



wobau**aalen**

Ihr städtischer Immobilienpartner.

#wirbauenfüraalen **Modernes Wohnen in Wasseralfingens Mitte**

Modernes Wohnen in Wasseralfingens Mitte

Inhalt

04	Vorwort
06	Lage
08	Wohnen in Wasseralfingen
10	Projektdaten
12	Grundrisse
44	Die Ausstattung
46	Effizient und nachhaltig
48	Wir bauen für Aalen
50	Über uns





Als Tochterunternehmen
der Stadt Aalen stehen
wir **seit über 85 Jahren**
für Sicherheit, Solidität
und Nachhaltigkeit.

In Wasseralfingen entstehen in der Schwester-Ingona-Straße 2 und 4 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 attraktiven Wohnungen. Die Wohnhäuser befinden sich, zentral gelegen, im neu entwickelten Wohngebiet auf dem Areal der Maiergasse.

Für dieses Projekt möchten wir Sie begeistern – die wichtigsten Aspekte stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten vor.

Ihre Fragen beantworten wir gerne unter 07361 957555 oder vertrieb@wobauaalen.de. Sprechen Sie uns für eine persönliche Beratung an. Weitere Informationen finden Sie unter www.wobauaalen.de.

Mit der Wohnungsbau Aalen haben Sie einen starken Partner an Ihrer Seite. Seit vielen Jahren sind wir erfolgreich als Bau-träger tätig. Von der Projektentwicklung bis hin zur schlüssel-fertigen Übergabe erhalten Sie eine fundierte und zuverlässige Betreuung aus einer Hand. Auf Wunsch übernehmen wir auch den Verkauf Ihrer bisherigen Immobilie. Lassen Sie sich von unseren weiteren Dienstleistungen, wie zum Beispiel unserem Vermietungs- und Verwaltungsservice, überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Wünsche kennenzulernen.

Michael Schäfer
Geschäftsführer



Kurze Wege.

Modernes Wohnen
in zentraler Lage.

**Der günstig gelegene Standort der reizvollen Wohnhäuser
ist in vielerlei Hinsicht interessant.**

So liegen die beiden Mehrfamilienhäuser im wahrsten Sinne des Wortes im Herzen Wasseralfingens. Alle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung, die Schule ist nur eine Straße entfernt und über eine neu angelegte Brücke sicher zu erreichen. Kurze Wege sind die Regel – im Alltag einfach, praktisch und zeitsparend.

Zudem ist die Wohnanlage landschaftlich schön eingebettet: Die hügelige Landschaft und zahlreiche Naturräume laden dazu ein, die beeindruckende Umgebung durch zahlreiche Rad- und Wanderwege zu entdecken. Gerne genutzt wird auch die Anbindung an Aalen durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Wohnen in Wasseralfingen.

Aalens größter
Stadtbezirk.

08
09

Wasseralfingen am Fuße des Brauenbergs ist Aalens größter Stadtbezirk.

Über Jahrhunderte spielten hier Bergbau und Verhüttung eine große Rolle. Gegenwärtig überzeugt in Wasseralfingen besonders die gute Infrastruktur.

So sind neben mehreren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, gastronomische Angebote sowie eine intakte Vereinslandschaft vorhanden. Dazu kommt die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A7 und zur Bundesstraße B 29 sowie dicht getaktete Bahnverbindungen in wichtige Wirtschafts- und Kulturräume.





10
11

Das Projekt.

Die wichtigsten Daten
auf einen Blick.

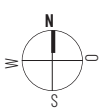
		Adresse	Schwester-Ingona-Straße 2 und 4, 73433 Aalen
		Grundstücksfläche	2.007 m²
		Gesamtwohnfläche	1.921 m²
		Anzahl Gebäude	2
1-Zimmer-Wohnungen mit ca. 35 m²	6	Anzahl Wohnungen Gebäude A	14
2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 56 m²	3	Anzahl Wohnungen Gebäude B	14
3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 74–102 m²	19		
davon Penthousewohnungen mit ca. 90–102 m²	4		
		Tiefgaragenstellplätze	22
		Außenstellplätze	6

UG

Untergeschoss
Tiefgarage, Keller

12
13

2m
M 1:200



Erdgeschoss

Haus A

14
15

Wohnen/Essen
18,95 m²

Küche
9,76 m²

Schlafen
12,50 m²

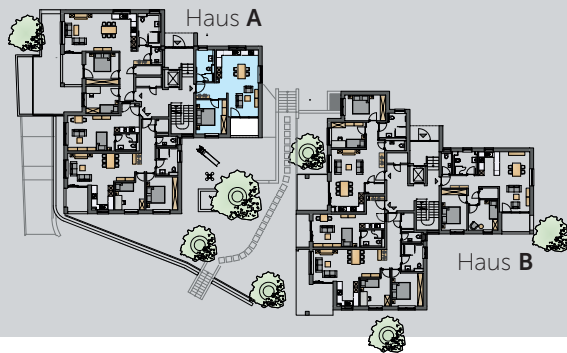
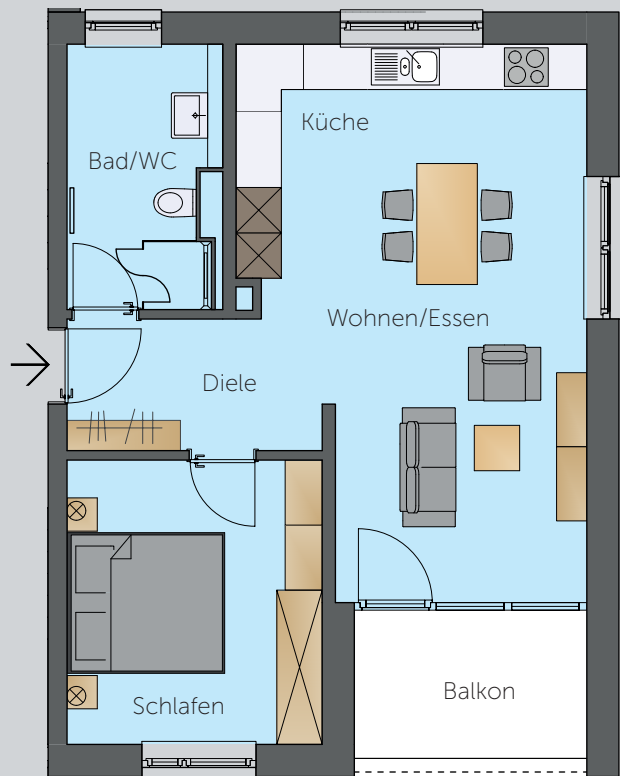
Bad/WC
6,66 m²

Diele
5,97 m²

Balkon (25 %)
1,51 m²

Wohnfläche
55,35 m²

1m
M 1:100



Erdgeschoss

Haus A

Wohnen/Essen
21,66 m²

Küche
10,76 m²

Schlafen
12,89 m²

Kind
10,74 m²

Bad
7,68 m²

WC
2,18 m²

Diele
5,62 m²

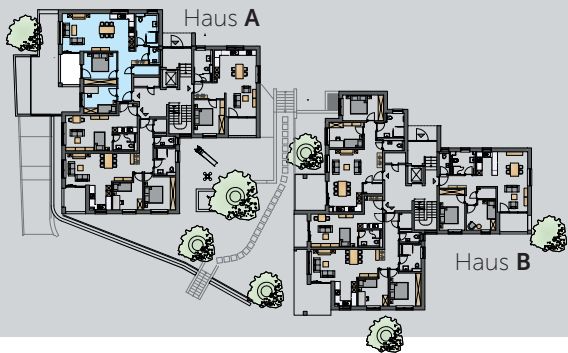
Flur
6,00 m²

Abstellraum
2,78 m²

Balkon (25 %)
1,76 m²

Wohnfläche
82,07 m²

1m
M 1:100

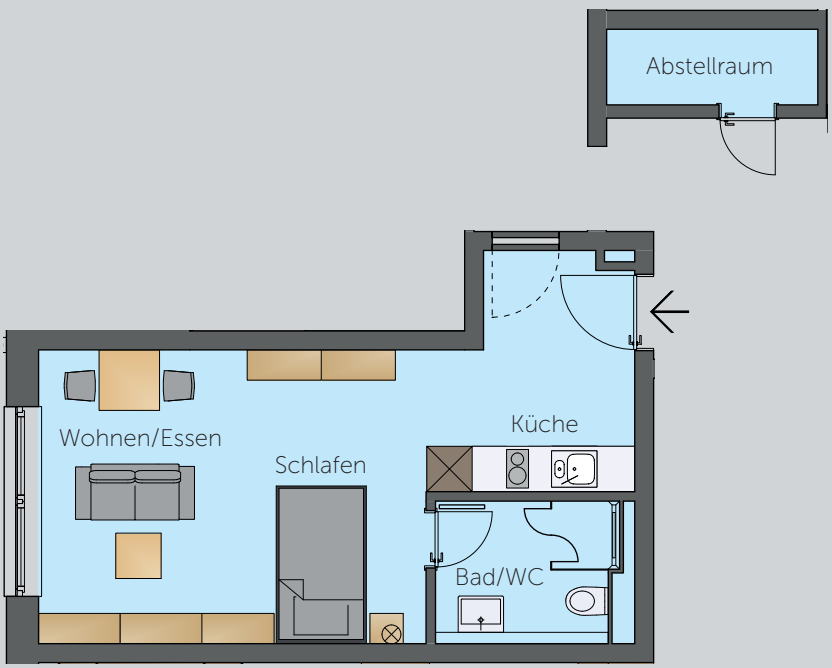
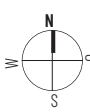


Erdgeschoss

Haus A

16
17

1m
M 1:100

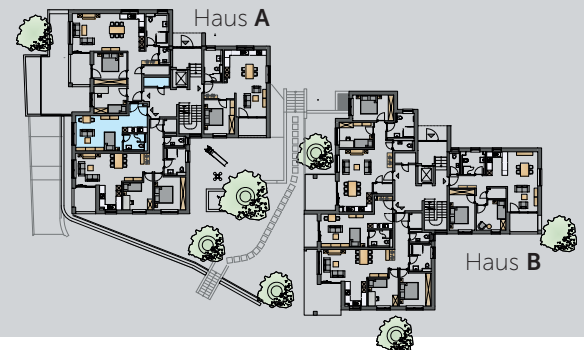


Wohnen/Essen
Küche
Schlafen
27,16 m²

Bad/WC
4,38 m²

Abstellraum
2,75 m²

Wohnfläche
34,29 m²



Erdgeschoss

Haus A

Wohnen/Essen
26,28 m²

Küche
6,40 m²

Schlafen
12,99 m²

Kind
10,89 m²

Bad
6,42 m²

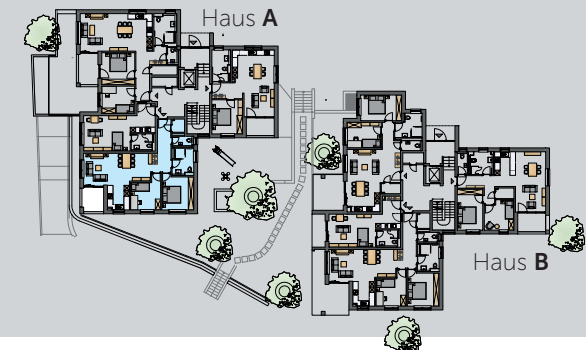
WC
2,73 m²

Diele
8,55 m²

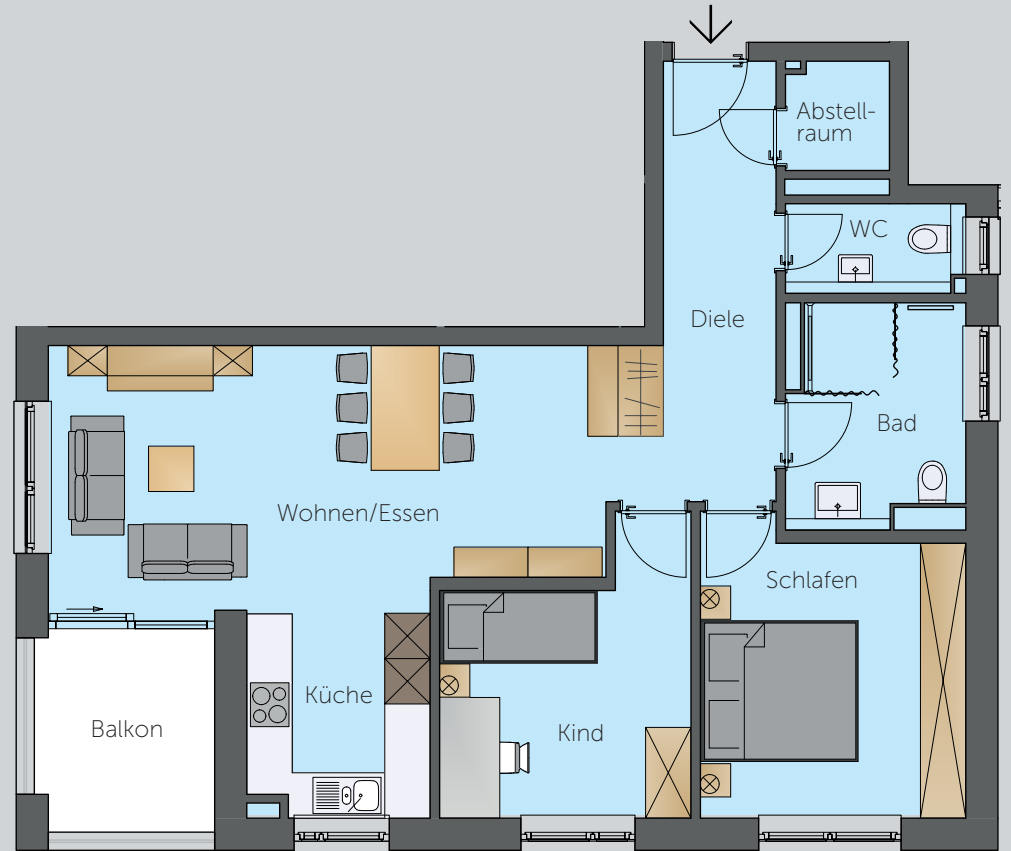
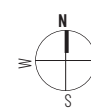
Abstellraum
1,91 m²

Balkon (25 %)
1,47 m²

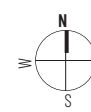
Wohnfläche
77,64 m²



1m
M 1:100



1m
M 1:100



1. Obergeschoss

Haus A

18
19

Wohnen/Essen
19,35 m²

Küche
9,76 m²

Schlafen
12,82 m²

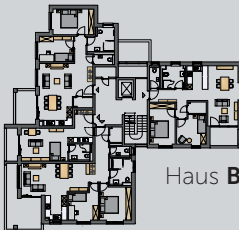
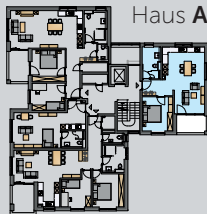
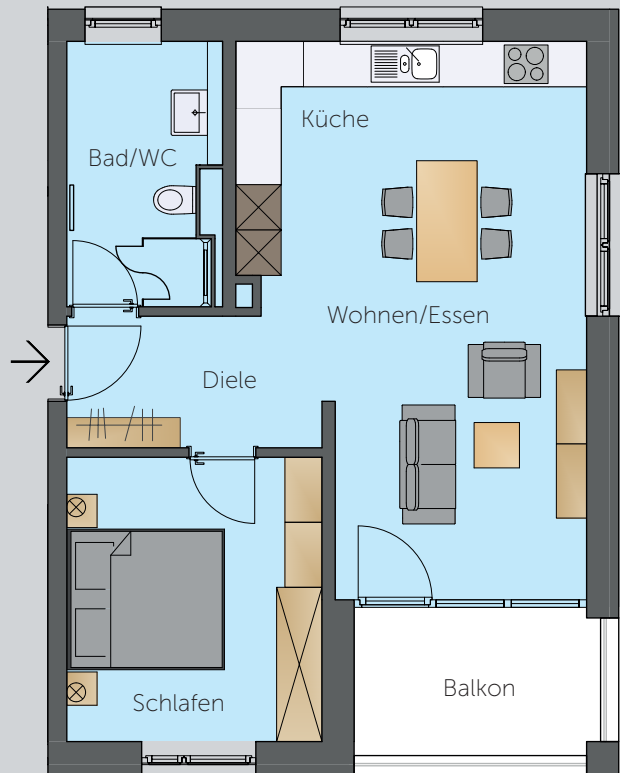
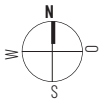
Bad/WC
6,66 m²

Diele
5,97 m²

Balkon (25 %)
1,59 m²

Wohnfläche
56,15 m²

1m
M 1:100



Haus B

1. Obergeschoss

Haus A

Wohnen/Essen
22,19 m²

Küche
10,76 m²

Schlafen
12,89 m²

Kind
11,06 m²

Bad
7,68 m²

WC
2,18 m²

Diele
5,62 m²

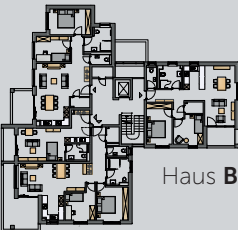
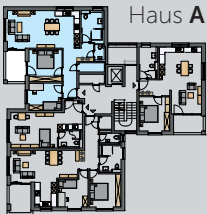
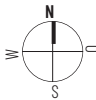
Flur
6,00 m²

Abstellraum
2,78 m²

Balkon (25 %)
1,76 m²

Wohnfläche
82,92 m²

1m
M 1:100



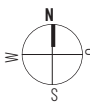
Haus B

1. Obergeschoss

Haus A

20
21

1m
M 1:100

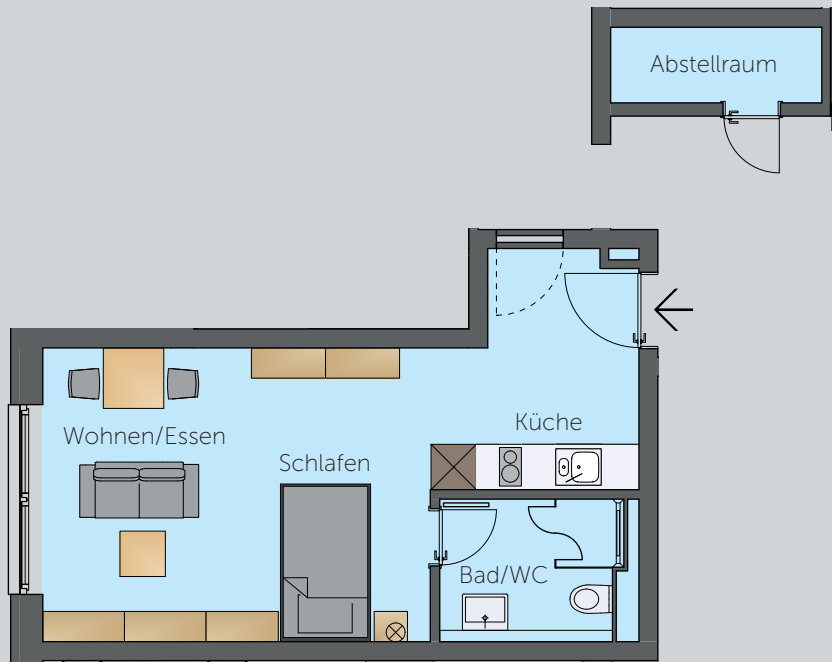
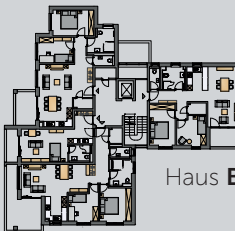
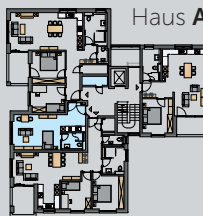


Wohnen/Essen
Küche
Schlafen
27,69 m²

Bad/WC
4,38 m²

Abstellraum
2,75 m²

Wohnfläche
34,82 m²



1. Obergeschoss

Haus A

Wohnen/Essen
26,70 m²

Küche
6,40 m²

Schlafen
13,39 m²

Kind
11,21 m²

Bad
6,68 m²

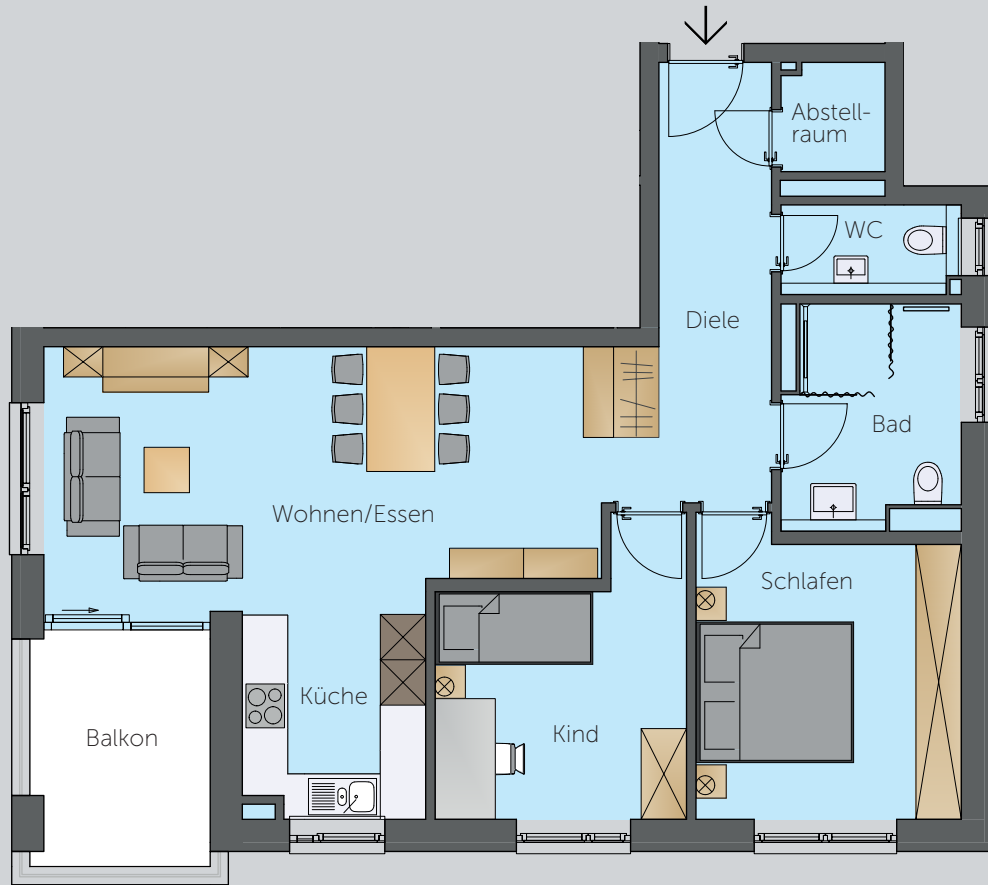
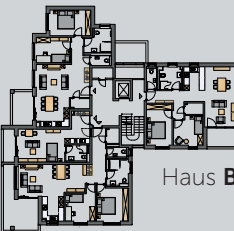
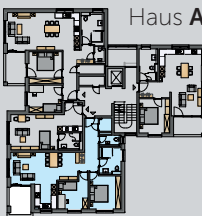
WC
2,73 m²

Diele
8,55 m²

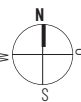
Abstellraum
1,91 m²

Balkon (25 %)
1,77 m²

Wohnfläche
79,34 m²



1m
M 1:100



2. Obergeschoss

Haus A

22
23

Wohnen/Essen
19,35 m²

Küche
9,76 m²

Schlafen
12,82 m²

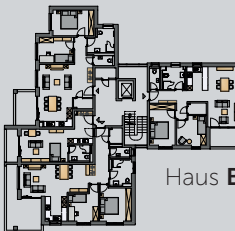
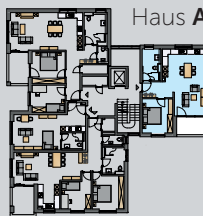
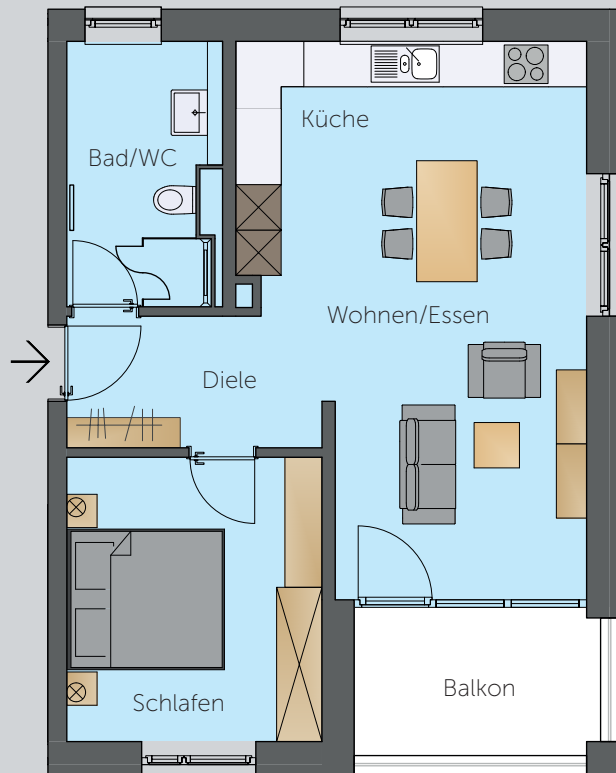
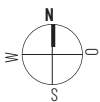
Bad/WC
6,66 m²

Diele
5,97 m²

Balkon (25 %)
1,59 m²

Wohnfläche
56,15 m²

1m
M 1:100



Haus B

2. Obergeschoss

Haus A

Wohnen/Essen
22,19 m²

Küche
10,76 m²

Schlafen
12,89 m²

Kind
11,06 m²

Bad
7,82 m²

WC
2,18 m²

Diele
5,62 m²

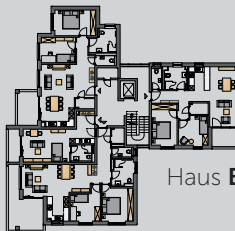
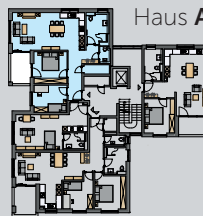
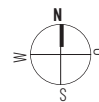
Flur
6,00 m²

Abstellraum
2,78 m²

Balkon (25 %)
1,76 m²

Wohnfläche
83,06 m²

1m
M 1:100



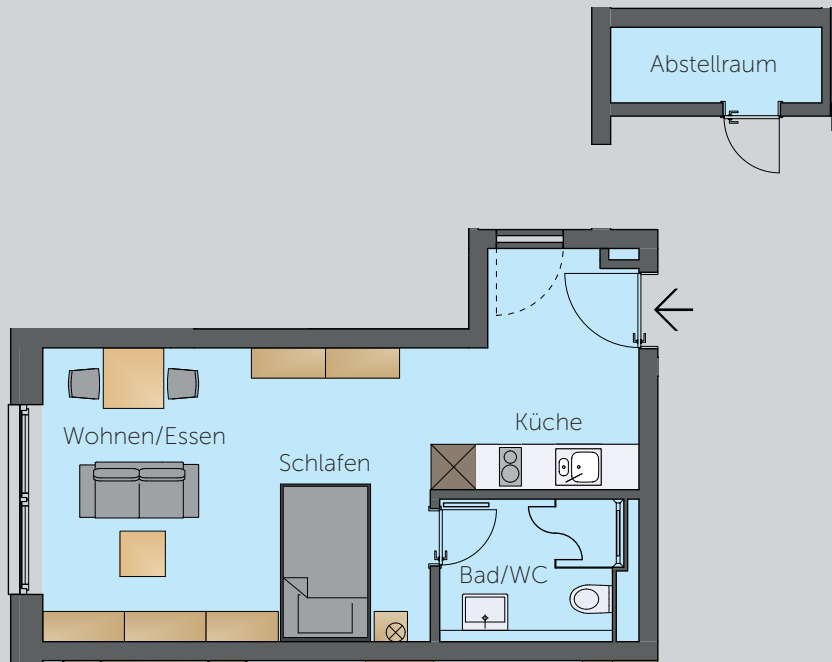
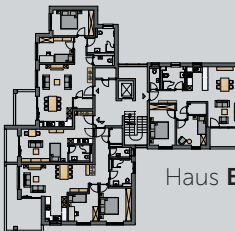
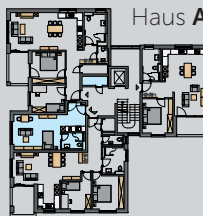
Haus B

Wohnen/Essen
Küche
Schlafen
27,69 m²

Bad/WC
4,38 m²

Abstellraum
2,75 m²

Wohnfläche
34,82 m²



Wohnen/Essen
26,70 m²

Küche
6,40 m²

Schlafen
13,39 m²

Kind
11,21 m²

Bad
6,68 m²

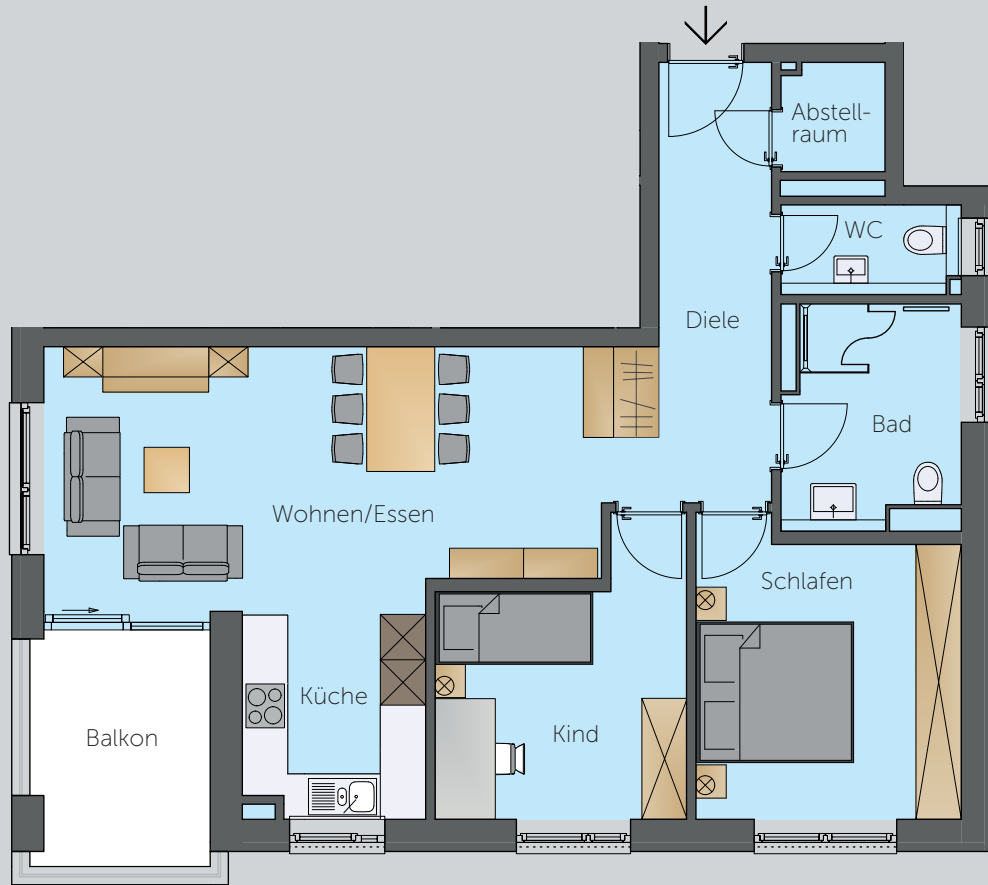
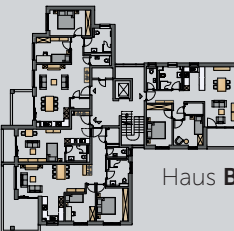
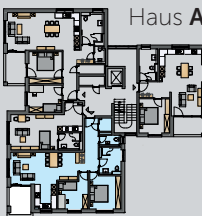
WC
2,73 m²

Diele
8,55 m²

Abstellraum
1,91 m²

Balkon (25 %)
1,77 m²

Wohnfläche
79,34 m²



3. Obergeschoss

Haus A Penthouse

Wohnen/Essen

23,64 m²

Küche

6,72 m²

Schlafen

13,69 m²

Kind

13,36 m²

Bad

8,03 m²

WC

1,91 m²

Diele

5,23 m²

Flur

3,80 m²

Abstellraum

1,85 m²

Loggia (25 %)

1,21 m²

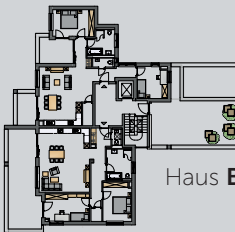
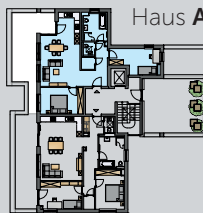
Dachterrasse

(25 %)

6,06 m²

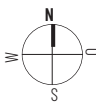
Wohnfläche

85,50 m²



26
27

1m
M 1:100



3. Obergeschoss

Haus A Penthouse

Wohnen/Essen

22,24 m²

Küche

10,47 m²

Schlafen

13,31 m²

Kind/Arbeiten

14,00 m²

Bad

9,39 m²

WC

2,00 m²

Diele

4,35 m²

Flur

8,73 m²

Abstellraum

1,65 m²

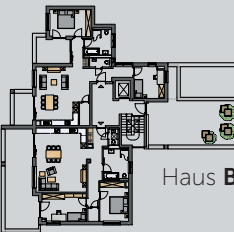
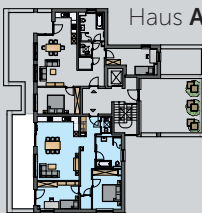
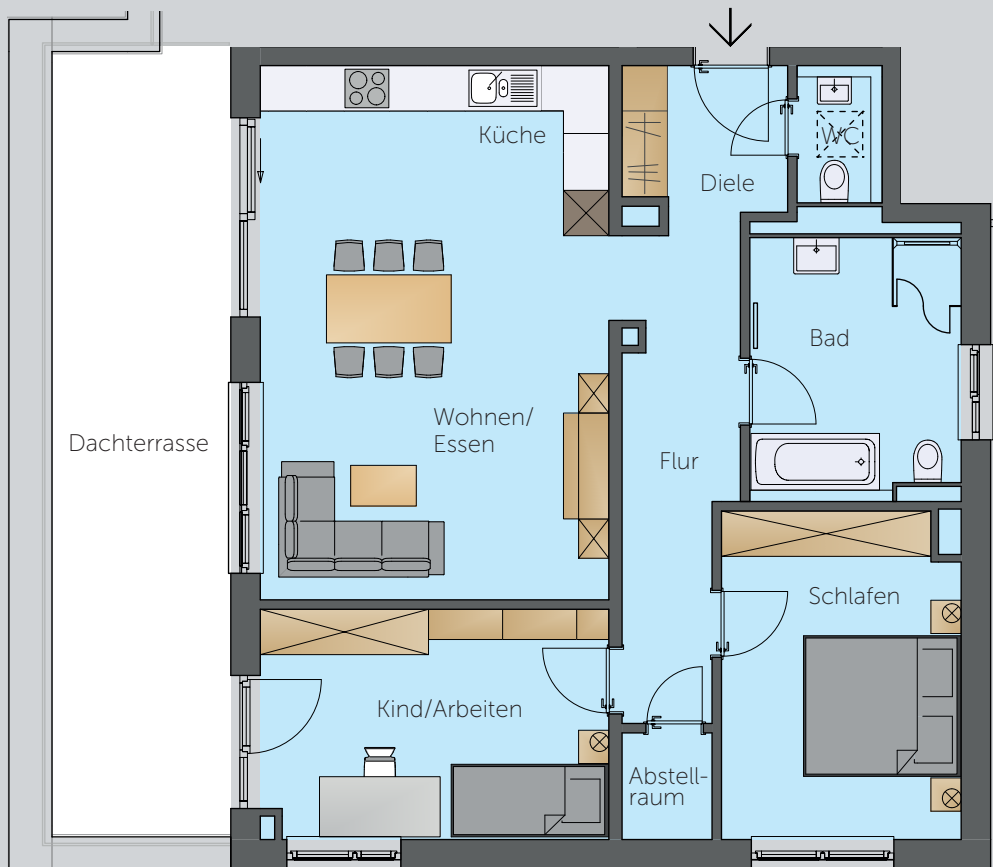
Dachterrasse

(25 %)

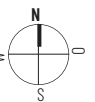
6,16 m²

Wohnfläche

92,30 m²



1m
M 1:100





Erdgeschoss

Haus B

Wohnen/Essen

24,45 m²

Küche

5,97 m²

Schlafen

12,48 m²

Kind

10,01 m²

Bad

6,08 m²

WC

2,74 m²

Diele

5,59 m²

Flur

1,95 m²

Abstellraum

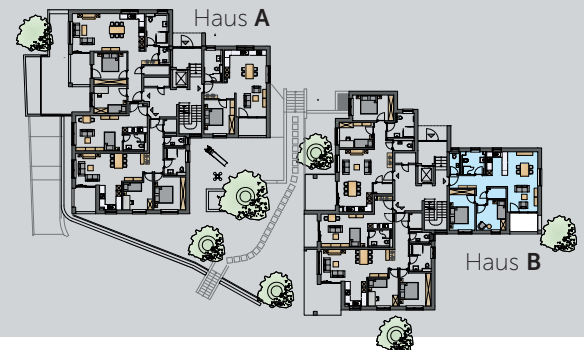
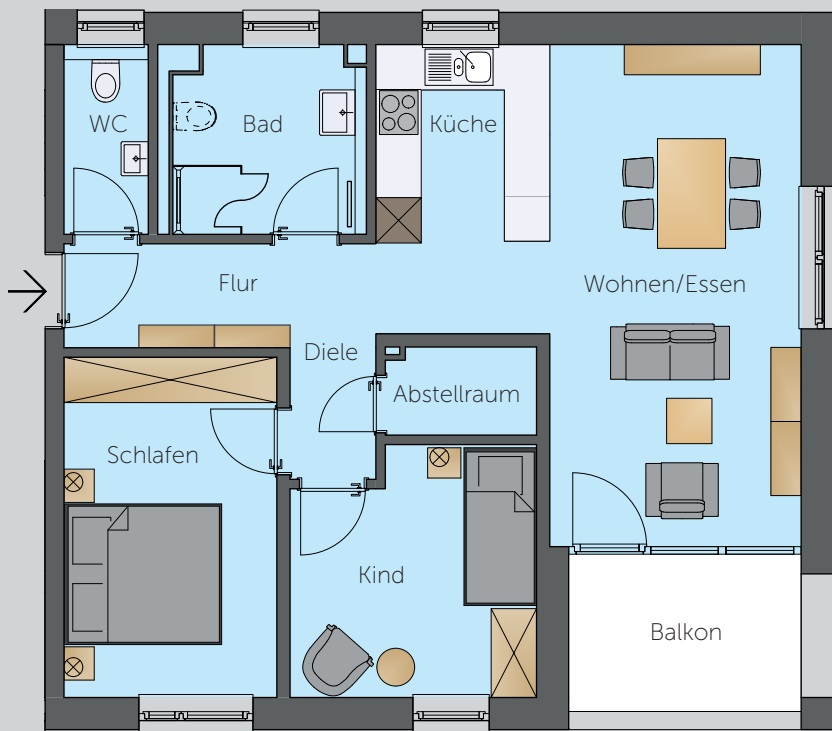
2,25 m²

Balkon (25 %)

1,60 m²

Wohnfläche

73,12 m²



30
31

1m
M 1:100



Erdgeschoss

Haus B

Wohnen/Essen

16,29 m²

Küche

9,44 m²

Schlafen

12,55 m²

Kind

10,46 m²

Bad

6,86 m²

WC

2,39 m²

Diele

9,03 m²

Flur

2,50 m²

Abstellraum

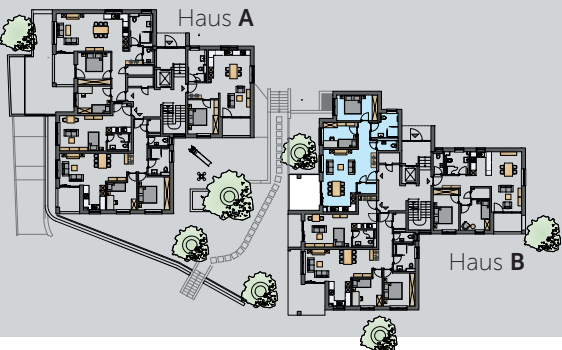
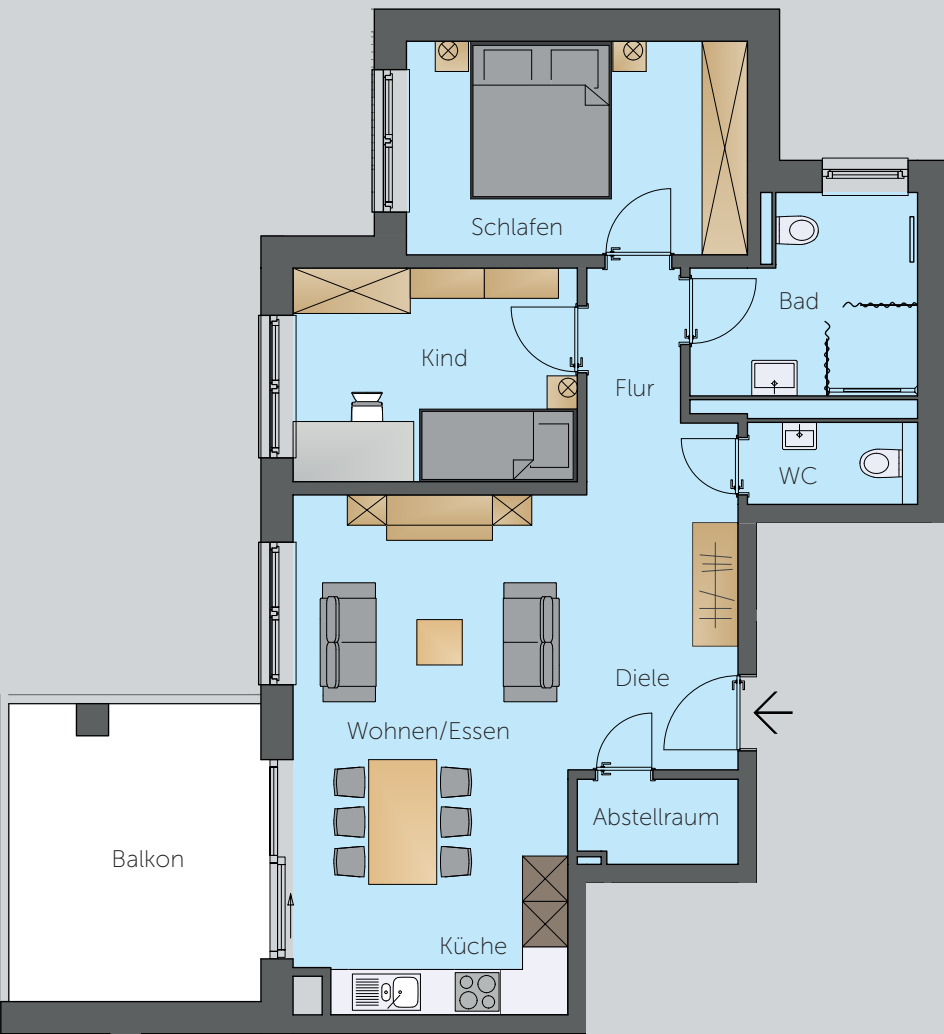
2,28 m²

Balkon (25 %)

3,23 m²

Wohnfläche

75,03 m²



1m
M 1:100



Erdgeschoss

Haus B

32
33

Wohnen/Essen
Küche
Schlafen
27,00 m²

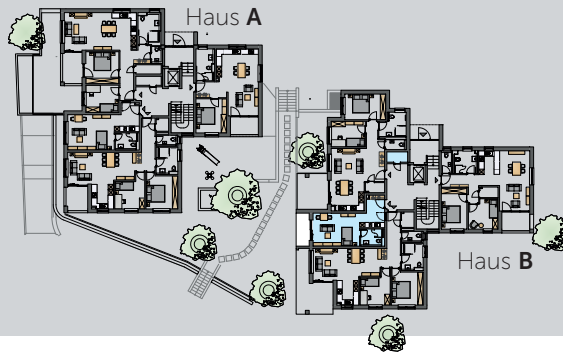
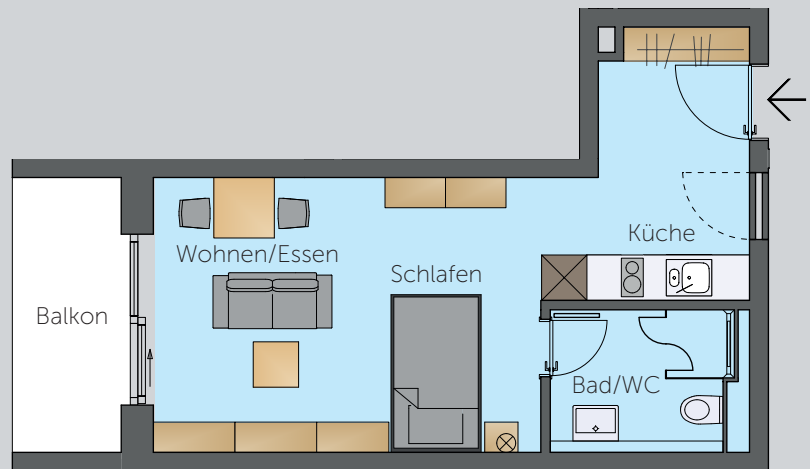
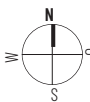
Bad/WC
4,38 m²

Abstellraum
2,56 m²

Balkon (25 %)
1,31 m²

Wohnfläche
35,25 m²

1m
M 1:100



Erdgeschoss

Haus B

Wohnen/Essen
26,28 m²

Küche
6,43 m²

Schlafen
12,99 m²

Kind
10,89 m²

Bad
6,42 m²

WC
2,73 m²

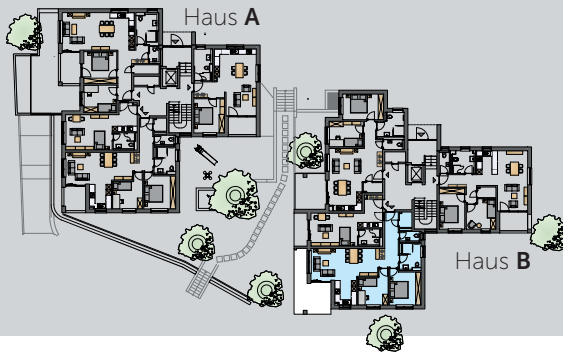
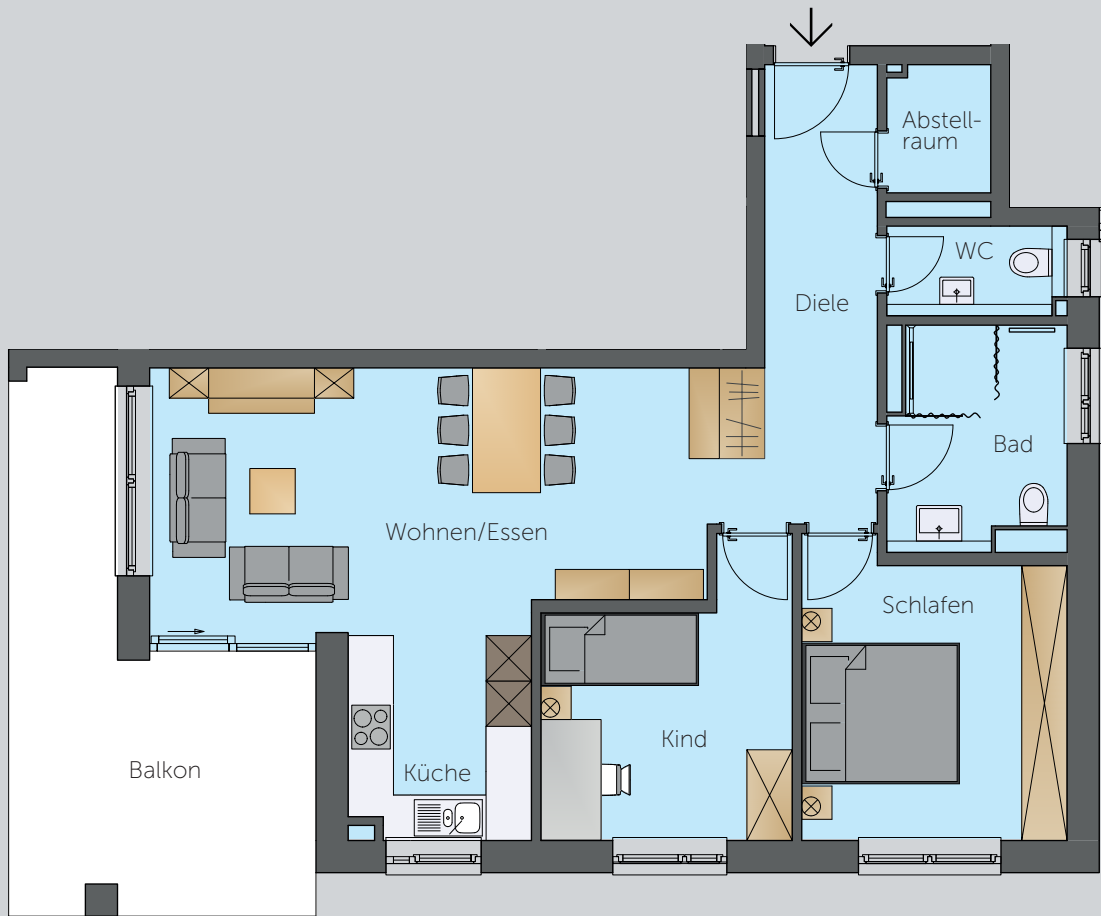
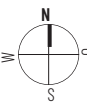
Diele
8,92 m²

Abstellraum
2,25 m²

Balkon (25 %)
4,79 m²

Wohnfläche
81,70 m²

1m
M 1:100



1. Obergeschoss

Haus B

Wohnen/Essen

24,85 m²

Küche

5,97 m²

Schlafen

12,80 m²

Kind

10,06 m²

Bad

6,08 m²

WC

2,74 m²

Diele

5,59 m²

Flur

1,95 m²

Abstellraum

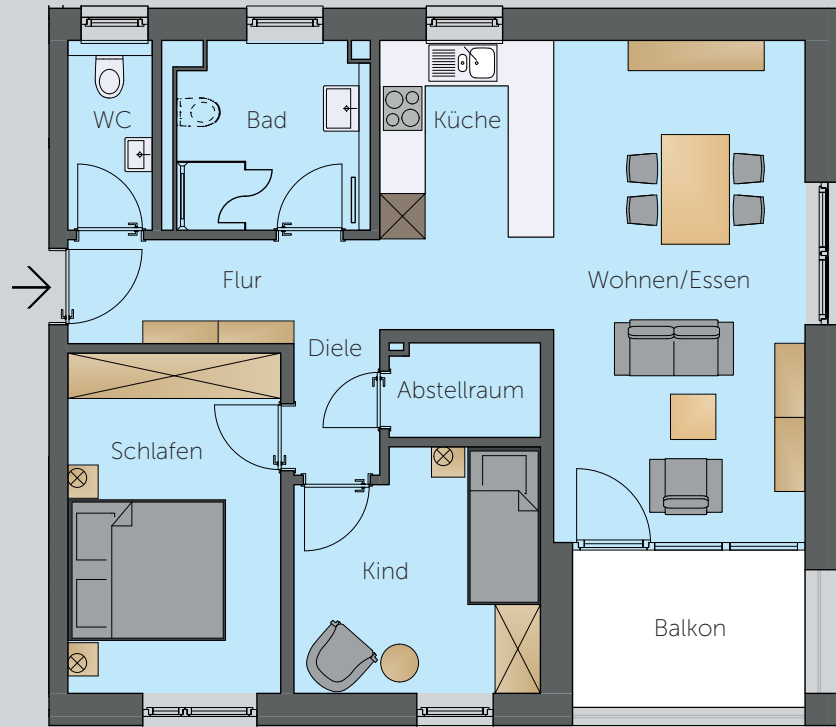
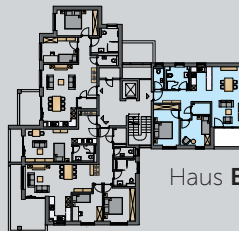
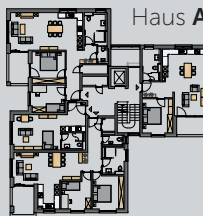
2,42 m²

Balkon (25 %)

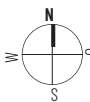
1,60 m²

Wohnfläche

74,06 m²



34
35



1. Obergeschoss

Haus B

Wohnen/Essen

16,69 m²

Küche

9,45 m²

Schlafen

12,95 m²

Kind

10,86 m²

Bad

6,86 m²

WC

2,39 m²

Diele

9,03 m²

Flur

2,50 m²

Abstellraum

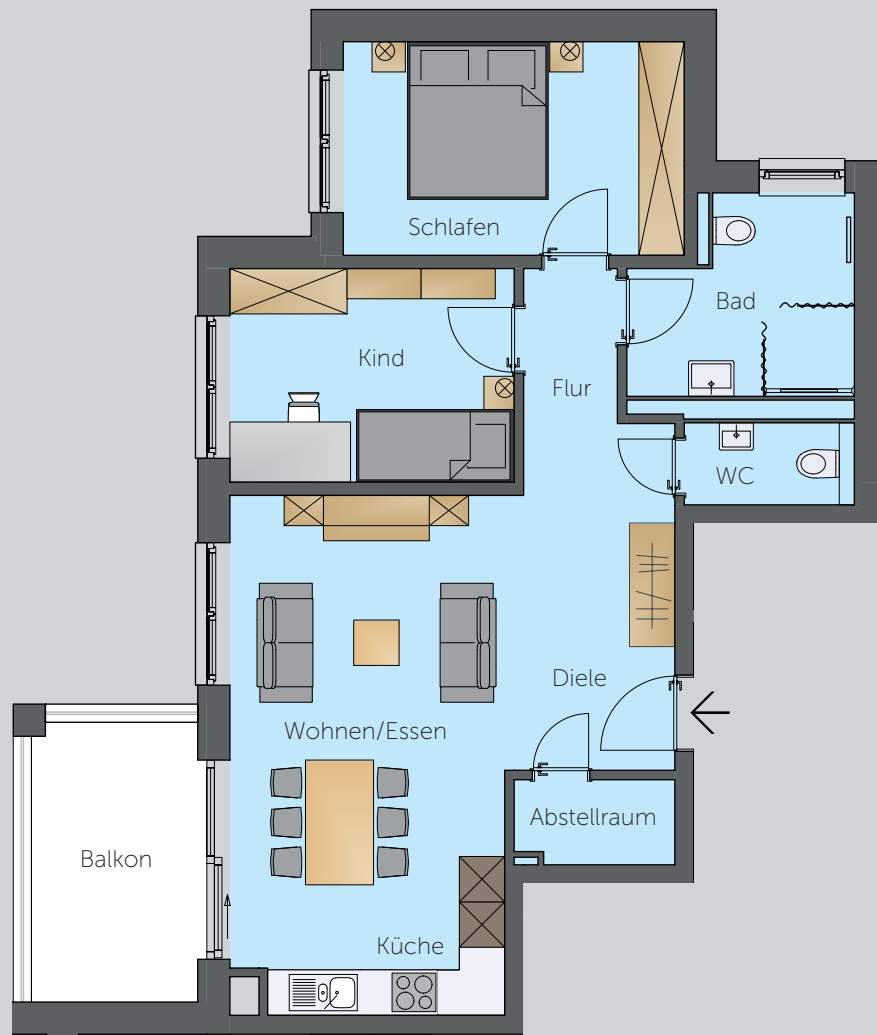
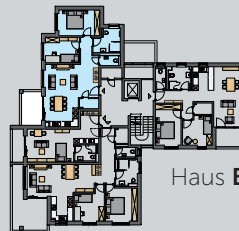
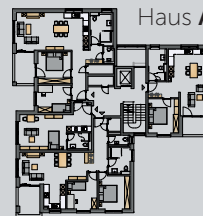
2,28 m²

Balkon (25 %)

2,02 m²

Wohnfläche

75,03 m²



1. Obergeschoss

Haus B

36
37

Wohnen/Essen
Küche
Schlafen
27,00 m²

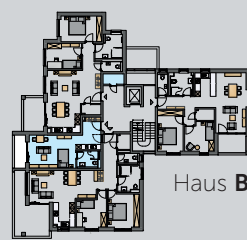
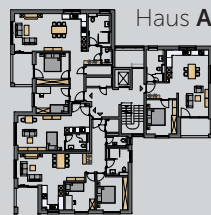
Bad/WC
4,37 m²

Abstellraum
2,56 m²

Balkon (25 %)
1,09 m²

Wohnfläche
35,02 m²

1m
M 1:100



1. Obergeschoss

Haus B

Wohnen/Essen
26,28 m²

Küche
6,41 m²

Schlafen
13,39 m²

Kind
11,21 m²

Bad
6,68 m²

WC
2,73 m²

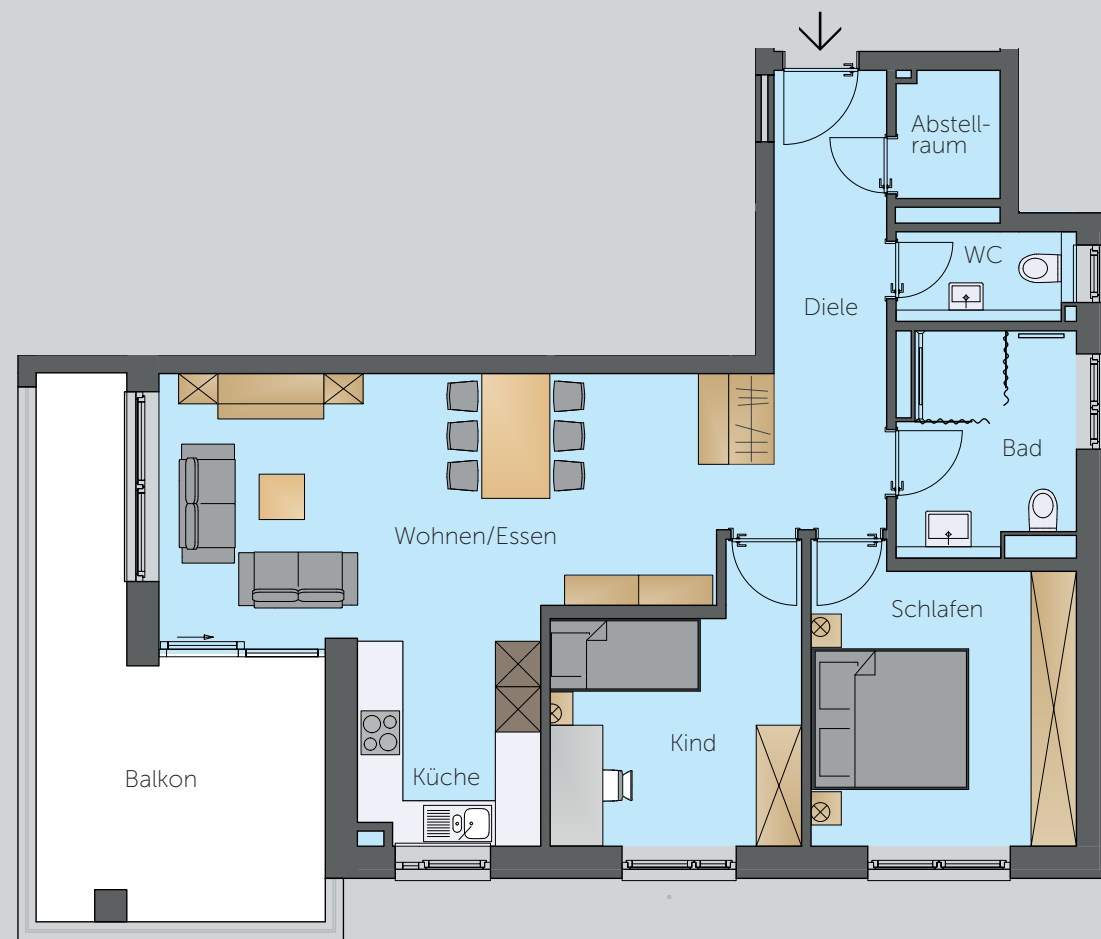
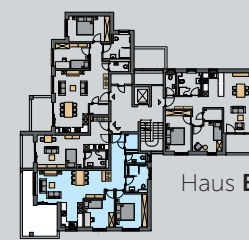
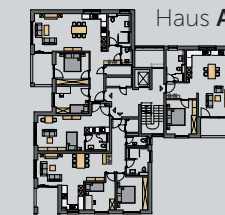
Diele
8,92 m²

Abstellraum
2,25 m²

Balkon (25 %)
4,35 m²

Wohnfläche
82,22 m²

1m
M 1:100



2. Obergeschoss

Haus B

Wohnen/Essen

24,85 m²

Küche

5,97 m²

Schlafen

12,80 m²

Kind

10,06 m²

Bad

6,08 m²

WC

2,74 m²

Diele

5,59 m²

Flur

1,95 m²

Abstellraum

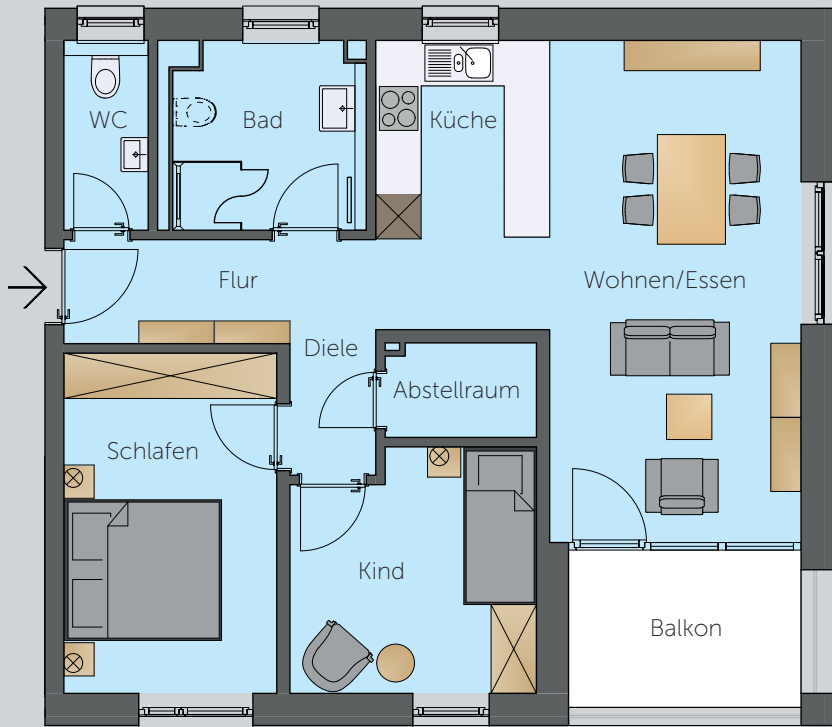
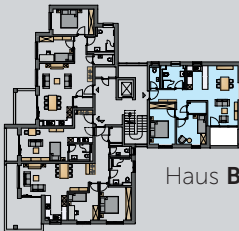
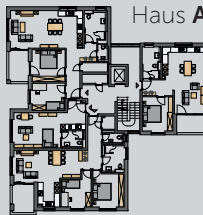
2,42 m²

Balkon (25 %)

1,60 m²

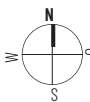
Wohnfläche

74,06 m²



38
39

1m
M 1:100



2. Obergeschoss

Haus B

Wohnen/Essen

16,69 m²

Küche

9,45 m²

Schlafen

12,95 m²

Kind

10,86 m²

Bad

6,86 m²

WC

2,39 m²

Diele

9,05 m²

Flur

2,49 m²

Abstellraum

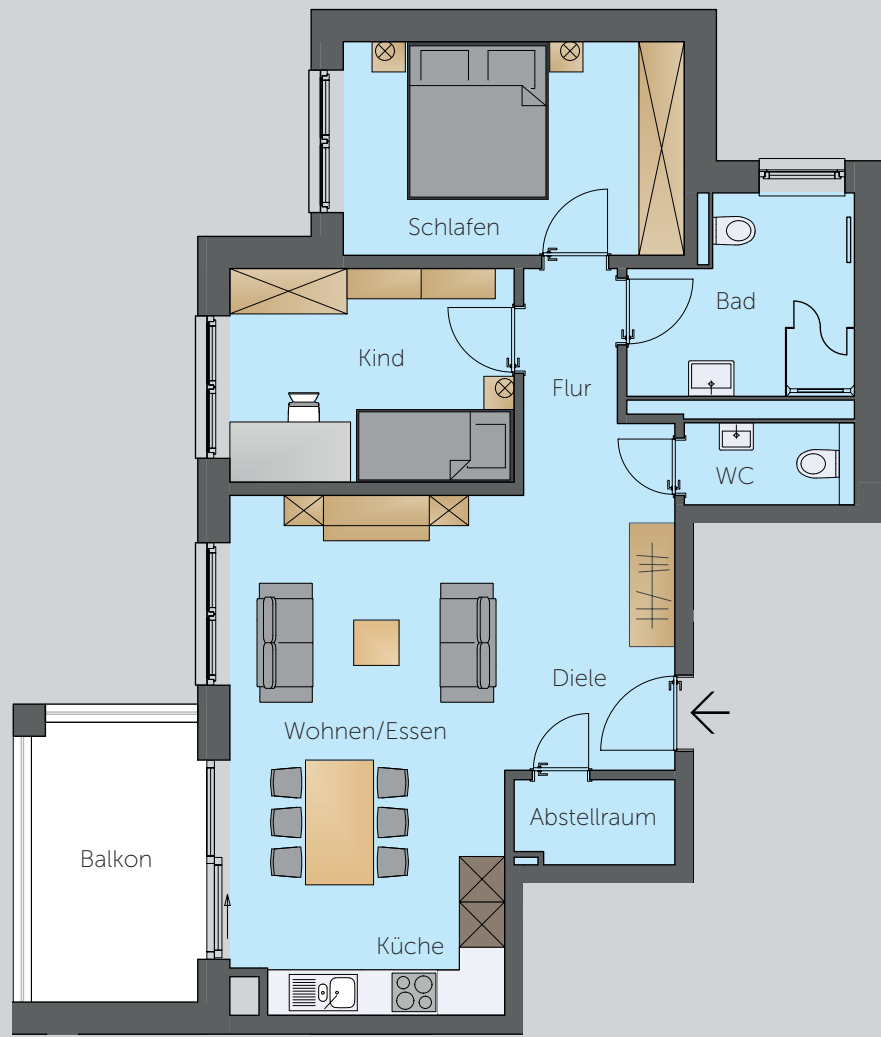
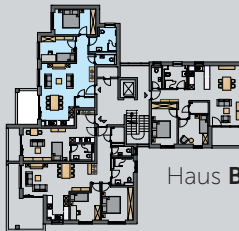
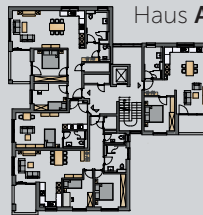
2,28 m²

Balkon (25 %)

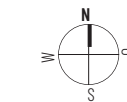
2,02 m²

Wohnfläche

75,04 m²



1m
M 1:100



2. Obergeschoss

Haus B

40
41

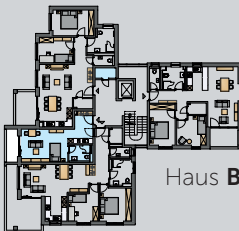
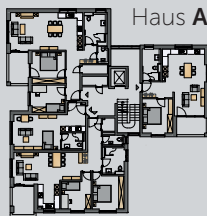
Wohnen/Essen
Küche
Schlafen
27,00 m²

Bad/WC
4,38 m²

Abstellraum
2,56 m²

Balkon (25 %)
1,09 m²

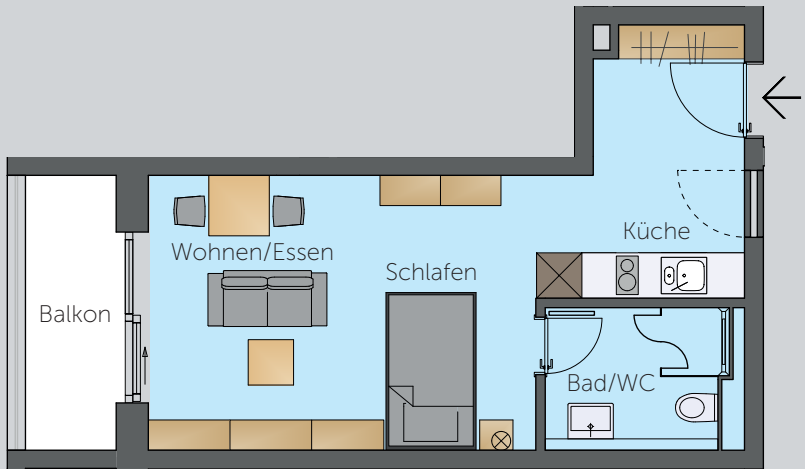
Wohnfläche
35,03 m²



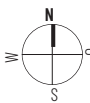
Haus B



Abstellraum



1m
M 1:100



2. Obergeschoss

Haus B

Wohnen/Essen
26,28 m²

Küche
6,43 m²

Schlafen
13,39 m²

Kind
11,21 m²

Bad
6,68 m²

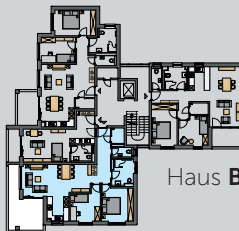
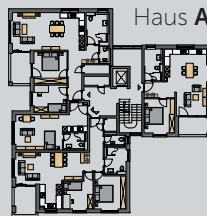
WC
2,73 m²

Diele
8,92 m²

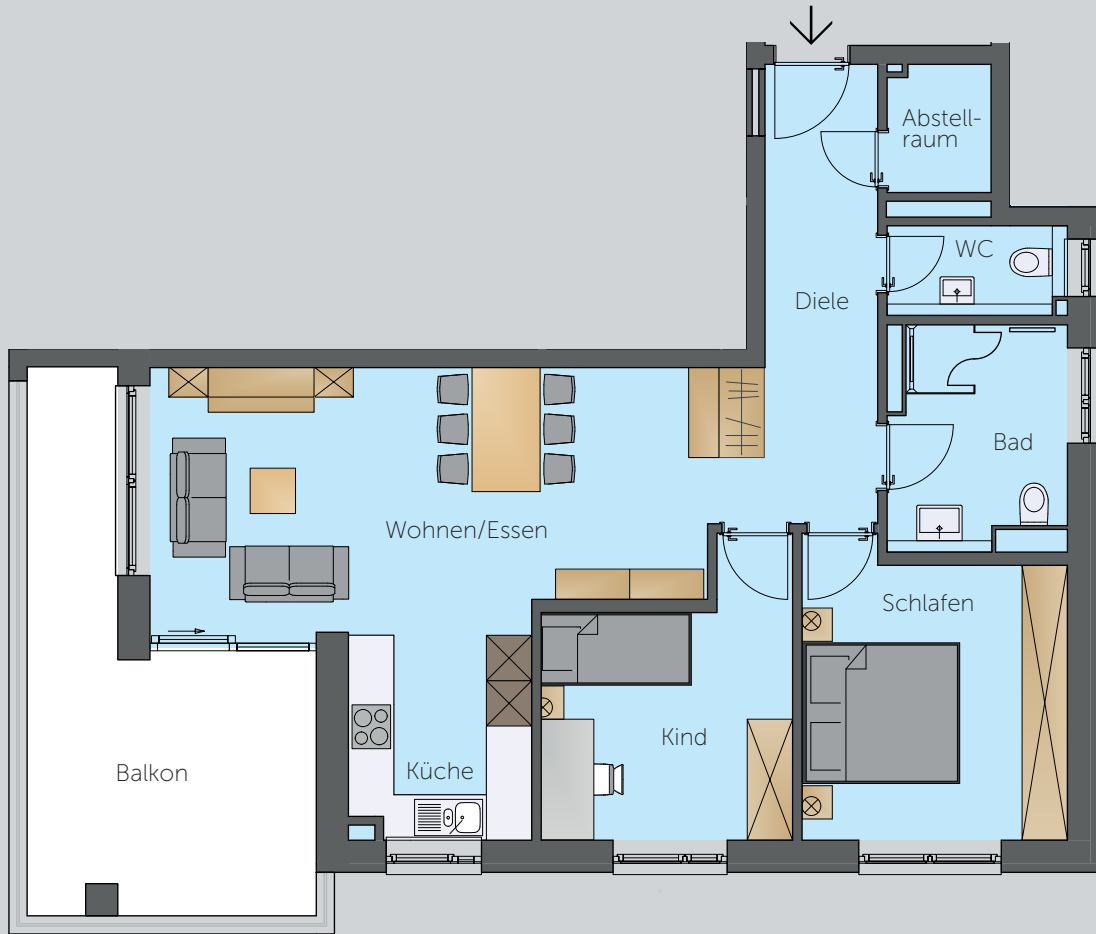
Abstellraum
2,25 m²

Balkon (25 %)
4,35 m²

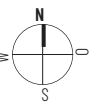
Wohnfläche
82,24 m²



Haus B



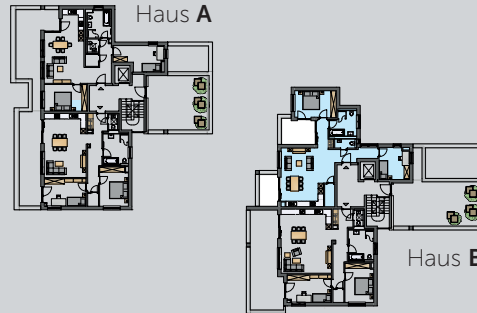
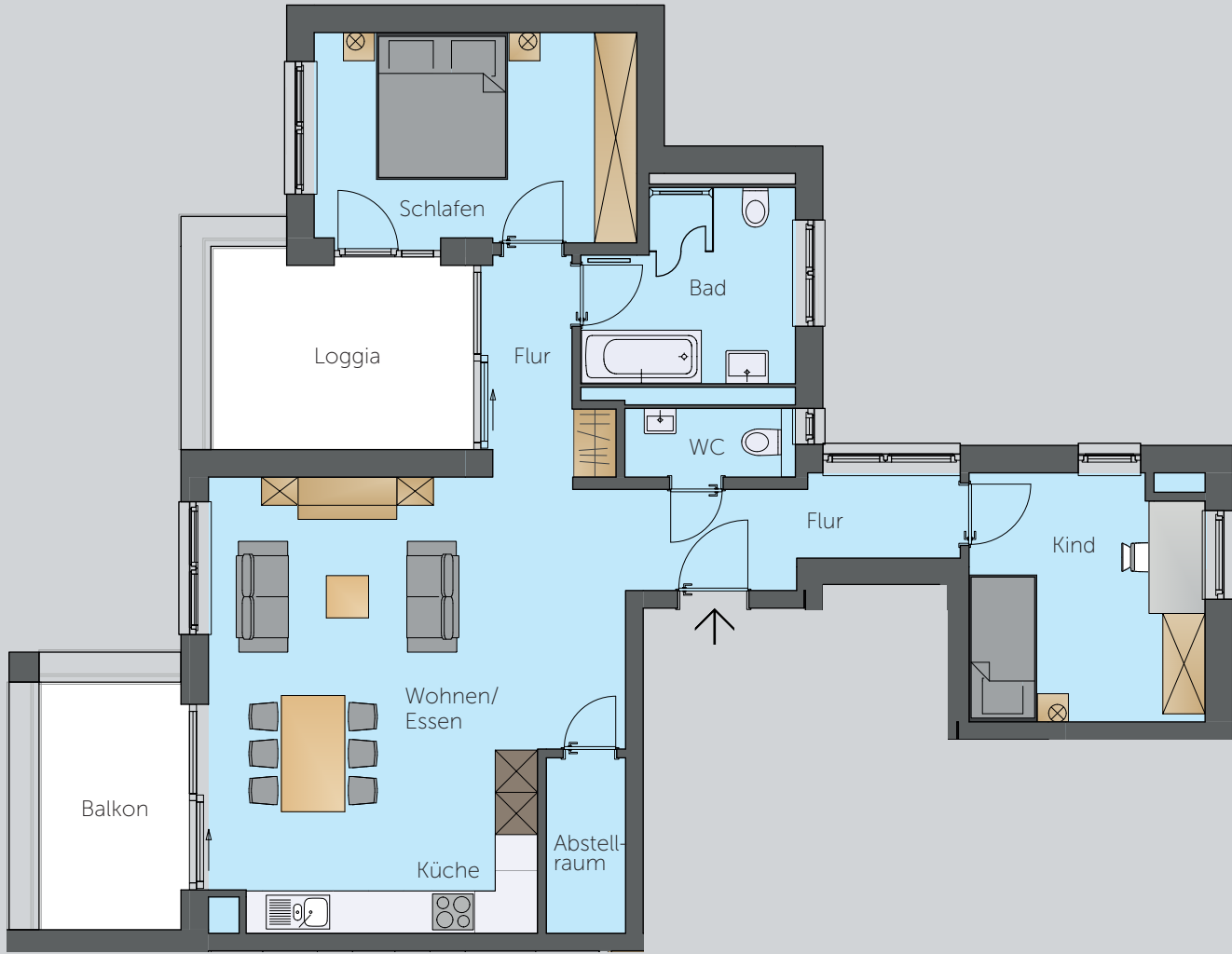
1m
M 1:100



3. Obergeschoss
Haus B Penthouse

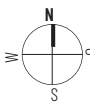
- Wohnen/Essen
22,48 m²
- Küche
12,04 m²
- Schlafen
13,29 m²
- Kind
11,32 m²
- Bad
7,43 m²
- WC
2,31 m²
- Flur
4,52 m²
- Flur
6,16 m²
- Abstellraum
2,76 m²
- Loggia (25 %)
2,44 m²
- Balkon (25 %)
1,77 m²

Wohnfläche
86,52 m²



42
43

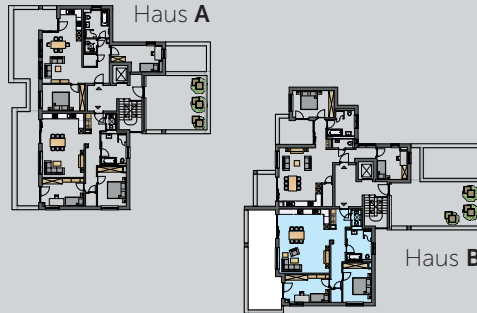
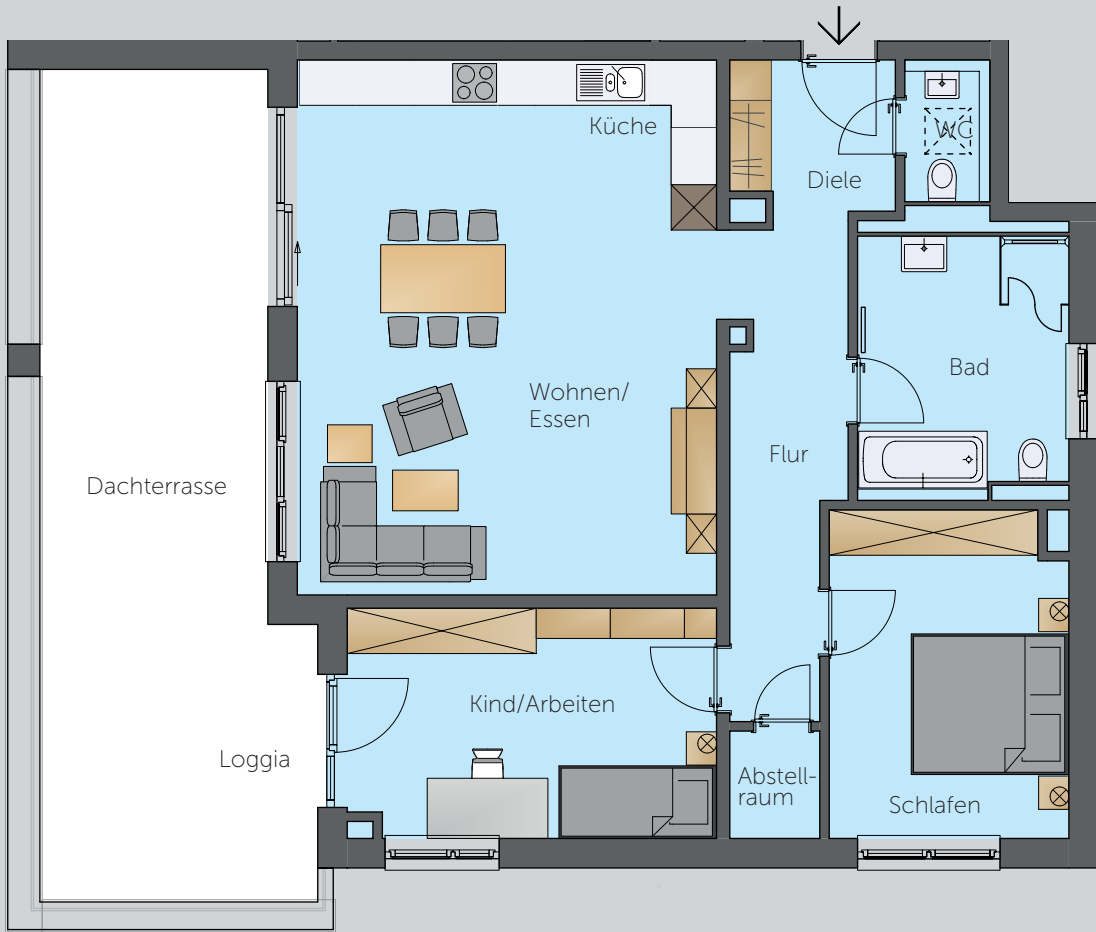
1m
M 1:100



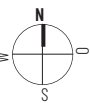
3. Obergeschoss
Haus B Penthouse

- Wohnen/Essen
26,73 m²
- Küche
12,56 m²
- Schlafen
13,29 m²
- Kind/Arbeiten
14,78 m²
- Bad
9,35 m²
- WC
2,07 m²
- Diele
4,40 m²
- Flur
8,81 m²
- Abstellraum
1,66 m²
- Loggia (25 %)
3,06 m²
- Dachterrasse (25 %)
5,85 m²

Wohnfläche
102,56 m²



1m
M 1:100



Die Ausstattung.

Bequem und
komfortabel.

44
45

Smart-Home-ready.

Die Leitungsverlegung ist vorbereitet, so dass die Installation von Komponenten des Hausautomationssystems Smart-Home der Fima Busch-Jäger als Sonderwunsch möglich ist .

Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang in alle Wohneinheiten. Für jede Wohnung steht ein Parkplatz bereit, zudem sind Fahrradstellplätze fest eingeplant.

Parkettboden in den Wohnräumen und Filzputz sorgen für ein komfortables Wohnambiente.



Effizient und nachhaltig.

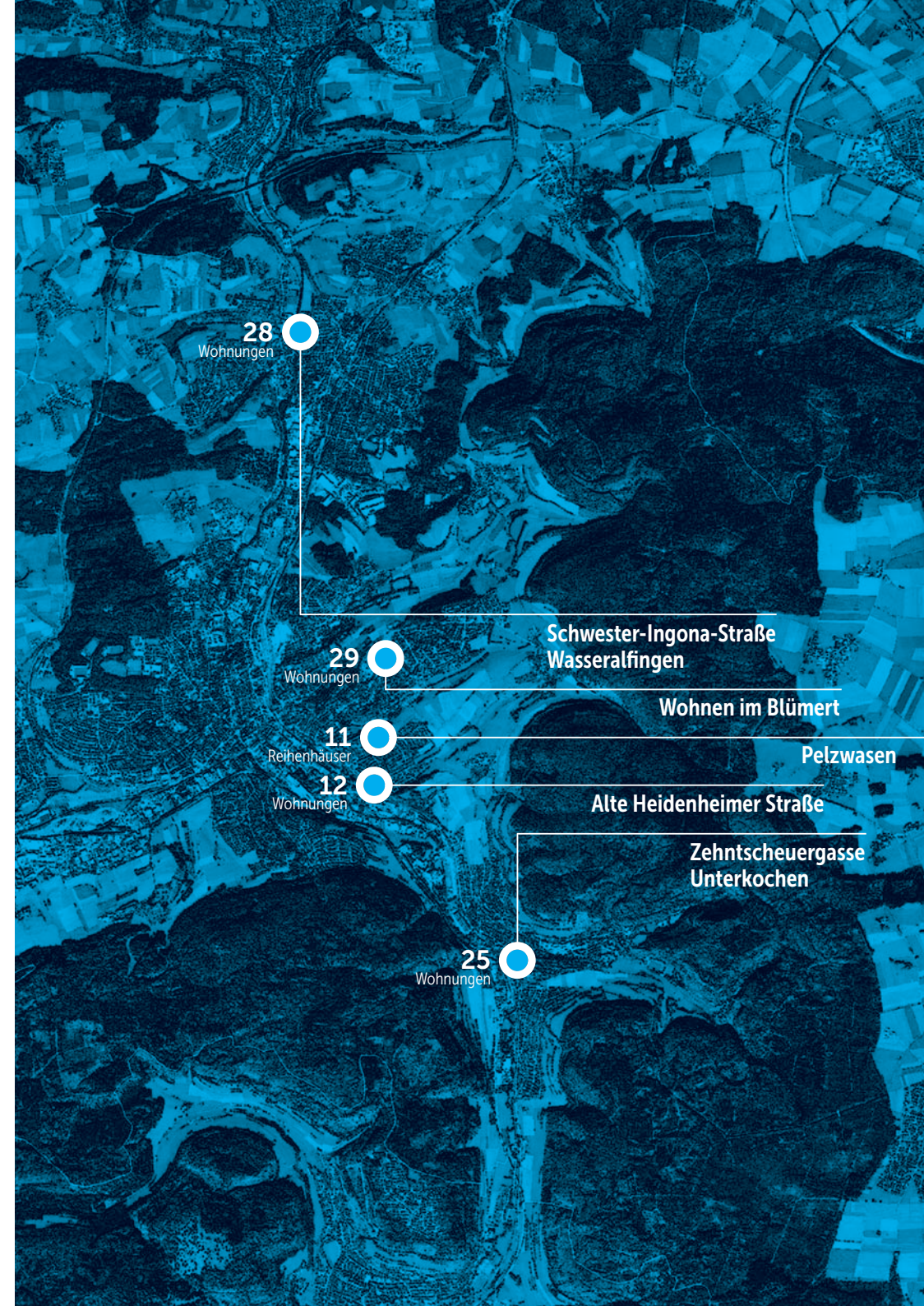
KfW-Effizienzhaus 40

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind bei der Planung zentral gewesen: Beide Häuser werden nach KfW-40-Standard errichtet.

Erreicht wird dies durch die Wahl der Außenwandkonstruktion, den Einsatz moderner Heizungstechnik sowie durch dreifach-verglaste Fenster.

Zudem garantiert eine solide, vorausschauende Bauweise den erhöhten Schallschutz. Selbst beim begrünten Flachdach liegen die Vorzüge beim Schall- und Wärmeschutz, der natürliche Temperatenausgleich ist angenehm und spart Heizkosten.

Beide Gebäude werden mit Fernwärme versorgt.



Wir bauen für Aalen. Referenzen und aktuelle Projekte.

In den letzten Jahren ist die Wohnungsbau Aalen dem Ziel, in Aalen mehr Wohnraum zu schaffen, einen deutlichen Schritt nähergekommen.

Mit ihrer umfangreichen Bautätigkeit ist die Wohnungsbau ein wichtiger Akteur als Bauträger – gleichzeitig wird dadurch das Aalener Stadtbild nachhaltig geprägt und gestaltet.

Neben sozialen und ökonomischen Aspekten spielen die ökologischen Anforderungen bei unseren Projekten eine immer größere Rolle. Der Gebäudeenergiestandard, die Wahl der Baumaterialien und die Art der Beheizung sind dabei wichtige Faktoren.



Über uns.

Kompetenz aus einer Hand.

Die Wohnungsbau Aalen GmbH, gegründet 1935, ist ein kommunal geprägtes Unternehmen und mit rund 1.500 Bestandswohnungen der größte Immobilienanbieter in Aalen.

Vermietungsservice für Kapitalanleger

Unser Kapitalanlegerservice reicht von der Mieterauswahl über die Ausstellung des Mietvertrages bis zur Nebenkostenabrechnung.

Maklerservice

Für unsere Kunden erstellen wir qualifizierte Wertgutachten und betreuen sie bei der Vertragsabwicklung und Übergabe des Objektes.

Ihre Ansprechpartnerinnen.

Gerne beantworten
wir Ihre Fragen.



Sandra Schaal

Teamleitung Vertrieb

T +49 7361 9575-72
vertrieb@wobauaalen.de



Irene Bauhammer

Vertrieb

T +49 7361 9575-55
vertrieb@wobauaalen.de



Annette Barth

Backoffice Vertrieb

T +49 7361 9575-75
vertrieb@wobauaalen.de

Modernes Wohnen in Wasseralfingens Mitte



wobau aalen

Ihr städtischer Immobilienpartner.

Preisliste

Haus A

Wohnung Nr.	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis
2	Erdgeschoss, rechts West/Nord	82,07 m ²	3	476.000 €
4	Erdgeschoss, rechts Süd/West	77,64 m ²	3	450.000 €
6	1. Obergeschoss, rechts West/Nord	82,92 m ²	3	489.000 €
7	1. Obergeschoss, rechts Mitte	34,82 m ²	1	205.000 €
8	1. Obergeschoss, Süd/West	79,34 m ²	3	468.000 €
9	2. Obergeschoss, links	56,15 m ²	2	337.000 €
10	2. Obergeschoss, West/Nord	83,06 m ²	3	498.000 €
11	2. Obergeschoss, Mitte	34,82 m ²	1	209.000 €
12	2. Obergeschoss, Süd/West	79,34 m ²	3	476.000 €
13	Penthouse, West/Nord	85,50 m ²	3	530.000 €
14	Penthouse, Süd/West	92,30 m ²	3	572.000 €

Haus B

Wohnung Nr.	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis
17	Erdgeschoss, Mitte	35,25 m ²	1	204.000 €
18	Erdgeschoss, rechts Süd/West	81,70 m ²	3	474.000 €
21	1. Obergeschoss, Mitte	35,02 m ²	1	207.000 €
22	1. Obergeschoss, rechts Süd/West	82,22 m ²	3	485.000 €
23	2. Obergeschoss, links	74,06 m ²	3	444.000 €
25	2. Obergeschoss, Mitte	35,03 m ²	1	210.000 €
26	2. Obergeschoss, rechts Süd/West	82,24 m ²	3	493.000 €
27	Penthouse, West/Nord	86,52 m ²	3	536.000 €
28	Penthouse, Süd/West	102,56 m ²	3	636.000 €

TG-Stellplatz	25.000 €
Stellplatz im Freien	15.000 €