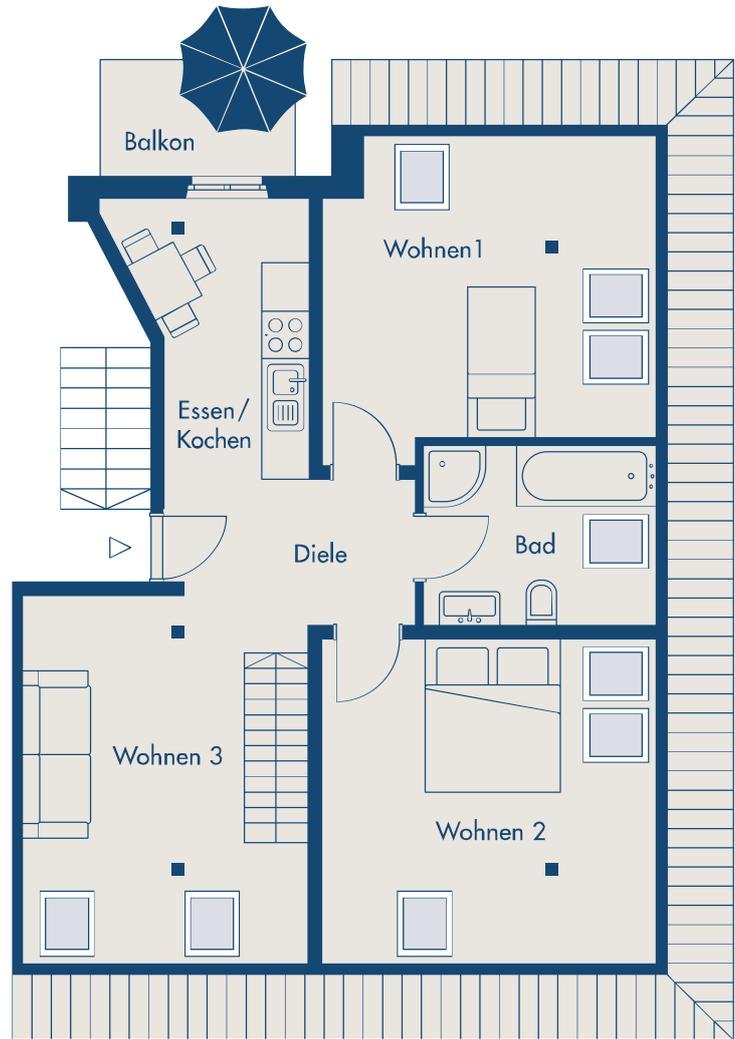
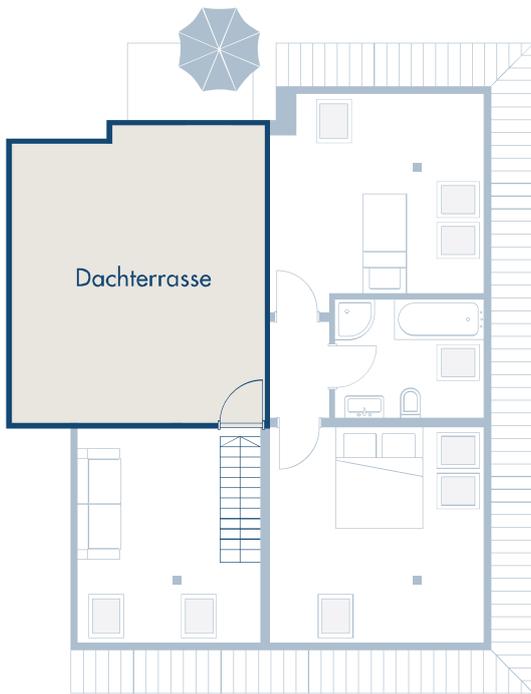
Die Dachterrasse ist über eine innenliegende separate Treppe erreichbar.

Essen/Kochen/Wohnen	22,07 m <sup>2</sup>	Diele	5,15 m <sup>2</sup>
Wohnen 2	14,45 m <sup>2</sup>	Balkon ½	1,88 m <sup>2</sup>
Bad	4,39 m <sup>2</sup>	Dachterrasse ½	13,37 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>61,31 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ges. Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>76,56 m<sup>2</sup></b>		

E



28,03m<sup>2</sup>  
Dach-  
terrasse



## Wohnung E DG links

Die Dachterrasse ist über eine innenliegende separate Treppe erreichbar.

Wohnen 1	12,95 m <sup>2</sup>	Bad	5,73 m <sup>2</sup>
Wohnen 2	14,59 m <sup>2</sup>	Diele	5,95 m <sup>2</sup>
Wohnen 3	13,70 m <sup>2</sup>	Balkon ½	1,88 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	7,26 m <sup>2</sup>	Dachterrasse ½	14,01 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>76,07 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ges. Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>91,97 m<sup>2</sup></b>		

# HEINRICH

---

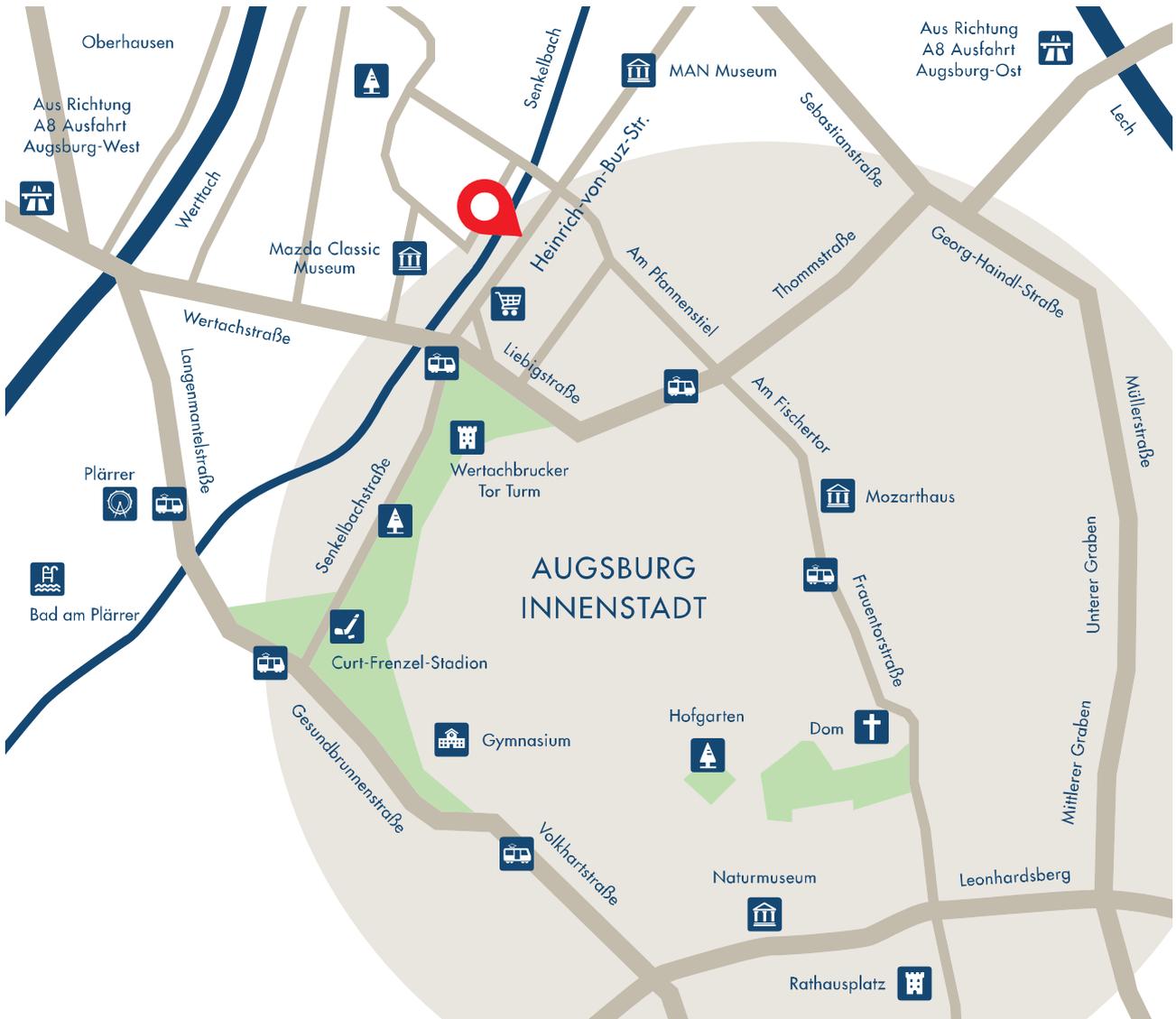


*Ansicht der Dachterrasse von Wohnung E*



*Die Treppe zur Dachterrasse von Wohnung E*

*Das dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann von den im Exposé dargestellten Farben abweichen.*



# HEINRICH

Heinrich-von-Buz-Straße 3 1/2 · 86153 Augsburg

Prospektvorbehalt: Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Änderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann von den im Exposé dargestellten Farben abweichen.

Bayerische BauUnion GmbH · Bretonischer Ring 16 · 85630 Grasbrunn/München  
 Tel. + 49 89 / 642 490 - 0 · info@bauunion-marketing.com · www.bauunion.com