

[studiosus]⁵

Lifestyle-Apartments
für Studenten in Augsburg



Eine Marke, die sich rechnet.

INHALT

3	Vorwort
5	25.234 Studenten – 1.900 Wohnheimplätze
6	Daten und Fakten
9	studiosus 5 ist die Immobilienanlage in Augsburg mit dem Fünffach-Nutzen
10	Die Immobilienmarke studiosus
13	Standort mit Bestnoten
17	Beste Lage
21	Optimale Lebens- und Lernqualität
25	Integriertes studentisches Lifestyle-Konzept
29	Erlebbarer Spirit
33	Moderne Architektur und hohe Bauqualität
37	Studentisches Wohnen neu definiert
43	Öko – logisch!
45	Ausgereiftes Folgemanagement
47	Sinnvolle Kapitalanlage für Studenten, Studenten-Eltern und Investoren
50	Rechtliche Hinweise



Stadt
Augsburg



Vom Dieselmotor, über
die Energiesparlampe
bis hin zum Düsenjet
– wichtige technolo-
gische Entwicklungen
haben hier das Licht
der Welt erblickt.

TOP10

unter den deutschen
Gründerregionen

Quelle:
HK Schwaben

Mehr als
50%



aller Studenten
sind im Fachbereich
Ingenieurwissenschaften
an der Fachhochschule
eingeschrieben

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Augsburg 2014

[studiosus]⁵

Lifestyle-Apartments für Studenten in Augsburg



Augsburg weist als einer der **Top-3-Wirtschaftsstandorte** und **Top-4-Hochschulstandorte** in **Bayern den Weg in Richtung Zukunft.**

Historisch gewachsen verleiht die vielfältige Unternehmens- und Forschungsstruktur bis heute der Region eine hohe Innovationskraft.

Die teils weltmarktführenden Unternehmen wie zum Beispiel MAN, OSRAM oder KUKA beziehen vor Ort hochqualifizierte Fachkräfte vor allem durch die interdisziplinären und zukunftsorientierten Studiengänge der Universität und der Fachhochschule der Stadt. Daneben werden akademische Spezialisten, Facharbeiter und Auszubildende durch Initiativen der IHK, der HWK, der Unternehmen und der Stadt offensiv für den Standort Augsburg geworben. Eine Entwicklung, die nicht nur den Zuwachs an Studenten in Augsburg in den nächsten Jahren befördern wird, sondern allgemein die Nachfragesituation nach Wohnraum verschärft.

studiosus 5 kommt dabei wie gerufen – als lohnende Investition in Wohnraum zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Denn: studiosus Lifestyle-Apartments sind die ideale Lösung für Studium und Karriere auf der einen Seite und Rendite und Kapitalanlage auf der anderen.

Als Bauträger liegt uns der langfristige Erfolg am Herzen – mit einer konstant positiven Bilanz aller studiosus-Häuser. Persönlich, für und mit unseren Kunden. **Die fünfte Auflage unseres studiosus-Konzeptes** knüpft an den Erfolg der bereits seit 2010 fertiggestellten, zu 100 Prozent verkauften und komplett vermieteten Apartment-Häuser an. Mit einer konsequenten Weiterentwicklung, die sich an den aktuellen wie künftigen Bedürfnissen des Marktes, der Bewohner, der Investoren und Eigentümer orientiert.

Ob als Kapitalanleger oder Eigennutzer, in jedem Fall profitieren Sie von über 70 Jahren Tradition im Wohnungsbau, Branchenkompetenz in der Bauträgerschaft und Projekterfahrungen aus der Betreuung von über 3.000 Privat- und Geschäftskunden sowie institutionellen Anlegern.

Herzlichst Ihre
SCHIMPEL & WINTER Immobilien-Gruppe

Dipl.-Ing. Univ., Architekt
Gabriel Winter

Dipl.-Kfm. Univ.
Stephan Schimpel

19.341



**Studierende an der
Universität Augsburg**

**und 5.893 an
der Hochschule (FH)**

Quellen: Bayerische Landesamt für Statistik (08/2015)

**Auf sieben Fakultäten
verteilt sich ein breites
Spektrum von
rund 80 Studiengängen:**

Geistes- und Sozialwissenschaften,
Natur- und Technikwissenschaften,
Rechts- und Wirtschaftswissenschaften
und Theologie

**student sucht unterkunft
haben sie eine?**

798-222

ASTA

WOHNUNGSnot



25.234 Studenten – 1.900 Wohnheimplätze

Die gute Gelegenheit in soliden Sachwert zu investieren.

Bildung gehört zu den wichtigsten Ressourcen in Deutschland. Damit an den Hochschulstandorten ungehindert Zugang dazu ermöglicht werden kann, benötigen Studienanfänger und Studenten vor allem eins: Wohnraum. **Dabei zeigt sich am Immobilienmarkt ein enorm großes Potenzial für Kapitalanleger, Investoren und Eigennutzer, um in diesem Segment sicher und sinnvoll aktiv zu sein:**

- › Die Kultusministerkonferenz rechnet bundesweit für das Wintersemester 2016/2017 mit einem erneuten Spitzenanstieg bis auf 504.000 Studienanfänger. Selbst für das Jahr 2025 werden mehr als 465.000 Erstsemester erwartet. Das entspricht immer noch einem höheren Niveau als im Jahr 2010.
- › Vor allem in den Hochschulstädten setzt ein Zuzug in die Innenstadt durch junge Menschen im Alter von 15 bis 30 Jahren ein – mit dem wachsenden Anspruch an Lebens- und damit Lernqualität.
- › Die begrenzte Wohnsituation in Augsburg wird sich trotz Zunahme der Wohnraumkapazität durch Neubauten aufgrund der steigenden Zahl an Single-Haushalten bis 2030 kaum verändern – Studentenwohnraum bleibt knapp.

Der Neubau von studiosus 5 setzt an dieser Stelle an und führt das bereits an vier weiteren Standorten erfolgreich realisierte Immobilienkonzept für Lifestyle-Studenten-Apartments der SCHIMPEL & WINTER Immobilien-Gruppe in Augsburg fort.

Der bei allen bisherigen studiosus-Häusern hohe Zuspruch sowie der komplette Verkauf aller Apartments noch vor der Fertigstellung zeigen, dass studiosus-Apartmentanlagen als besonders marktgerechte und beständige Anlageform zu einer verlässlichen Vermögensstrategie gehören. Innovativ, hochwertig, stilvoll, komfortabel und sehr gut organisiert hinterlassen sie eine unverwechselbare Signatur auf dem Immobilienmarkt.

Verhältnis von Studentenzahlen und Wohnheimplätzen in Augsburg:



+5.000

Einwohner mehr in Augsburg im Jahr 2014

Quelle: Amt für Statistik und
Stadtforschung der Stadt
Augsburg (01/2015)



+15,7%

Prognostizierter Bevölkerungszuwachs
bis 2030 im Stadtbezirk von studiosus 5,
zweithöchste Quote stadtweit



In Sachen Bevölkerung
und Wirtschaftskraft
steht Augsburg nach
München und
Nürnberg

in Bayern an 3. Stelle

Quellen (sofern nicht anders angegeben):
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung 2012 bis 2030 für die Stadt Augsburg,
Fachbericht zur demografischen Berichterstattung 2012 der Stadt Augsburg (einmalige statistische Erhebung)



beim Anteil der jungen
Altersgruppe der 18-
bis unter 30-Jährigen
im bundesweiten
Städtevergleich

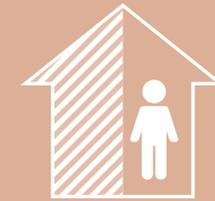


aller Augsburger
sind Singles

6%-12%

mehr Single-Haushalte
wird es bis 2030 in
Augsburg geben.

Fast 50%



aller Augsburger Haushalte
werden heute von
einer Person geführt

Steigende Nachfrage

an Single-Wohnungen und
kleineren Wohneinheiten

Quelle: Augsburger Allgemeine, Onlineartikel - 17. Februar 2015

390 €

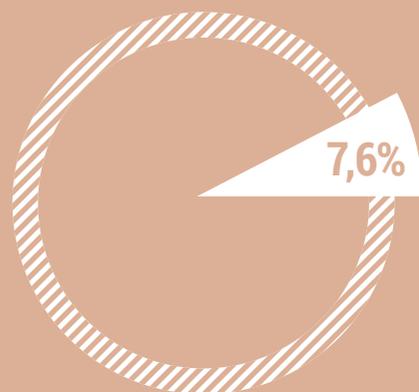
stehen Studierenden im
Durchschnitt monatlich für
Mietkosten zur Verfügung

Quelle: eigene Recherche

+25%

Die Gesamtzahl der Studierenden in Augsburg ist in den vergangenen 10 Jahren um mehr als 25 Prozent auf heute 25.234 gestiegen.

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Augsburg 2014, Bayerisches Landesamt für Statistik (08/2015)



Nur etwa 7,6 Prozent der Studenten in Augsburg finden Platz in den insgesamt **1.900** öffentlich geförderten Studentenwohnungen.

Quelle: Studentenwerk Augsburg (06/2015)

Auf 1 Wohnheimzimmer kommen etwa **14** Studenten

Quelle: Studentenwerk Augsburg (06/2015)



+7,5% Studenten Augsburg

+6% Studenten Deutschland

+4,2% Studenten Bayern

Die Zahl der Studenten stieg in Augsburg um 7,5% allein vom Wintersemester 2012/2013 zu 2013/2014 und liegt damit 2,8% über dem Bundesdurchschnitt und sogar 3,3% über dem bayerischen Zuwachs.

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik (2014), Stat. Bundesamt



1-Zimmer-Wohnungen wurden im Jahr 2013 in Augsburg gebaut.

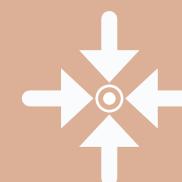
Insgesamt ist zu beobachten, dass zwar Wohnraum neu geschaffen wird, jedoch der stetig wachsende Bedarf an 1-Zimmer-Wohnungen hinsichtlich wachsender Studentenzahlen nicht gedeckt wird.

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Augsburg 2014



9% der Einwohner Augsburgs sind Studenten*

* 24.781 Studenten kommen auf 278.473 Einwohner 2013, Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Augsburg 2013



Trend: Zuwanderung für Bildung in die Innenstadt

Augsburgs Bevölkerungszuwachs ergibt sich fast nur durch den Zuzug der 15- bis 30-Jährigen.

Quelle: Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in der Stadt Augsburg, Basisbericht zur demografischen Berichterstattung 2011 der Stadt Augsburg (einmalige statistische Erhebung)

[studiosus]⁵

NEUBAU LIFESTYLE-APARTMENTS
FÜR STUDENTEN IN AUGSBURG

OBJEKTFAKTEN – PLANUNG

Fertigstellung:	Wintersemester 2017
Wohneinheiten:	342 Studenten-Apartments
Größe der Wohneinheiten:	20 bis 40 qm
Gewerbeeinheiten:	3 Ladeneinheiten + 24 Boarding-Apartments
Parkmöglichkeiten:	Tiefgarage mit 96 Pkw-Stellplätzen, 26 Außenstellplätze
Entfernung Stadtzentrum:	1,4 km
Entfernung Hochschule / Uni:	1,0 km / 4,2 km

Ansicht mit Vorplatz aus Sichtachse der Kreuzung Nagahama-Allee
und Oberbürgermeister-Hohner-Straße

5

GUTE GRÜNDE
FÜR IHRE
INVESTITION

studiosus 5 ist die Immobilienanlage in Augsburg mit dem Fünffach-Nutzen:

- [1.] bietet gefragten Wohnraum
in einem gefragten Marktgebiet
- [2.] spricht eine wachsende Mieterzielgruppe an und
sorgt für langfristig stabile Mieteinnahmen / Rendite
- [3.] nutzt die Vorteile bester innenstadtnaher Lage
- [4.] nutzt den globalen Trend der Re-Urbanisierung mit
steigendem Zuzug junger Menschen in die Kernstadt
- [5.] integriert die Ansprüche der neuen Generation in Bezug
auf Lebensqualität in ein wertstabiles Immobilienkonzept

Die Immobilienmarke [studiosus]⁵ steht für:



Standort mit Bestnoten

Nur an Universitäts- und Hochschulstandorten mit erstklassigen Voraussetzungen und hohem Wachstumspotenzial entstehen studiosus-Häuser.



Integriertes studentisches Lifestyle-Konzept

Freiräume für Kommunikation und Gemeinschaft sorgen für eine Balance zwischen Lernen und Freizeit, komfortables Einkaufen und Versorgen unter einem Dach.



Beste Lage

Zentraler Stadtstandort mit optimaler Mikrolage und kurzen Wegen zu den Bildungseinrichtungen und ins Stadtleben.



Erlebbarer Spirit

Eine ganzheitliche Betrachtung von Mensch und Raum und die Leidenschaft zum Detail sorgen für Gemeinschaftsgefühl, Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit der Bewohner.



Optimale Lebens- und Lernqualität

Urbane Lebendigkeit, Natur, Kunst, Kultur und Lebensart vor der Haustür – die perfekte Balance für Leben und Lernen, Wohnen und Arbeiten.



Moderne Architektur und hohe Bauqualität

Durchdachte funktionelle und ästhetische Architektur, die Privatheit und Gemeinschaft fördert und auf Langlebigkeit ausgelegt ist.



Ausgereiftes Folgemanagement

Pflege, Ordnung, Sicherheit und ein individuelles Nebenkostenmanagement.



Studentisches Wohnen neu definiert

Jedes Apartment ein Raumwunder.
Alle besonders.



Sinnvolle Kapitalanlage für Studenten, Studenten-Eltern und Investoren

Egal wie Sie rechnen: Ein Apartment in studiosus rechnet sich immer.



Öko – logisch!

Ökonomie und Ökologie gehören bei studiosus fest zusammen. Durch eine hohe Bauqualität erhält das Gebäude seinen Wert. Durch einen geringen Energieverbrauch ist es zusätzlich günstig im Unterhalt und vom Staat förderfähig, weil gut zur Umwelt.





[studiosus]¹

IM ZENTRUM DER ALTSTADT, UNIVERSITÄT
UND FACHHOCHSCHULE REGENSBURG,
MÄLZEREIWEG 2

OBJEKTFAKTEN

Fertigstellung:	2010
Wohneinheiten:	82
Größe der Wohneinheiten:	19,5 – 43,8 qm
Entfernung Stadtzentrum:	2,1 km
Status Verkauf/Vermietung:	100%



[studiosus]²

LIFESTYLE-APARTMENTS AM
FÜRSTLICHEN SCHLOSSPARK
REGENSBURG, FRITZ-FENDT-STRASSE 11

OBJEKTFAKTEN

Fertigstellung:	2011
Wohneinheiten:	147
Größe der Wohneinheiten:	20,3 – 61,5 qm
Entfernung Stadtzentrum:	1,2 km
Status Verkauf/Vermietung:	100%



[studiosus]³

LIFESTYLE-APARTMENTS
FÜR STUDENTEN IN MÜNCHEN,
BRESLAUER STRASSE 3

OBJEKTFAKTEN

Fertigstellung:	2014
Wohneinheiten:	334
Größe der Wohneinheiten:	19,0 – 40,6 qm
Entfernung Stadtzentrum:	7,5 km
Status Verkauf/Vermietung:	100%



[studiosus]⁴

LIFESTYLE-APARTMENTS
FÜR STUDENTEN IN MÜNCHEN,
ST.-CAJETAN-STRASSE 37

OBJEKTFAKTEN

Fertigstellung:	2014
Wohneinheiten:	339
Größe der Wohneinheiten:	19,0 – 40,6 qm
Entfernung Stadtzentrum:	4,0 km
Status Verkauf/Vermietung:	100%



Standort mit Bestnoten

Nur an Universitäts- und Hochschulstandorten mit erstklassigen Voraussetzungen und hohem Wachstumspotenzial entstehen studiosus-Häuser.

Die derzeitige und prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung Augsburgs in Verbindung mit der entsprechenden Ausweitung der Bildungsangebote für akademische Spezialisten, Facharbeiter etc., wie sie derzeit zum Beispiel mit der neuen Medizinfakultät an der Universität zu beobachten ist, wird die Nachfrage nach temporären, kleineren und studentischen Wohneinheiten in den nächsten 15 bis 20 Jahren stark befördern. Darüber hinaus schafft die Verschiebung der Wohnpräferenzen aus den Außenbezirken in die innenstadtnahen Gebiete bei gleichzeitiger Zunahme der Single-Haushalte eine Wohnraumnachfrage, die das studiosus-Apartment-Konzept aufgreift, und so einen ehrlichen Sachwert schafft, der in allen Belangen auf Wertstabilität ausgelegt ist:

- › in Form von langfristigen nachhaltigen Mieteinnahmen
- › in Form von stabilen Renditeaussichten
- › in Form von Inflationsschutz

Der Erfolg der vorangegangenen Projekte studiosus 1 bis studiosus 4 zeigt schon vor Fertigstellung von studiosus 5, was bald auch in Augsburg Realität sein wird. Sie stehen als sichtbare und erlebbare Referenzen für eine Investition, die auf einem ganzheitlich durchdachten Konzept basiert. Ein Konzept, das durch seine hervorragenden Lagen sogar Spielraum für Drittverwendungsmöglichkeiten im Bereich Microapartments bietet und auf lange Sicht – über die Prognosegrenzen hinweg – eine stabile Wertschöpfung verspricht.

283.544 Einwohner
tatsächlich in 2014/2015 **+2,8%**
(Einwohnerzahlen Stand 31.12.2014)



Fazit: Augsburg wächst schneller als es die Prognosen voraussagen.

Die tatsächliche Bevölkerungszahl liegt 2015 um 2,8% höher als erst 2012 vorausgerechnet und damit heute schon höher als die damalige Prognose für das Jahr 2030.

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung 2012 bis 2030 für die Stadt Augsburg, Fachbericht zur demografischen Berichterstattung 2012 der Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Augsburg





Ansicht mit Eingang von der Oberbürgermeister-Hohner-Straße aus



»Nur eine Immobilie, die das leistet, was der Mensch braucht und wünscht, findet am Markt langfristige Akzeptanz.

Unsere studiosus-Apartments waren bisher immer zu 100 Prozent vermietet, weil sie den Nerv der Zeit treffen und wir dieses Immobilienkonzept konsequent nur an Wachstumsstandorten verwirklichen. studiosus 5 knüpft an diesen Erfolg an.«

Dipl.-Ing. Univ. Architekt Gabriel Winter und Dipl.-Kfm. Univ. Stephan Schimpel
Geschäftsführende Gesellschafter

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



8 
**Stuttgart
München**
zum Autobahnanschluss A8
Augsburg-Ost



Innenstadt / Altstadt



Hauptbahnhof

[studiosus]⁵
LIFESTYLE-APARTMENTS FÜR STUDENTEN



Umsteigedreieck Königsplatz



Textilmuseum im Textilviertel



Hochschule



**Universität /
Universitätsviertel**



**Freizeitanlagen / Zoo /
Siebentischpark**



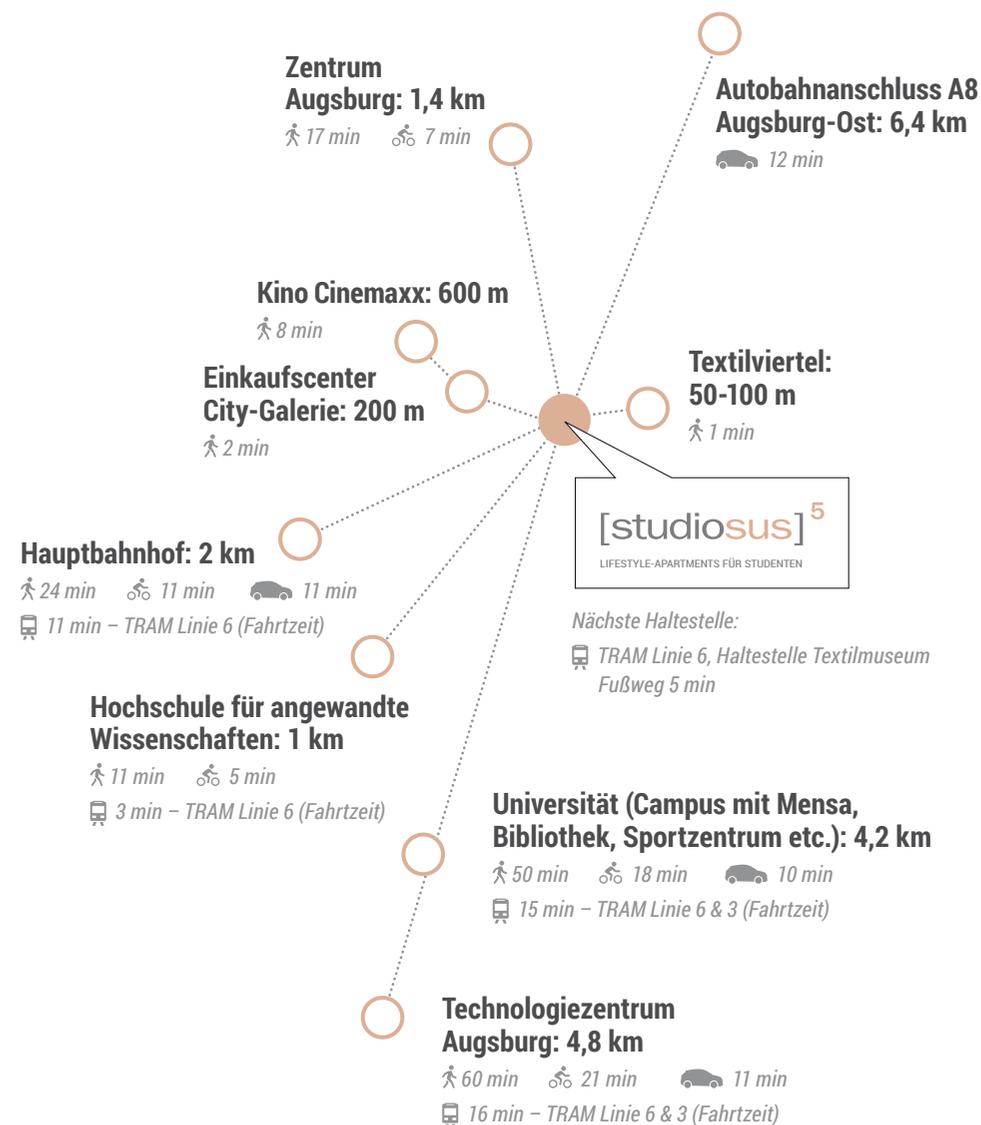
Beste Lage

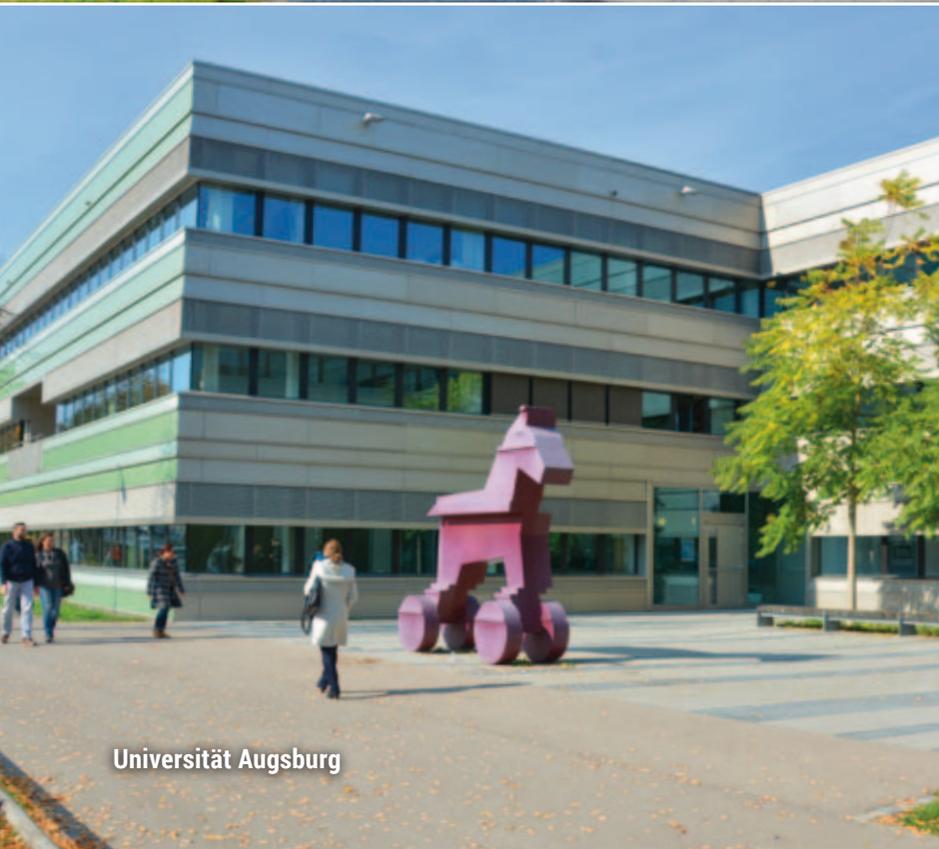
Zentraler Stadtstandort mit optimaler Mikrolage und kurzen Wegen zu den Bildungseinrichtungen und ins Stadtleben.

studiosus 5 bildet die Verbindung von Augsburgs neu aufstrebendem Szene- und Kulturzentrum – dem alten Textilviertel – und der Innenstadt mit dem historischen Altstadt kern. Direkt an der Kreuzung Nagahama-Allee / Oberbürgermeister-Hohner-Straße gelegen, wird die Studenten-Apartmentanlage diesen Platz entlang der innerstädtischen Bewegungsachsen nicht nur optisch markant prägen, sondern auch das Gesicht der sogenannten „neuen Innenstadt Augsburg“ mitgestalten. Quasi als Verlängerung der unmittelbar gegenüberliegenden City-Galerie mit Geschäften, Ärzten, Apotheken, Cafés und Kino bietet studiosus 5 zusätzlich eigene Nahversorgungsmöglichkeiten mit Bio-Supermarkt und Drogerie im Erdgeschoss.

Im Schnittpunkt zwischen Innenstadtleben und Kulturgeschehen sowie Freizeit, Wohnen und Lernen nutzt es seine zentrale Lage an der östlichen Hauptverkehrsachse sowie der Einfallstraße ins Textilviertel ideal. Alle innerstädtischen wie auch studentischen Einrichtungen sind von hier aus in kurzer Zeit erreichbar.

In nur wenigen Gehminuten gelangt man in die Fußgängerzone, aber auch zur Hochschule. Die nahegelegenen Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie der direkte Anschluss ans Radwegenetz der Stadt sorgen dafür, dass auch weiter entfernte Ziele schnell erreicht werden können. Einwandfreie Bedingungen also für den täglichen Start ins Studium – ohne Umwege und Zeitverlust.







Maximilianstraße

Hauptbahnhof

Zentrum

City-Galerie

[studiosus]⁵
LIFESTYLE-APARTMENTS FÜR STUDENTEN

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Im Ranking des Zukunftsatlas über 402 deutsche Kreise und kreisfreie Städte wird Augsburg mit der Kategorie



Quelle: Prognos AG / Handelsblatt, Zukunftsatlas 2013

**„Hohe
Zukunfts-
chancen“**
bewertet.



Geburtshaus des Dichters, Dramatikers und Schriftstellers Bertolt Brecht in Augsburg



Umsteigedreieck Königplatz



Restaurant nunó im TIM



Hofgarten Augsburg



Optimale Lebens- und Lernqualität

**Urbane Lebendigkeit, Natur, Kunst, Kultur und Lebensart vor der Haustür
– die perfekte Balance für Leben und Lernen, Wohnen und Arbeiten.**

Die besten Ideen entstehen in der Natur. Und davon hat Augsburg mehr als genug. Die Wege ins Grüne sind kurz. Zahlreiche Parkanlagen und öffentliche Gärten wie der Botanische Garten oder der zu studiosus 5 benachbarte Provino-Park zeugen von der Naturverbundenheit der Augsburger. Kein Wunder also, dass Augsburg als Top-Standort mit Top-Lebensqualität gehandelt wird und Jahr für Jahr der Zuzug und damit die Einwohnerzahl wächst.

Unzählige Freizeitmöglichkeiten – von Theater, Museen, Galerien und Festivals, über Kinos, Restaurants, Cafés und Bars bis hin zu attraktiven Sport-, Bade- und Ausflugszielen im Umland – erzählen vom traditionellen und kulturellen Reichtum der Stadt. Vor allem in Sachen Kultur hat die drittälteste Stadt Deutschlands die Nase vorn. Angefangen vom wohl bekanntesten Aushängeschild – der Augsburger Puppenkiste – bis hin zur Fugger-, Mozart- und Brecht-Stadt, das kulturelle Erbe Augsburgs prägt die Stadt in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen bis heute.

Das wissen auch die Studenten der ansässigen Universität zu schätzen. Knapp 75 Prozent der Studierenden machen ihren Abschluss in den Fachbereichen Sprach- und Kulturwissenschaften sowie Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. Sie finden hier vor Ort beste Bedingungen für den Berufseinstieg.

studiosus 5 liegt mittendrin im kulturellen Szenegeschehen, im historisch gewachsenen Textilviertel, dem derzeit am stärksten um- und aufbrechenden Stadtgebiet mit vorausgesagten Zuzugsraten von bis zu 15,7 Prozent bis 2030. Hier entsteht nach und nach ein modernes und kreatives Viertel mit historischem Charme und südländischem Flair. Aus den alten Textilfabriken werden lebendige Gewerbehöfe und moderne Wohnanlagen, entstehen wohnnahe Büro- und Kreativangebote und es wächst eine neue Infrastruktur für Kinder und ältere Menschen, die das Beste aus naturnaher Lebensqualität mit lebendiger Urbanität verbindet. Ein Trend, der weltweit zu beobachten ist und dem auch studiosus 5 gerecht wird.

Textilviertel
· AUGSBURG ·





Cinemaxx Kino



CITYLIFE Sportsclub



Hotel Holiday Inn Express



Einkaufszentrum City-Galerie mit über 100 Shops und Gastrobetrieben, darunter:

- Apotheke
- Arztpraxen
- Bank & Sparkasse
- Buchhandel
- Cafés
- Drogerie
- Friseur
- Lebensmittelgeschäfte
- Modegeschäfte
- Nahverkehrsservice
- Post
- Reinigung
- Schnell-Restaurants
- Schreibwarenhandel
- Technik & Medien



Ärztehaus

[studiosus]⁵
LIFESTYLE-APARTMENTS FÜR STUDENTEN



Café geplant



Bushaltestellen und Taxi-Stand vor der City-Galerie



Biomarkt mit geplanter Bäckerei



Drogerie im Haus



Hochschule Augsburg



Universität Augsburg

Nagahama-Allee →

← Nagahama-Allee

Oberbürgermeister-Hohner-Straße



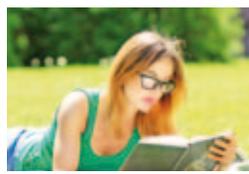

**Gehobene Wohnbebauung
im Provinopark**



**Sport- & Fitnesscenter
provino sport mit
Sportschule, Tennis,
Squash, Badminton, Fußball,
Billard, Sauna**



**Restaurant Magnolia im
Glaspalast**



**Martini-Park mit Freizeit-
und Grünflächen**



**TIM Bayerisches Textil- und
Industriemuseum**



Restaurant nunó im TIM



**Straßenbahn- und
Bushalte-Stelle –
Textilmuseum / Prinzstraße**



**Kreativwerkstätten
und Kunstateliers**

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Community-Raum in studiosus 4 München



Fitness-Deck in studiosus 4 München





Integriertes studentisches Lifestyle-Konzept

Freiräume für Kommunikation und Gemeinschaft sorgen für eine Balance zwischen Lernen und Freizeit, komfortables Einkaufen und Versorgen unter einem Dach.

studiosus steht für eine ganz neue GENERATION von Studentenwohnungen – speziell abgestimmt auf den modernen Lebensstil, das Wohnen und Arbeiten der Studenten von heute. Studentischer Lifestyle steht im Mittelpunkt des studiosus-Konzeptes. Speziell darauf ausgerichtete Apartments schaffen zusammen mit Community-Räumen eine trendige Bühne für gehobene studentische Lebensart.

Gemeinschaft ist die Basis der studiosus-Häuser

Die fest in jedem studiosus-Haus integrierten Community-Lounges verstehen sich als zentraler Kommunikationspunkt. Wer gerne am großen Bildschirm fernsehen möchte, Spaß beim Kickerspiel sucht oder einfach nur eine nette Atmosphäre genießen will, ist hier richtig. Fitness-Decks, Sonnenterrasse auf dem Dach, begrünte Innenhöfe oder Gartenanlagen mit Plätzen zum Lernen, Chillen oder Feiern unter freiem Himmel bieten den Studenten jederzeit die Möglichkeit auch außerhalb ihrer Apartments Sport, Freizeit, Gesellschaft oder konzentrierte Lernatmosphäre zu finden, ohne das Haus verlassen zu müssen. Das sorgt für die richtige Balance zwischen Lernen und Freizeit, Individualität und Gemeinschaft.

Platz für Persönlichkeit und individuelle Entfaltung

Wohnen in vielen Grundrissvarianten und für jeden Geschmack, immer liebevoll durchdacht bis ins kleinste Detail. Das studiosus-Lifestyle-Konzept steht für besonderen Stil, Esprit und Wohnqualität mit sensitiven Werten.

studiosus bietet dabei vielfältige und individuelle Wohnsituationen für das persönliche Wohlfühl. Jedes Apartment verfügt über seinen eigenen individuellen Outdoorbereich z. B. als Balkon oder Terrasse. So übertreffen die gefühlten Quadratmeter meist die tatsächlich gegebenen.

Komfortables Einkaufen und Versorgen unter einem Dach

Dienstleistungsangebote in der unmittelbaren Umgebung und sinnvoll ergänzende Ladenflächen direkt im Erdgeschoss von studiosus 5 sorgen für komfortable und schnelle Wege, um den täglichen Bedarf zu decken. Ein Biomarkt mit geplanter Bäckerei und Café sowie ein Drogeriemarkt sind Bestandteil von studiosus 5 und bilden den zentralen Anlauf- und Treffpunkt um den großzügig angelegten Vorplatz herum.

Um kurze interne Wege zu generieren, erhält studiosus 5 zwei zentrale Eingänge, einen im Süden an der Oberbürgermeister-Hohner-Straße sowie einen Eingang an der Nagahama-Allee. Hier liegen auch im 1. Obergeschoss die Gemeinschaftsräume mit begrünter Dachterrasse sowie der Empfangsbereich mit Concierge.

Sport, Motivation und Lernfreude, Kommunikation und Inspiration, Einkaufen und Versorgen – alles findet sich unter einem Dach. In diesem Lebensumfeld fällt es leicht, sich täglich für Studium und Beruf zu rüsten.



Die optimale Verbindung von Lernalltag, Gemeinschaft und Freizeit.

Geschützt und erhöht im Innenbereich der Apartmentanlage liegt das Gartendeck im 1. Obergeschoss, das zum Community-Bereich gehört.



Visualisierung des Gemeinschaftsraumes im 1. Obergeschoss

Visualisierung aus Sicht des Illustrators





Treffpunkt im Garten von studiosus 3 München



Lernalltag in studiosus 4 München

Erlebbarer Spirit

Eine ganzheitliche Betrachtung von Mensch und Raum und die Leidenschaft zum Detail sorgen für Gemeinschaftsgefühl, Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit der Bewohner.

Mit der positiven Gestaltung von Lebensräumen setzten sich taoistische Mönche in China bereits vor 3.000 Jahren wissenschaftlich auseinander. Ihr Wissen, wie Mensch und Umgebung in Einklang gebracht und energetisierende Orte geschaffen werden, fasst die Lehre des Feng Shui und der Geomantie zusammen. Architektur und Raumdesign sowie die Außenanlagen von studiosus 5 basieren darauf.

Mit Franz Josef Leckel und Barbara Jurk waren zwei in Feng Shui und Geomantie erfahrene Experten von Anfang an in die Projektplanung einbezogen. Jeder Gebäudeteil wurde architekturpsychologisch analysiert. Im Gebäude und auf dem Grundstück wurden Ruhezone (Yin-Bereiche) und Aktivpunkte (Yang-Bereiche) definiert, durch die sich entsprechend harmonische Herzpunkte bilden – ähnlich dem Herzen des Menschen. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Herzpunkt in der Mitte des äußeren Gemeinschaftsbereiches, im Garten findet man ihn im Bereich des Innenhofes. Dort ist er erkennbar durch die besondere Gestaltung des Bodenbelages. An diesen Stellen wird Energie gebündelt und wieder neu verteilt. So wird zum Beispiel auch belastende Energie, die von Uni, Hochschule oder dem Arbeitsplatz mit nach Hause genommen wird, aufgefangen und in neue, frische Energie umgewandelt.

Wer studiosus 5 betritt, dem wird auch die angenehme Farbgestaltung ins Auge fallen. Möbel, Böden und Lichtquellen sind perfekt aufeinander abgestimmt.

Durch die gekonnten Arrangements erhält studiosus 5 eine intuitive Wegeführung zu den Kommunikationspunkten, die das Gemeinschaftsleben fördern. Baulicherseits ist besonders der Einbau einer Feng-Shui-Spiegelfolie im Bereich der Tiefgaragendecke hervorzuheben. Die Spiegelfolie trägt dazu bei, geobiologische Belastungen zu harmonisieren und die Vitalenergie im Gebäude zu erhöhen.

Der belebende Vorplatzbereich mit seinen Kraftpunkten, der Innenhof und die Dachterrasse werden den Bewohnern als weitere Kraftquelle dienen. Hier atmet die Seele auf. Die geomantisch bearbeiteten Solitärsteine auf der Dachterrasse sind ideale Plätze, um nach einem anstrengenden Tag zu regenerieren – auch das nicht ohne Grund: Die eigens ausgewählten Steine entstammen dem 300 Millionen Jahre alten Granitmassiv des Bayerischen Waldes. Durch das Alter des Gesteins kann hier eine natürliche Urenergie hergestellt werden, die sich wohltuend auf den gesamten Außenbereich und das Gebäude auswirkt.

Durch Feng Shui und Geomantie erhält studiosus 5 eine dritte Dimension. Nämlich die des „guten Gefühls“. Eine starke positive Verbindung zwischen der Immobilie und dem Bewohner entsteht.





Architektur ganzheitlich betrachtet

Die Berücksichtigung der Wechselwirkung von Mensch und Umfeld ist Bestandteil des studiosus-Konzeptes – vitalisierende Lebensräume, Licht, Luft sowie ein hoher Anteil an Begrünung prägen die Häuser.





studiosus-Turm

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Eingangsseite Nagahama-Allee

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Moderne Architektur und hohe Bauqualität

Durchdachte funktionelle und ästhetische Architektur, die Privatheit und Gemeinschaft fördert und auf Langlebigkeit ausgelegt ist.

studiosus ist Sinnbild für durchdachte funktionelle und ästhetische Architektur, die Privatheit schafft und Gemeinschaft fördert und wurde bei der Realisierung der einzelnen studiosus-Häuser von Städteplanern begeistert aufgenommen. Ziel der studiosus-Architektur ist die Schaffung von Vielfalt, Lebendigkeit und Individualität. Nach außen zeigt sich die Architektur harmonisch gegliedert in lebendigen Fassadengestaltungen. Innen präsentiert sich studiosus als klar strukturierte Wohnwelt, in der sich jeder schnell zu Hause fühlt.

Der 8-geschossige Turm von studiosus 5 wird als städtebauliche Dominante mit dem Grundriss einer Parabel und einem vorgelagerten öffentlichen Platz den Beginn des „neu“ entstandenen Quartiers am Provinopark definieren. Im Bereich der Nagahama-Allee schließt ein 5-geschossiger Baukörper mit einer markanten Loggien-Struktur an, im Bereich der Oberbürgermeister-Hohner-Straße stellen zwei versetzte Baukörper die Verbindung zum Textil- und Industriemuseum her.

Impulsgeber sowohl für die Struktur der Fassaden als auch deren farbliche Gestaltung sind die beiden benachbarten Textil-Industriedenkmäler TIM und der Augsburger Glaspalast. Zwei unterschiedliche Ziegeltöne, ein warmes Maisgelb und ein gebrochenes Weiß treten in Dialog mit der Umgebung und bewirken

zugleich eine unverwechselbare eigene Identität. Großer Wert wird auf eine hochwertige Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Bei der Planung und der für die Gestaltung maßgeblichen Materialauswahl werden die Grundsätze des Feng-Shui und der Geomantie berücksichtigt.

Überall im Haus verbinden sich Funktion, Form, Material und Farbe zu einem authentischen Lebensraum für Studenten von heute. Die Architektur wird durch klare Linien, kubische Formen und angenehme, natürliche Farben definiert. Das schafft in der Gesamtheit eine moderne, offene Atmosphäre, ermöglicht funktionellen Komfort und bietet gleichzeitig Wohlgefühl und Geborgenheit.

Die Innenräume korrespondieren perfekt mit einer für das Münchner Architekturbüro steidle charakteristischen Fassadengestaltung: ein Weg in die Zukunft städtischer Wohnsituationen, der sich signifikant abhebt.

studiosus 5 realisiert in einem nach Osten und Süden in Richtung Innenstadt ausgerichteten Baukörper 342 Studentenapartments, 24 Boarding-Apartments, 3 Ladeneinheiten, eine Tiefgarage mit 96 Pkw-Stellplätzen sowie 26 Außenstellplätze.





STUDIOSUS-TURM

Der prominente Wohnturm bildet den Auftakt zum neuen Quartier am Provinopark und ist zugleich stadt-bildprägendes Zeichen mit starkem Wiedererkennungswert. Neben Studentenapartments sind hier zusätzlich 24 Boarding-Apartments angesiedelt.



TREPPENRAUM UND LOUNGBEREICH

Kaskadenartig angeordnete Treppenläufe im Turm bieten luftige Perspektiven über 8 Stockwerke. Das Wechselspiel der Fenster und deren Lichtwirkung schaffen eine kunstvolle Atmosphäre.



SHOPPING-ZONE

Lifestyle bedeutet auch Versorgung und kurze Wege unter einem Dach: An zentraler Stelle um den Platz befinden sich auf der Erdgeschoss-Ebene Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit Freisitzen.



Gesamtansicht mit Vorplatz auf der Eingangsseite Oberbürgermeister-Hohner-Straße



GARTEN-OASE

Rückseitig im Innenhof befinden sich grüne Erholungszonen auf 2 Ebenen, die nach Kriterien des Feng Shui gestaltet sind: Ebenerdig mit Fahrradstellplätzen und im 1. Obergeschoss als Gartendeck, das Überblick und Einblick für die Gemeinschaft verschafft.



WOHNRAUM IM FREIEN

So individuell wie die Grundrisse, so variantenreich und korrespondierend sind auch die Outdoorbereiche angelegt: Alle Apartments verfügen über Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachterrasse und bieten Zugang nach außen unter den freien Himmel.



FLURE

Gebäudeeinschnitte und die versetzte Anordnung der Baukörper machen die Architektur lebendig und leicht – außen wie innen: Helle Flure mit natürlichem Licht bieten immer wieder Ausblicke in den Innenhof, auf den Vorplatz sowie auf den Provinopark.



UNTERGESCHOSS

Gut organisiert, sicher und überschaubar: Im Untergeschoss befinden sich moderne Fahrradabstellräume sowie Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage.





Frontperspektive des Wohnturms mit Vorplatz

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Apartment in studiosus 2 Regensburg

☆☆☆ Studentisches Wohnen neu definiert

Jedes Apartment ein Raumwunder. Alle besonders.

Adieu Tristesse! Die Wohnbedürfnisse der Studenten von heute haben sich entscheidend geändert. Die Nachfrage – speziell nach **hochwertig ausgestatteten und gut organisierten Apartments** – wird immer größer. studiosus geht gezielt auf diesen Bedarf ein und setzt modernes Wohnen, Lernen und Leben der Studenten neu in Szene.

Keine Hühnerstall-Mentalität, sondern studentischer Lifestyle ist Thema. Die detaillierte Planung jeder einzelnen Wohnung macht aus wenig Fläche immer ein smartes Apartment, das viel zu bieten hat. Mit Balkon, Gartenterrasse, Dachterrasse oder Loggia besitzt jede einzelne Wohnung zusätzlichen „**Wohnraum im Freien**“.

Bad, Küche und Essbereich sind in allen Apartmentvarianten geschickt und kompakt angeordnet, sodass einerseits wichtiger Stauraum entsteht und andererseits viel Freiraum für Studieren, Wohnen und Schlafen verbleibt.

Langlebige Materialien, die hohen Nutzungsanforderungen standhalten und gezielte Maßnahmen für energiesparendes Wohnen unterstreichen den für Mieter und Anleger wichtigen Aspekt der **Nachhaltigkeit**.

Hochstrapazierfähiges Echtholzparkett, elegante Fliesen, wertige Badkeramik und besonders lichtbetonte Verglasungen machen Wohnen hier durchaus zu einem sinnlichen Erlebnis.

Egal, ob es sich um ein Studio mit einer Wohnebene handelt oder um ein Galerie-Apartment mit zweiter Schlafebene und mehr als 4 Metern Raumhöhe: Ein besonderer Mehrwert ist in jeder Wohnvariante sichtbar und spürbar.

studiosus 5 kann den unterschiedlichsten Größenwünschen entsprechen, auch dem Wunsch nach **WG-Apartments** mit maximaler Privatsphäre für jeden Einzelnen.

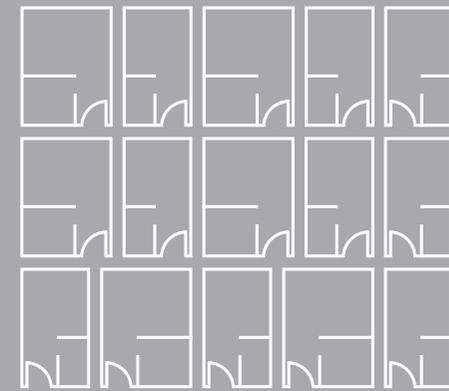
Alle studiosus-Referenzen in Regensburg und München stehen gerne Modell für Sie, ebenso das zuletzt fertiggestellte Apartmenthaus studiomuc in Schwabing. Erleben Sie diese Häuser, ihre Bewohner und die Muster-Wohnungen live!





Frontalansicht eines Galerie-Apartments

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



12 verschiedene Grundrisse
20 bis 40 qm

Jedes ein Raumwunder - mit
Platz für Persönlichkeit und
individuelle Entfaltung.

.....
Lichtbetonte Studios

.....
Ateliers mit
2 Wohnebenen

.....
Apartments mit Terrasse,
Balkon, Dachterrasse
oder Loggia

.....
WG-Apartments



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

3D-Visualisierung eines Galerie-Apartments



Die Ausstattungsmerkmale für **Studenten-Apartments** in studiosus 5 im Überblick

WOHNKOMFORT:

- › Große Verglasungen und bodentiefe Fenster sorgen für tageslichthelle Lernatmosphäre
- › Fußbodenheizung – angenehm, platzsparend, unsichtbar und für jeden Raum separat regulierbar
- › Hochwertiges Bad – schwellenfreie Dusche mit Glastüren, wandfüllender Kristallspiegel,
- › stilvolle Fliesen- und Badkeramik, zusätzliche integrierte Wandheizung
- › Jedes Apartment mit Outdoor-Bereich: Balkon, Terrasse, Dachterrasse oder Loggia
- › Einbauküche als Multitalent: Ceran-Kochfeld, Mikrowelle mit Grill, Kühlschrank mit Gefrierfach, teilweise Geschirrspüler als Sonderwunsch möglich
- › Besonders strapazierfähiges und pflegeleichtes Echtholzparkett
- › Elektrische Außen-Jalousien als verstellbarer Sicht- und Sonnenschutz
- › Anschluss für Internet, Telefonie und TV

SICHERHEIT:

- › Doorman – freundlicher Helfer, Ordnungshüter und „Sicherheitsschwelle“
- › Sicherheitskontrollgänge
- › Videoüberwachung in relevanten Bereichen
- › Türöffner mit Gegensprechanlage
- › Helle und übersichtliche Treppenaufgänge und Tiefgarage
- › Hausmeister-Team für Haus und Garten

GEMEINSCHAFT & KOMMUNIKATION:

- › Community-Lounge mit Flatscreen-Fernseher, Lounge-Sitzmöbel, Kickerkasten
- › Fitness-Deck mit Sportgeräten
- › Community Outdoor: Garten mit Sitzmöbeln im 1. Obergeschoss

INFRASTRUKTUR:

- › 2 repräsentative Entrées – zum Teil mit Lounge-Möbeln
- › 3 elegante Aufzüge pro Etage – damit´s schneller geht
- › Wasch- und Trockenräume auf den Wohnetagen – nicht im Keller!
- › Großzügige Treppenhäuser für reibungslosen Ein- und Umzug
- › Farbkonzept erleichtert die Orientierung und belebt die Sinne
- › Fahrradabstellraum im Untergeschoss
- › Überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich
- › Tiefgaragenstellplatz optional
- › Gartenkünstlerisch gestaltete Außenanlagen nach Feng Shui

Historie - Identität - Harmonie

Die studiosus-Architektur orientiert sich ganz bewusst an den ehrwürdigen historischen Vorlagen in der Nachbarschaft. Für den neuen Kubus entlang der Nagahama-Allee stand das „Fabrikschloss“ Modell. Die strenge Struktur der Loggien formuliert die Pfeilerkonstruktion des Fabrikschlusses neu. Die tiefen Loggien-Ausschnitte erinnern hier bewusst an das Relief der Vorlage. Auch die Farbe orientiert sich ganz am hellen Ziegelton des heutigen Museums.

Eingangseite Nagahama-Allee

Visualisierung aus Sicht des Illustrators





Öko – logisch!

Ökonomie und Ökologie gehören bei studiosus fest zusammen. Durch eine hohe Bauqualität erhält das Gebäude seinen Wert. Durch einen geringen Energieverbrauch ist es zusätzlich günstig im Unterhalt und vom Staat förderfähig, weil gut zur Umwelt.

studiosus 5 erfüllt die technischen Anforderungen an den KfW 70 Standard. Die Einhaltung dieses Standards bietet den Investoren mehrere Vorteile: Zum einen kann das Studenten-Apartment zinsgünstig über das KfW-Wohneigentumsprogramm (Nr. 153) finanziert werden: Der Staat gewährt pro Studenten-Apartment 50.000 Euro Förderkredit*. Zum anderen wird durch die Einhaltung dieses Standards der Gebäudewert studiosus 5 nachvollziehbar, durch das nachhaltige Bauen werden die Betriebskosten gesenkt und der Wohnkomfort erhöht. Drei Aspekte, die Eigentümer und Bewohner gleichermaßen zugute kommen. KfW 70 bedeutet auch, dass studiosus 5 gegenüber einem vergleichbaren Neubau nach EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) 30 Prozent weniger Energie verbraucht. Diese Effizienz wird unter anderem durch den Einsatz von Fernwärmeenergie erzielt.

Die Stadtwerke Augsburg erzeugen zentral in modernen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen aus der Abwärme der Stromerzeugung Heizenergie, die direkt in die Gebäude transportiert und dort über Wärmetauscher dem Heizkreislauf und der Warmwasserbereitung zugeführt wird. Durch diese zentrale und effiziente Art der Energieerzeugung mit einem

Wirkungsgrad von bis zu 90 Prozent wird die Belastung der Umwelt mit dem Treibhausgas Kohlendioxid wesentlich verringert. Fernwärme erfüllt daher das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), da die Bundesregierung Wärme aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung auf eine Stufe mit erneuerbaren Energien stellt.

In studiosus 5 werden alle Nebenkosten verbrauchsorientiert abgerechnet und nicht über eine Flatrate. Das motiviert die Bewohner zu einem verantwortungsvollen Umgang mit wertvollen Ressourcen statt verschwenderisch mit Energie und Wasser umzugehen.

Einen positiven Effekt auf die Energiebilanz von studiosus 5 hat ebenfalls das Wärmedämmverbundsystem, das die thermische Hülle des Hauses bildet. Auch Glasflächen sind bestens isoliert: Alle Fenster werden mit einer 3-fach-Verglasung anstatt der sonst üblichen 2-fach-Verglasung ausgestattet. Nachhaltigkeit hat in studiosus 5 viele Aspekte. In Summe dienen alle wieder der obersten Zielsetzung: Die Realisierung einer Immobilie mit überragender Leistungsfähigkeit.

* KfW-Darlehen vorbehaltlich Genehmigung und Verfügbarkeit





Ausgereiftes Folgemanagement

Pflege, Ordnung, Sicherheit und ein individuelles Nebenkostenmanagement.

Besondere Sorgfalt und Pflege der Gesamtanlage bewahren dauerhaft die Idee kultivierten Wohnens, wie es studiosus darstellt. Die versierten Mitarbeiter der Hausverwaltungsgesellschaft in enger Zusammenarbeit mit Hausmeistern und Service-Unternehmen sind der Schlüssel für eine reibungslose und ordentliche Verwaltung.

Sicherheit

Für Sicherheit und Ordnung sorgt ein Doorman. Er überwacht den Haupteingangsbereich und sorgt für die Einhaltung der Hausordnung. Über das Sicherheitssystem laufen bei ihm alle Überwachungskameras wie beispielsweise aus der Tiefgarage zusammen.

Verwaltung

Mit Kompetenz und Erfahrung im Betrieb von Apartments. Auch hierfür tragen wir Verantwortung: Im Unternehmensverbund nimmt diese Spezialaufgabe die EUKIA Vermietungs- und Verwaltungs GmbH wahr. Sie unterstützt den Hausmeister und übernimmt als erfahrene Hausverwaltung das Management Ihres Immobilieneigentums. Innen wie außen, dauerhaft und zuverlässig.

Die Verwaltung zeichnet verantwortlich für zuverlässiges Reparaturmanagement und aktive Instandhaltungspolitik.

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt gemäß Wohnungseigentumsgesetz. Auch die komplette technische und kaufmännische Verwaltung (SEV bzw. Sondereigentums-Verwaltung) sowie die Vermietung wird auf Wunsch gegen Gebühr übernommen. Das Nebenkostenmanagement erfolgt nicht über Flatrate, sondern gezielt individuell und damit gerecht und ressourcenschonend. Jährliche Eigentümerversammlungen und Haushaltspläne sorgen für Transparenz.

Erstvermietung

Kostenlos und dennoch unbezahlbar: Die Erstvermietung Ihres studiosus-Apartments ist – wie immer – in unserem umfangreichen Service enthalten. Wir präsentieren Ihnen bonitätsgeprüfte Mieter, erzielen marktgerechte Mietpreise und befreien Sie von zeitaufwändiger Bürokratie.

Update

Jedes gut funktionierende Programm braucht von Zeit zu Zeit ein Update. So auch wir als Initiatoren von studiosus. Deshalb führen wir in regelmäßigen Abständen Feedback-Befragungen unter den Bewohnern durch und recherchieren Verbesserungsmöglichkeiten für bestehende und künftige studiosus-Häuser. Unsere Erhebungen sind relevant für Mieter, Investoren und Hausverwaltung.





**„Mein Kind hat
es verdient!
Die eigenen vier
Wände sind der
beste Start in die
Zukunft.“**

EIN INVESTMENT, DAS FREUDE MACHT:

- › **Überschaubare Investition**
- › **Wohnsegment mit großer Zukunft**
- › **Gefragter Sachwert**
- › **Perfekte Altersvorsorge**
- › **Überdurchschnittliche Rendite-Chancen**
- › **Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis**

Sinnvolle Kapitalanlage für Studenten, Studenten-Eltern und Investoren

Egal wie Sie rechnen: Ein Apartment in studiosus rechnet sich immer.

Während diese in anderen Städten bereits etabliert sind, gibt es in Augsburg erst seit Kurzem Studenten-Apartments als eigene Anlageklasse. Käufer dieser stark nachgefragten Mietwohnungen sichern sich dadurch hier und jetzt eine Pole-Position in dem quicklebendigen Augsburger Markt. Ob Studenten, Investoren oder Eltern von Studenten – diese Anlageform schafft ideale Studienvoraussetzungen und eine erfreuliche Grundlage zur Kapitalsicherung für jeden.

Für den Kapitalanleger ist das Studentenapartment generell der **Rendite-Turbo** unter den Wohn-Immobilien. Der gern bemühte Werbespruch „Mehr Rendite pro qm“ bewahrheitet sich hier wirklich. **Vorausgesetzt Werterhalt und Management sind so gut gesichert wie bei studiosus 5.** Dann ist das Studenten-Apartment die perfekte Investition. Klein, fein und ertragsstabil. Und das bei flächenursächlich deutlich niedrigerem Investitionseinsatz. Auch das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der studiosus-Apartments unterstreicht ihre Wertentwicklung.

Mit der Aussage „3 x 1 ist mehr als 1 x 3“ wollen wir keine Rechengesetze auf den Kopf stellen, wir denken dabei vielmehr an die Optimierung Ihres Immobilien-Portfolios: Eine Investition in drei einzelne Apartments gewährleistet

mehr Vermietungssicherheit, mehr Mieteinnahmen pro Quadratmeter und eine bessere Risikoverteilung viel stärker als eine Investition in eine einzige große 3-Zimmer-Wohnung.

Für den Studenten selbst ist ein eigenes Apartment sinnvoll wie nie zuvor – insbesondere vor dem inflationären Hintergrund in Europa und in Anbetracht des momentan noch niedrigen Zinsniveaus. Hochinteressant für alle, die sich die hohe Miete sparen und lieber gleich in guten Sachwert investieren wollen. Eltern und Studenten können so perfekt für **Vermögensaufbau** und Zukunft vorsorgen: Mit einer eigenen Wohnung verliert der Sohn bzw. die Tochter keine Zeit mehr mit der oft nervenaufreibenden Wohnungssuche und kann sich von Anfang an voll aufs Studium konzentrieren.

Und auch nach Abschluss des Studiums erweist sich das Apartment als willkommene **Einnahmequelle** und erleichtert den Start ins Berufsleben. Noch nach vielen Jahren macht es Freude: Bis hin zum Aspekt der **zusätzlichen Rente** gestaltet sich dieses Investment lukrativ. Wie könnten Sie Ihr Kind besser auf Studium, Beruf und Zukunft vorbereiten?





»...studiosus bietet die Möglichkeit schnell neue Menschen kennenzulernen und Freunde zu finden!«

Jannek, 24
Maschinenbau



»...studiosus ist mein Zuhause geworden, denn es ist für mich ein Ort zum Wohlfühlen. Hier kann ich mir das studentische Leben schön gestalten!«

Lilian, 23
Lehramt Sonderpädagogik



»...das studiosus-Konzept erzeugt ein starkes Gemeinschaftsgefühl ... es ist für mich eine Bereicherung!«

Anastasia, 26
Modemanagement



»...der ideale Platz, um mein umfangreiches Studium sowie meine Hobbys und Freizeit zu vereinen!«

Maximilian, 19

Duales Studium IT-Management



»...obwohl ich aus München komme, ist studiosus meine Heimat in der Heimat!«

Stefanie, 23

Lehramt Gymnasium



»...das ganze Paket ist von Anfang bis Ende durchdacht ... es ist einfach klasse!«

Alessandro, 25

Wirtschaftsingenieurwesen



Erfahren Sie mehr über studiosus
Studentenwohnungen und
Studentenapartments unter:

www.studiosus-studentenwohnung.de

§ Rechtliche Hinweise

ABWICKLUNG

Haben Sie sich zum Erwerb eines Apartments entschlossen, so ist wie folgt zu verfahren: Auf Grundlage Ihrer persönlichen Daten werden die entsprechenden Vertragsunterlagen erstellt und Ihnen zugesandt. Sofern keine Änderungswünsche mehr bestehen, wird der Kaufvertrag durch einen Notar beurkundet.

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Übertragung des Eigentums, der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises. Die Baubeschreibung, die Baupläne und der Verwaltervertrag sind Bestandteil der Teilungserklärung und somit des Kaufvertrages.

Der Verkäufer haftet nach BGB-Werkvertragsrecht grundsätzlich fünf Jahre ab Abnahme des Kaufobjektes für Mängel am Bauwerk.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beinhaltet die Erschließung und schlüsselfertige Erstellung einschließlich Außenanlagen gem. der Baubeschreibung. Die Preise entnehmen Sie bitte der beigefügten Preisliste.

Der Kaufpreis für Apartment und Stellplatz ist grundsätzlich nach dem Baufortschritt gemäß Paragraph 3 Abs. 2 der Makler- und Bauträgerverordnung zu entrichten. Dies bedeutet für Sie eine zusätzliche Sicherheit, da nur die bereits erbrachten Bauleistungen zur Zahlung fällig sind. Nachfolgend finden Sie die einzelnen Raten in Prozentangaben vom Kaufpreis.

ZAHLUNGSPLAN

Nach den Vorgaben des Gesetzgebers sind aus nachfolgenden Prozentansätzen sieben Einzelraten zu bilden:

25%	nach Beginn der Erdarbeiten
28%	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
5,6%	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
2,1%	für die Rohinstallation der Heizungsanlage
2,1%	für die Rohinstallation der Sanitäranlage
2,1%	für die Rohinstallation der Elektroanlage
7,0%	für den Fenstereinbau, einschließlich Verglasung
4,2%	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
2,1%	für den Estrich
2,8%	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
8,4%	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
2,1%	für die Fassadenarbeiten
8,5%	nach vollständiger Fertigstellung

ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Prospektes ist vom Herausgeber sorgfältig und gewissenhaft zusammengestellt. Er basiert auf dem Stand der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung zum Zeitpunkt der Prospektausgabe. Die Angaben dieses Prospektes basieren auf dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieser Prospekt dient nur der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Er wird dem interessierten Erwerber nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes zur Verfügung gestellt.

HAFTUNGSVORBEHALT

Die in diesem Prospekt aufgeführten Angaben wurden mit größter Sorgfalt und Genauigkeit zusammengestellt. Die Angaben und Hinweise aus diesem Prospekt dienen lediglich einer ersten Information. Keinesfalls stellen besagte Prospektangaben eine Vertragsgrundlage dar. Irrtümer und Änderungen bleiben stets vorbehalten. Verbindlich sind allein der notarielle Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung.

Für unrichtige und unvollständige Prospektangaben oder für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist die Haftung des Prospektherausgebers sowie des/der Vertriebspartner/s der SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH und ihrer jeweiligen Geschäftsführer und Mitarbeiter sowie der von dem jeweiligen Vertriebspartner beauftragten freien Untervermittler und deren Mitarbeiter auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Eine Haftungszurechnung bezieht sich nur auf den jeweiligen Vertriebspartner im Rahmen, in den unrichtige oder unvollständige Prospektangaben sowie Pflichtverletzungen in den vom jeweiligen Vertragspartner übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich fallen und von diesem auch verschuldet sind. Soweit eine Haftung aus gesetzlichen Vorschriften im

Einzelfall hergeleitet werden sollte, gilt dafür auch der vorstehende Haftungsvorbehalt. Ausgeschlossen ist eine gesamtschuldnerische Haftung des Prospekt herausgebers, der/des weiteren vorgeschlagenen Vertriebspartner/s bzw. deren Untervermittler. Ersatzansprüche, die verschuldensabhängig sind, bestehen gegen den Vorgenannten nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten.

Für die Verjährung gilt Folgendes: Mögliche Schadenersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch 3 Jahre nach dem Erwerb eines Apartments oder eines Kfz-Stellplatzes, soweit nichts anderes gesetzlich bestimmt ist. Eine Haftung wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit bleibt hierdurch unberührt. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Prospekt nebst Beihefter abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von der SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH ausdrücklich schriftlich dazu ermächtigt. Sämtliche Darstellungen des Objektes wurden vom Illustrator auf Grundlage der Architektenpläne erstellt. Sie obliegen ausschließlich der Freiheit des Gestalters und sind hinsichtlich Detailtreue und Maßstab nicht bindend.

Es gelten ausschließlich die Vereinbarungen, die in der notariellen Kaufurkunde, der dazugehörigen Teilungserklärung sowie in anderen schriftlichen Verträgen zwischen dem Verkäufer und dem Käufer getroffen werden.

IMPRESSUM

Prospektgestaltung:

OPUS Gesellschaft für Werbung & Marketing mbH

Prospektherausgeber:

SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH
Südliche Münchner Straße 46 | 82031 Grünwald

Ein Unternehmen der



Gedruckt auf recyceltem und FSC-zertifiziertem Papier.

Ein Projekt der:

SWI SCHIMPEL & WINTER HAUSBAU GMBH
Südliche Münchner Straße 46
82031 Grünwald

Tel.: +49 (0) 89 649 436 33
Fax: +49 (0) 89 649 436 35

www.swi-gruppe.de

Ein Unternehmen der:



**Ansprechpartnerin
Büro Regensburg:**

Frau Ria Brenner-Stadler
Tel.: +49 941 920 100
Fax: +49 941 920 10 24

E-Mail: Ria.Brenner@swi-gruppe.de

**Ansprechpartnerin
Büro Straubing:**

Frau Ramona Krajnc
Tel.: +49 9421 99 500
Fax: +49 9421 99 50 99

E-Mail: Ramona.Krajnc@swi-gruppe.de



www.studiosus-augsburg.de



[studiosus]⁵
Lifestyle-Apartments
für Studenten in Augsburg
Ecke Nagahama-Allee /
Oberbürgermeister-Hohner-Straße