

#wirbauenfüraalen



Alte Heidenheimer Straße  
**Zentrumsnahes Wohnen in Aalen.**



wobauaalen

Ihr städtischer Immobilienpartner.

# Alte Heidenheimer Straße Zentrumsnahes Wohnen in Aalen.

Inhalt

- 04 **Vorwort**
- 06 **Lage**
- 08 **Wohnen in Aalen**
- 10 **Projektdaten**
- 12 **Grundrisse**
- 19 **Bauen mit Holz**
- 20 **Effizient und nachhaltig**
- 22 **Die Ausstattung**
- 24 **Wir bauen für Aalen**
- 26 **Über uns**





04  
05

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

**In der Alten Heidenheimer Straße in Aalen entstehen in zentraler und naturnaher Lage auf einem rund 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück 12 moderne und hochwertige Wohnungen. Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 EE in Holzbauweise erstellt.**

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](mailto:vertrieb@wobauaalen.de). Sprechen Sie uns für eine persönliche Beratung an. Weitere Informationen finden Sie unter [www.wobauaalen.de](http://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

# Aalen

Schulzentrum  
2.500 m

Hauptbahnhof  
ZOB  
2.000 m

Innenstadt  
1.800 m

Supermarkt  
1.200 m

Schulzentrum  
1.100 m

Getränkemarkt  
900 m

ÖPNV  
150 m

Alte Heidenheimer  
Straße 119

Kombibad  
Hirschbach  
2.400 m

Grundschule  
und Kita  
1.100 m

06  
07

## Kurze Wege.

Modernes Wohnen  
in bester Lage.

### Zentrumsnahes Wohnen am Pelzwasen.

Die Aalener Innenstadt sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß und mit allen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten zu erreichen.

Die naturnahe Lage sorgt für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Die Trasse der ehemaligen Härtsfeldbahn „Schättere“ führt hinter dem Haus vorbei und lädt zum Sport oder Spazieren ins Grüne ein.

## Aalen. Urbanität und Natur.



08  
09

### Mittendrin – Aalen ist das Herz der Region.

Die historische Innenstadt bietet ein Flair für Einkaufen und Einkehren mit Wohlgefühlcharakter. Verwinkelte Gassen um die Stadtkirche sowie großflächige Angebote am Rand der City wechseln sich ab. Lebensqualität zeigt sich auf der Straße.

Der Wirtschaftsstandort Aalen bietet innovative Firmen internationaler Orientierung ebenso wie regional tätige Betriebe des Mittelstands. Die hohe Patentdichte und die Hochschule mit über 6.000 Studierenden spiegeln das dynamische Wirtschaftsklima der Stadt wider.





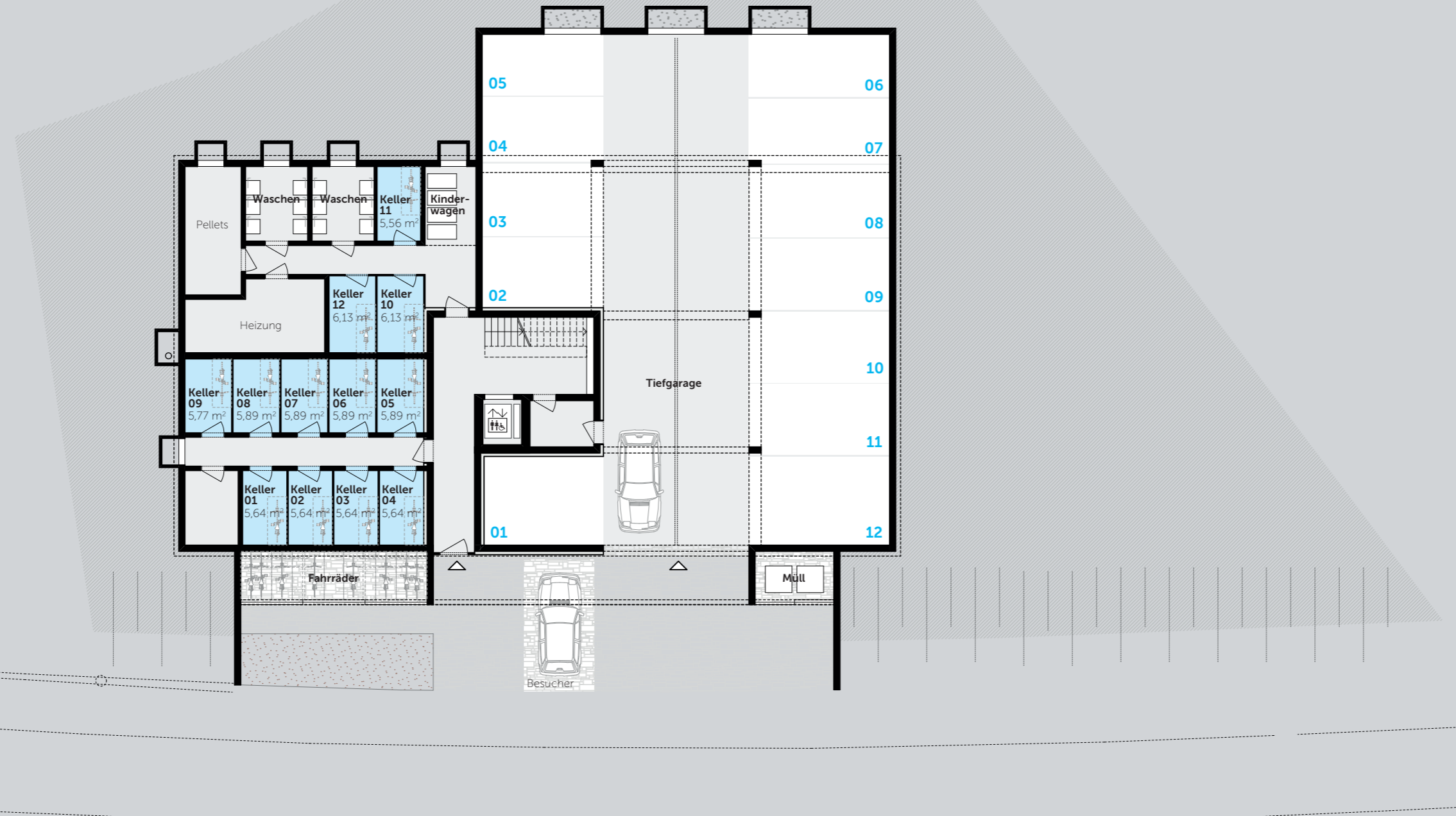
10  
11

## Das Projekt.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Adresse	Alte Heidenheimer Straße 119, 73431 Aalen		
Grundstücksfläche	1.464 m <sup>2</sup>		
Gesamtwohnfläche	1.017 m <sup>2</sup>		
Anzahl Gebäude	1		
3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 76 m <sup>2</sup>	6	Anzahl Wohnungen	12
4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 93 m <sup>2</sup>	6		

Tiefgaragenstellplätze	12
Außenstellplätze	1



01

Erdgeschoss

05

1. Obergeschoss

09

2. Obergeschoss

**Wohnung 01 EG Garten**  
75,00 m<sup>2</sup>

**Wohnen/Essen/  
Kochen/Diele**  
42,03 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
13,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Bad/WC**  
5,92 m<sup>2</sup>

**WC**  
1,85 m<sup>2</sup>

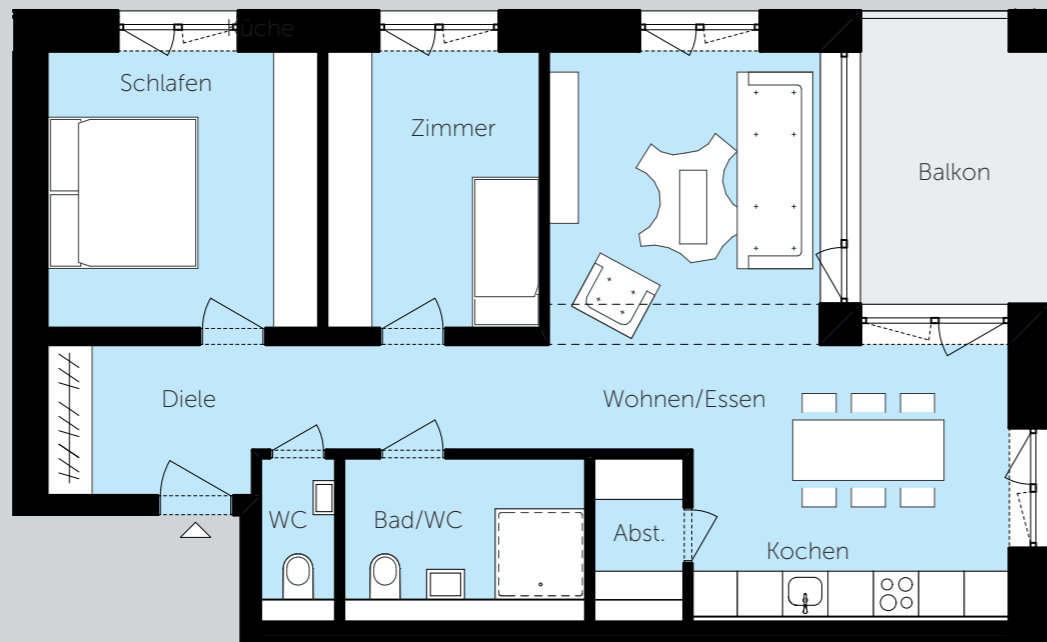
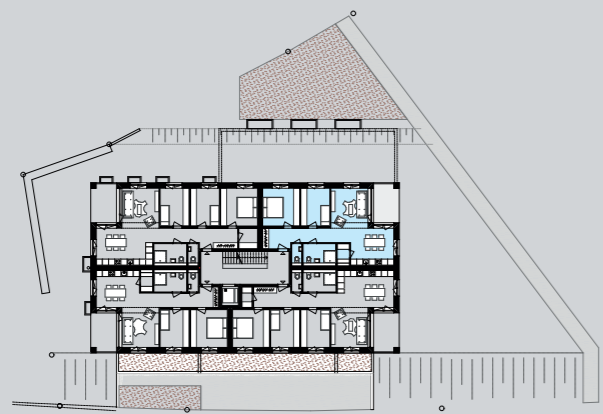
**Abstellraum**  
2,22 m<sup>2</sup>

**Balkon (25 %)**  
2,16 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**77,42 m<sup>2</sup>**

14  
15

1m  
M 1:100



Erdgeschoss

02

1. Obergeschoss

06

2. Obergeschoss

10

**Wohnung 02 EG Garten**  
126,50 m<sup>2</sup>

**Wohnen/Essen/  
Kochen/Diele**  
46,65 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
13,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Bad/WC**  
5,92 m<sup>2</sup>

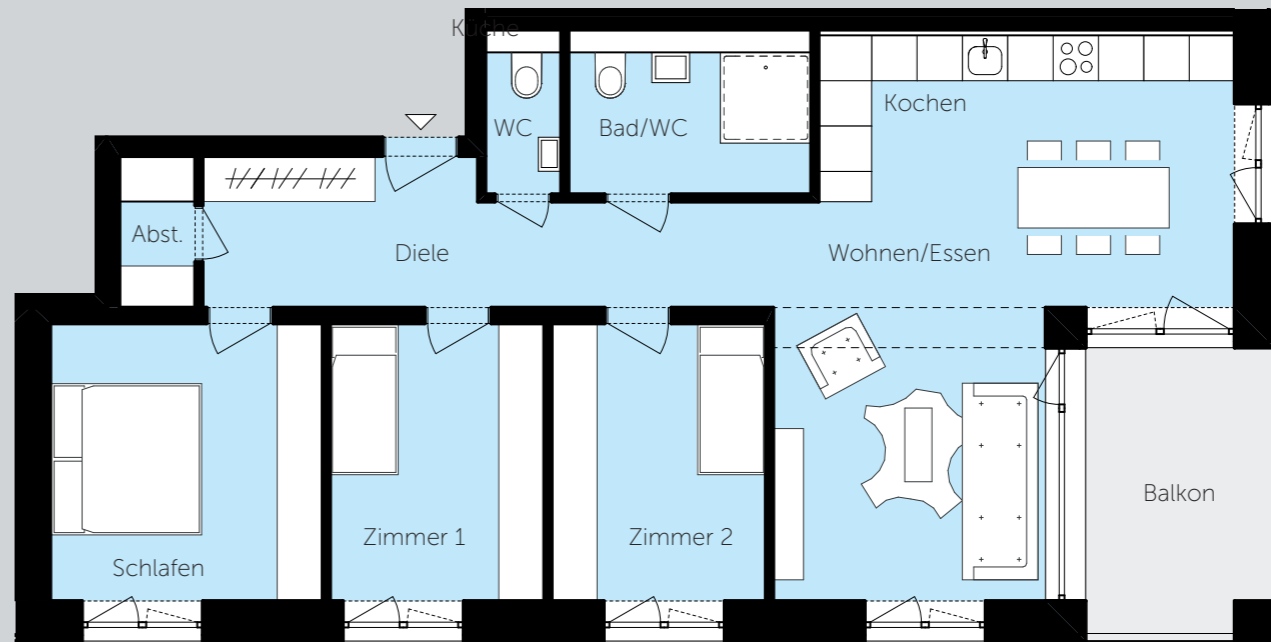
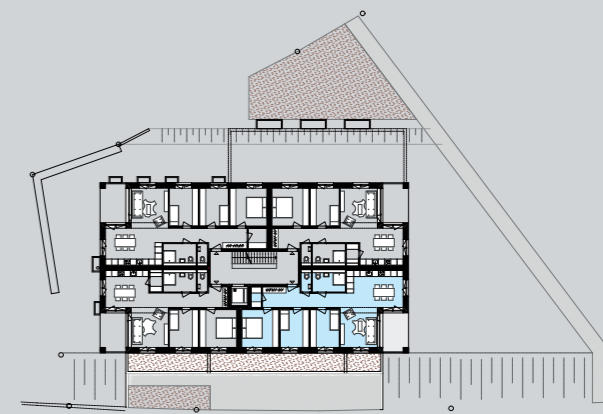
**WC**  
1,85 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
1,97 m<sup>2</sup>

**Balkon (25 %)**  
2,16 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**92,02 m<sup>2</sup>**

1m  
M 1:100





03

Erdgeschoss

07

1. Obergeschoss

11

2. Obergeschoss

**Wohnung 03 EG Garten**  
36,50 m<sup>2</sup>

**Wohnen/Essen/  
Kochen/Diele**  
40,31 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
13,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Bad/WC**  
5,92 m<sup>2</sup>

**WC**  
1,85 m<sup>2</sup>

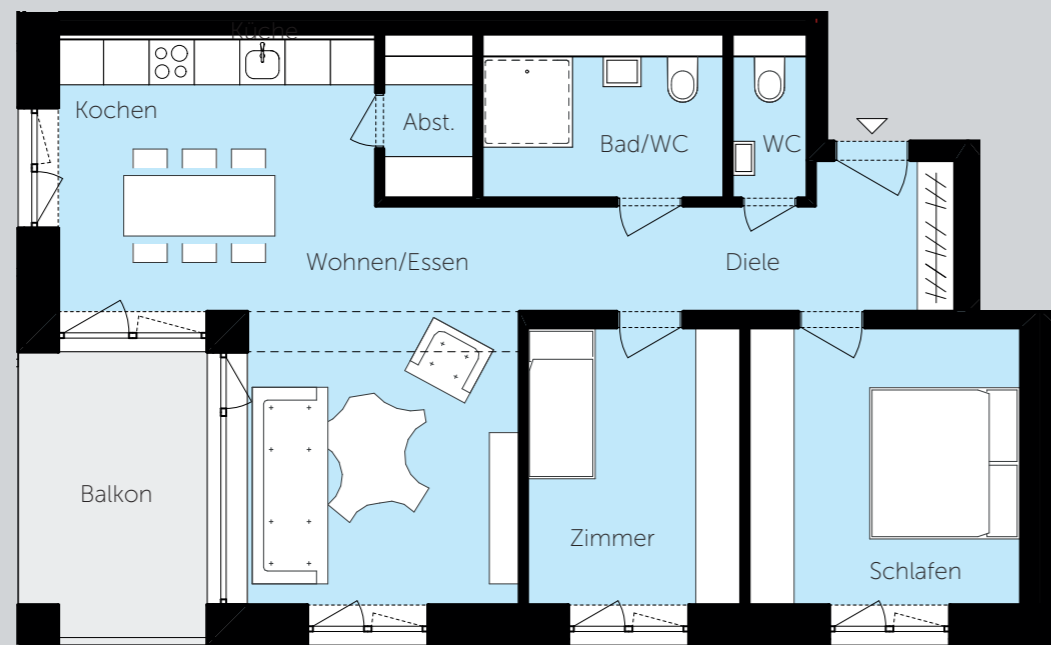
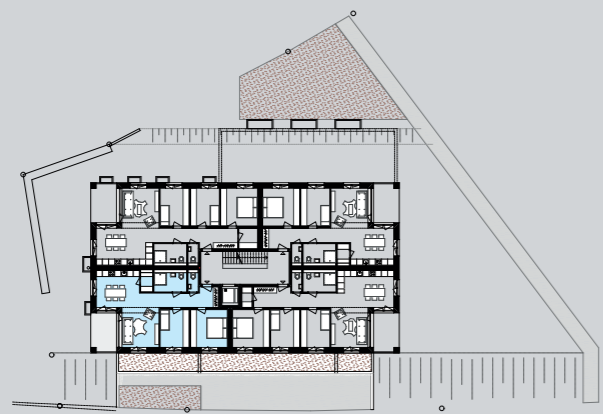
**Abstellraum**  
2,22 m<sup>2</sup>

**Balkon (25 %)**  
2,16 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**75,70 m<sup>2</sup>**

16  
17

1m  
M 1:100



04

Erdgeschoss

12

2. Obergeschoss

**Wohnung 04 EG Garten**  
47,00 m<sup>2</sup>

**Wohnen/Essen/  
Kochen/Diele**  
46,84 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
13,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Bad/WC**  
5,92 m<sup>2</sup>

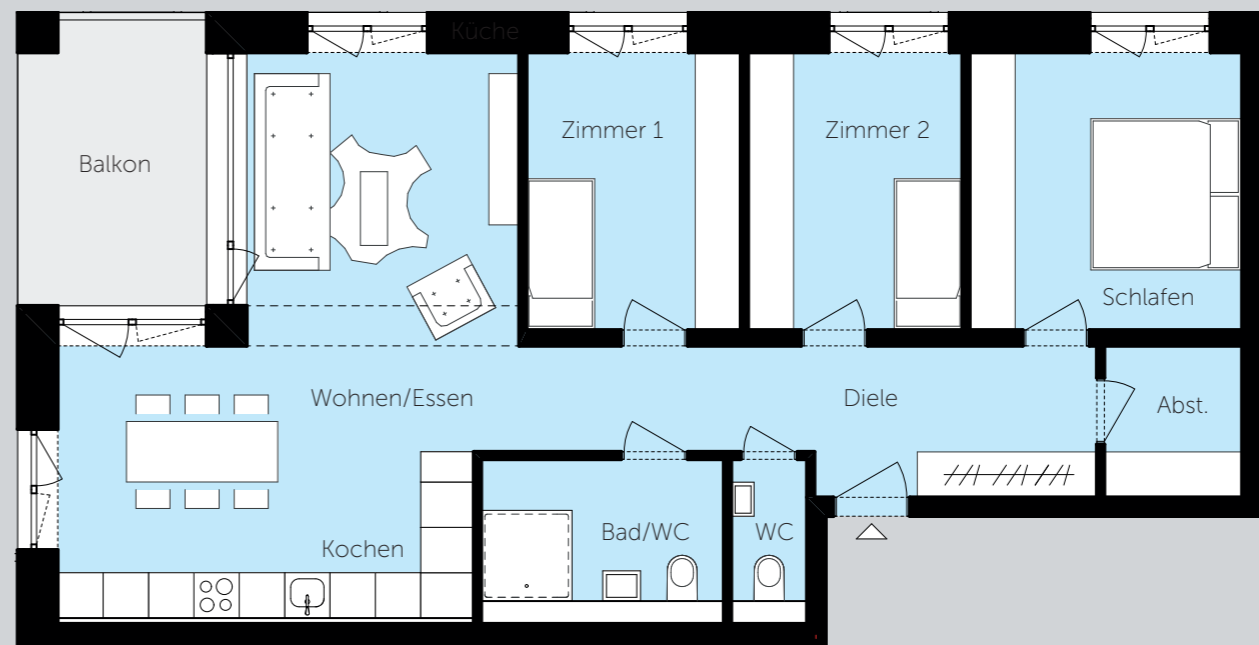
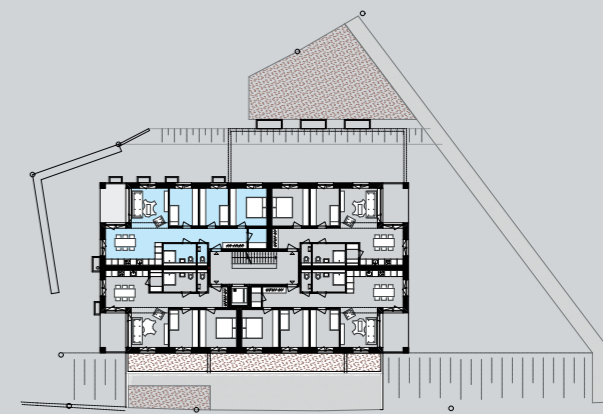
**WC**  
1,85 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
3,59 m<sup>2</sup>

**Balkon (25 %)**  
2,16 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**93,83 m<sup>2</sup>**

1m  
M 1:100



**Wohnen/Essen/  
Kochen/Diele**  
46,84 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
13,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
10,23 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
10,23 m<sup>2</sup>

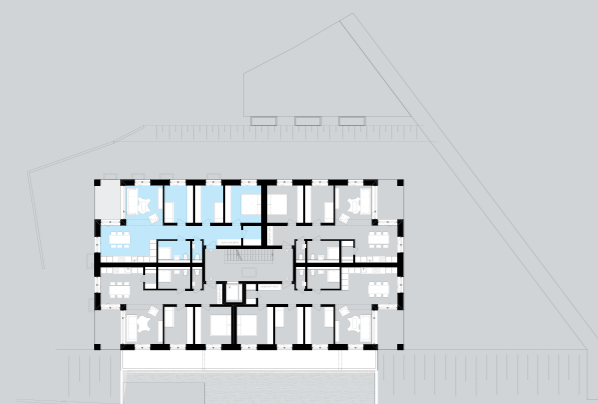
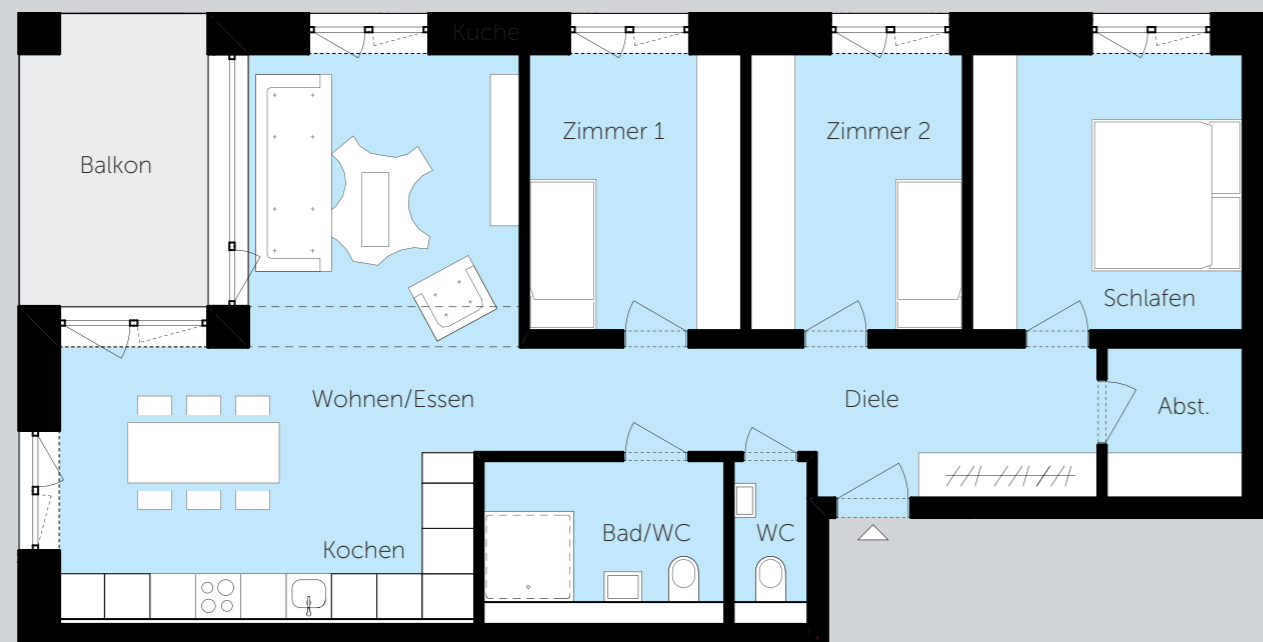
**Bad/WC**  
6,01 m<sup>2</sup>

**WC**  
1,85 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
3,59 m<sup>2</sup>

**Balkon (25 %)**  
2,16 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**93,92 m<sup>2</sup>**

18  
19

1 m

M 1:100



## Bauen mit Holz.

### Klimaschutz von Anfang an.

**Durch die Holzbauweise wird das Gebäude allen Umweltanforderungen in vorbildlicher Weise gerecht.**

Holz ist der wichtigste nachwachsende Baustoff, besitzt besonders gute Schall- und Wärmedämmeigenschaften und erfüllt sämtliche Brandschutzbestimmungen.

Holz ist tragfähig und dauerhaft, darüber hinaus reguliert es auf natürliche Weise das Raumklima.

## Effizient und nachhaltig. KfW-Effizienzhaus 40 EE

**Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind bei der Planung zentral gewesen.**

Der natürliche Baustoff Holz ermöglicht es, ökologisch und zugleich klimaneutral und damit zukunftsorientiert zu bauen. Das ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz.

Holzhäuser geben im Vergleich zu konventionellen Gebäuden die Wärme langsamer nach außen oder innen ab. Deshalb ist Holz ein idealer Baustoff für die Umsetzung von Effizienz-Häusern mit niedrigem Energiebedarf. Das angenehme und gesunde Raumklima der Wohnungen wird Sie begeistern.

## Die Ausstattung.

Wohlfühlen dank natürlicher Rohstoffe.

22  
23

### Modernes Wohnen mit Stil.

Parkettboden in den Wohnräumen sorgt für ein komfortables Wohnambiente. Eine moderne Sanitärausstattung sowie Holz-Aluminiumfenster runden den hochwertigen Eindruck ab.

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





**Rötberg**  
Fertigstellung 2021  
71 Wohneinheiten

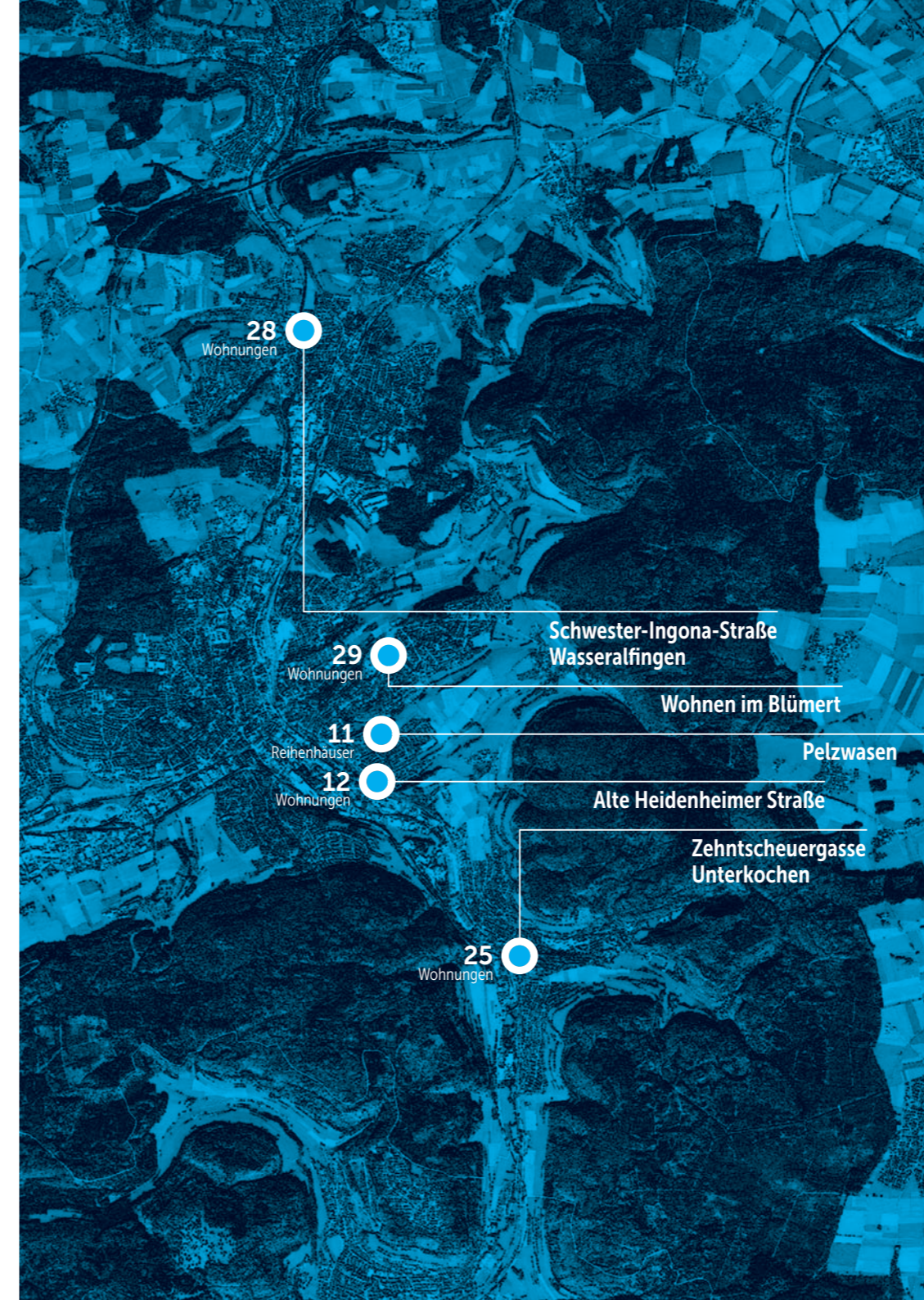
24  
25



**Stadtoval Aalen**  
Fertigstellung 2020/21  
40 Wohneinheiten



**Mehrfamilienhäuser Pelzwäsen**  
Fertigstellung 2022  
35 Wohneinheiten



## 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