



wobau**aalen**

Ihr städtischer Immobilienpartner.

Wohnen im Blüمرت Aalen



Wohnen im Blüمرت

Inhalt

05	Vorwort
06	Lage
10	Projektdaten
12	Grundrisse
36	Ausstattung
50	Über uns





04
05





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

**In Aalens neuem Wohngebiet Schlatäcker erstellen wir
zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29
Eigentumswohnungen.**

Für unser 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 persön-
liche Beratung an. Weitere Informationen finden Sie unter
www.wobauaalen.de

Mit der Wobau Aalen haben Sie einen starken Partner an Ihrer
Seite. Seit vielen Jahren sind wir erfolgreich als Bauträger tätig.
Von der Projektentwicklung bis hin zur schlüsselfertigen Über-
gabe 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

06
07

Schulzentrum
2.300 m

Hauptbahnhof
ZOB
1.700 m

Innenstadt
1.800 m

Schulzentrum
1.100 m

Kombibad
Hirschbach
900 m

Supermarkt
200 m

Spielplatz
300 m

Wohnen im Blüمرت

ÖPNV
60 m

Grundschule
und Kita
400 m

An aerial photograph of a city grid, showing a dense pattern of streets and buildings, is visible in the top left corner of the page.

Kurze Wege.

Modernes Wohnen in bester Lage.

Die beiden Gebäude befinden sich in einer schönen Halbhöhenlage und liegen ausgesprochen zentrumsnah.

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

Am Wohngebiet Schlatäcker begeistert auch die Nähe zur Natur. Die ausgezeichnete Lage zwischen Hirschbach- und Taubachtal besitzt einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

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.





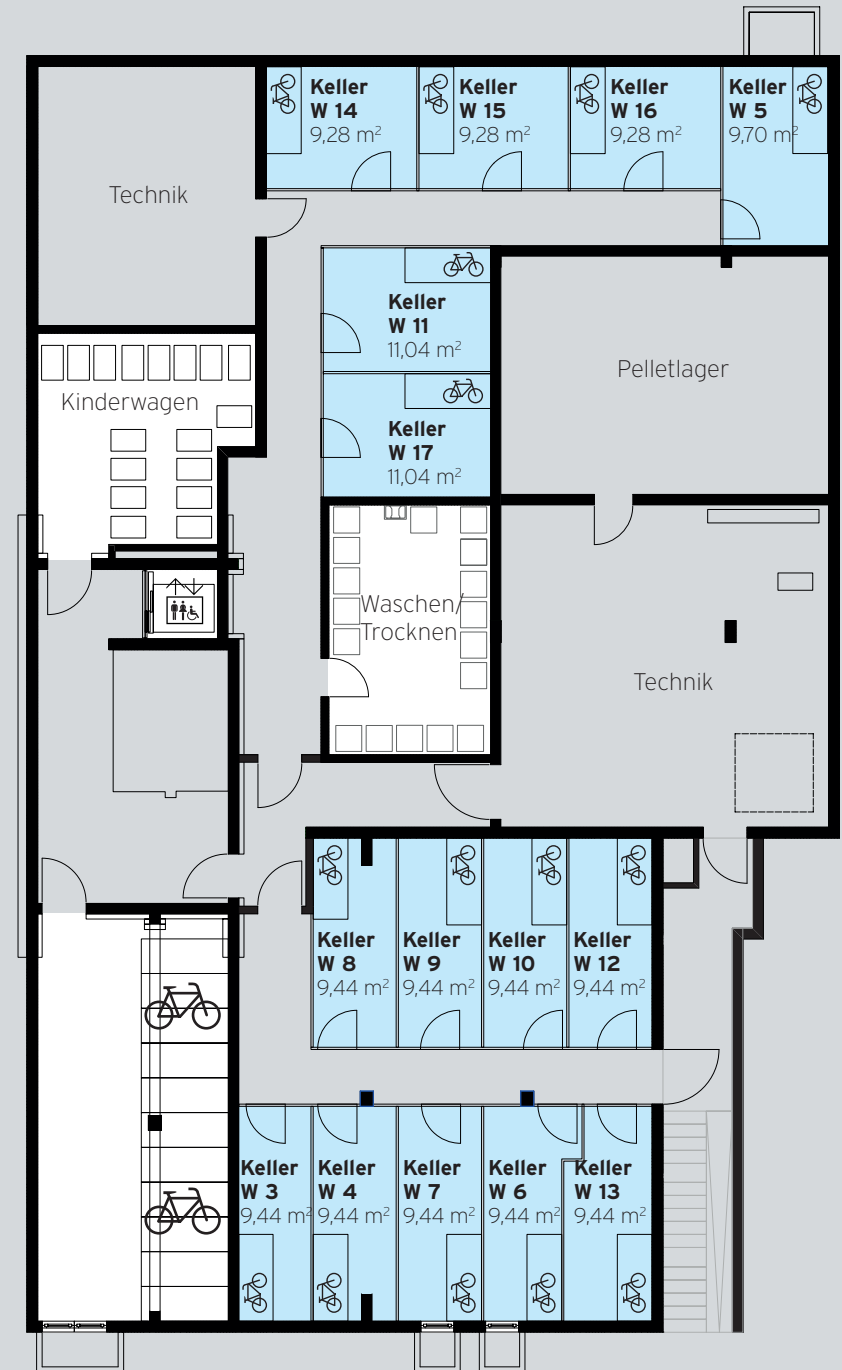




Das Projekt.

Die wichtigsten Daten
auf einen Blick.

Adresse	Im Blüمرت 44-46, 73431 Aalen
Grundstücksfläche	2.632 m ²
Gesamtwohnfläche	2.500 m ²
Anzahl Gebäude	2
Wohneinheiten Gebäude A	17
Wohneinheiten Gebäude B	12
2-Zimmer-Wohnungen mit 54 und 71 m²	2
3-Zimmer-Wohnungen von 75 bis 91 m²	17
4-Zimmer-Wohnungen von 92 bis 105 m²	9
5-Zimmer-Wohnung mit 150 m²	1
<i>davon Penthousewohnungen von 54 bis 150 m²</i>	<i>3</i>
Tiefgaragenstellplätze	28
Außenstellplätze	3

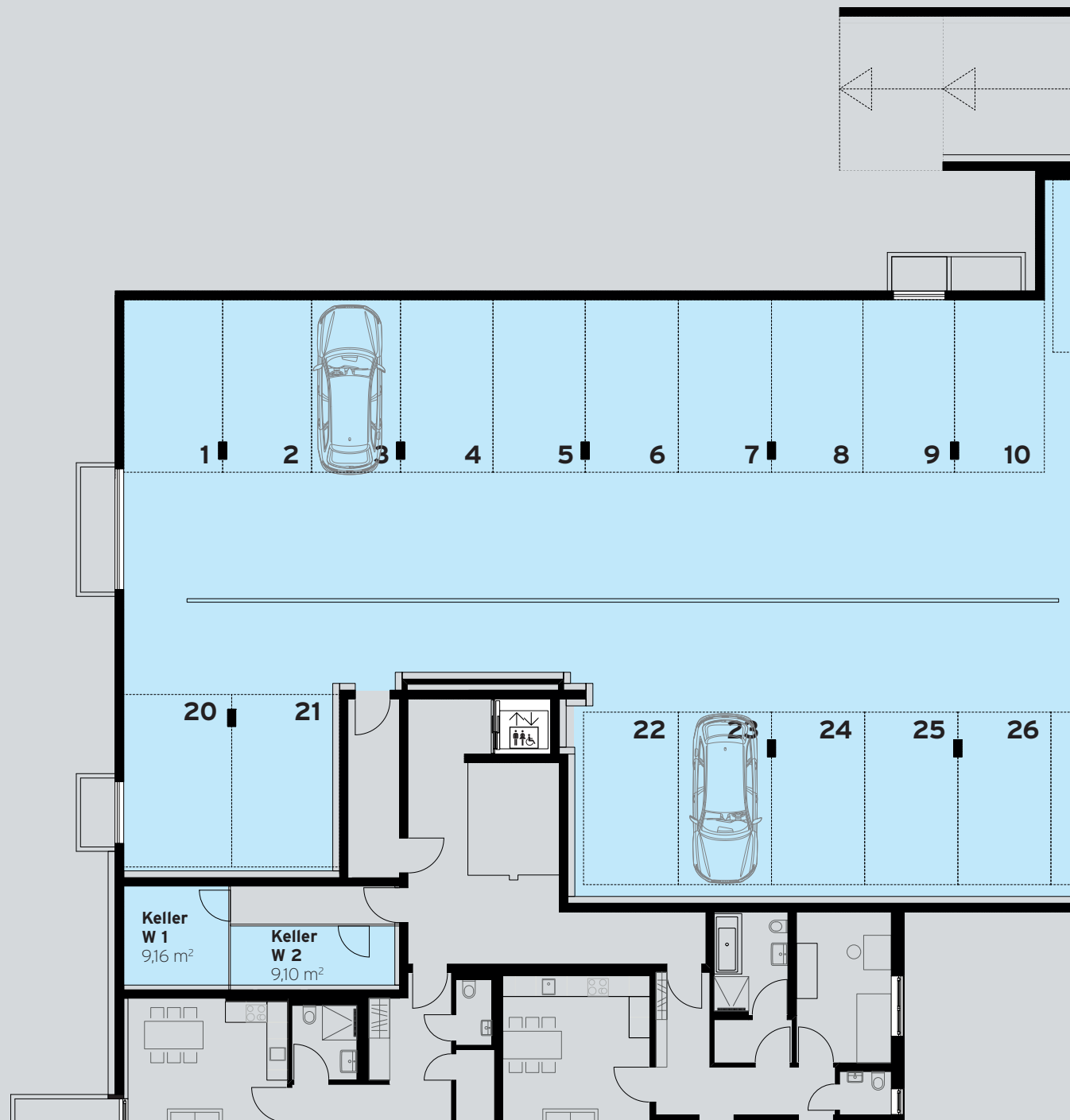


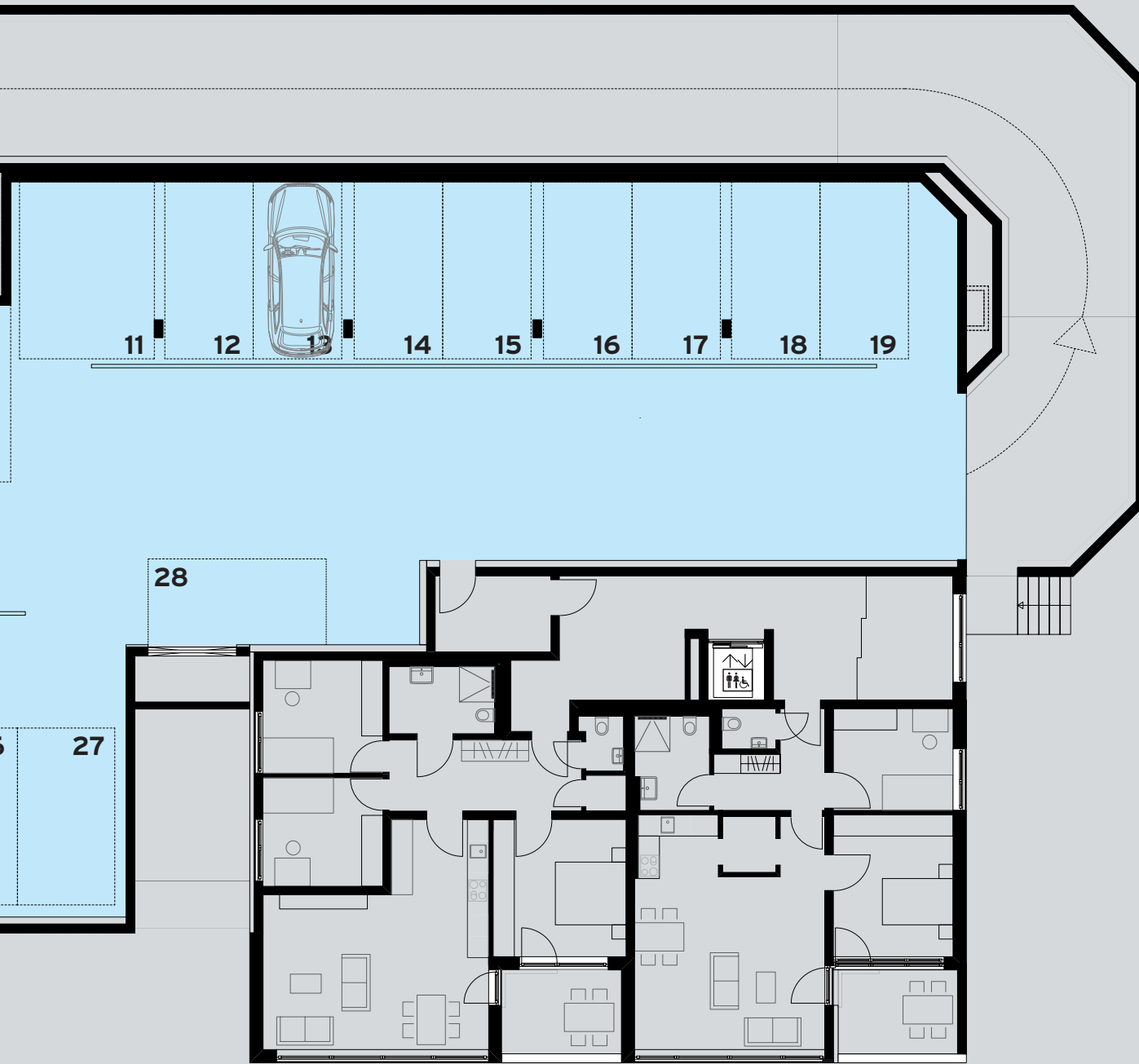


TG

Tiefgarage

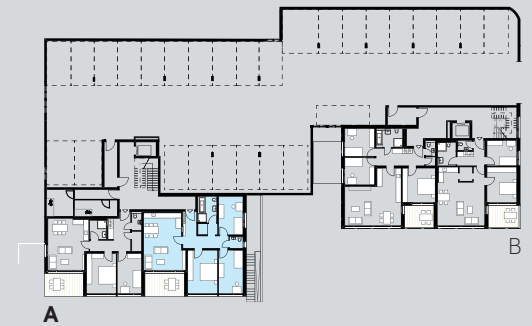
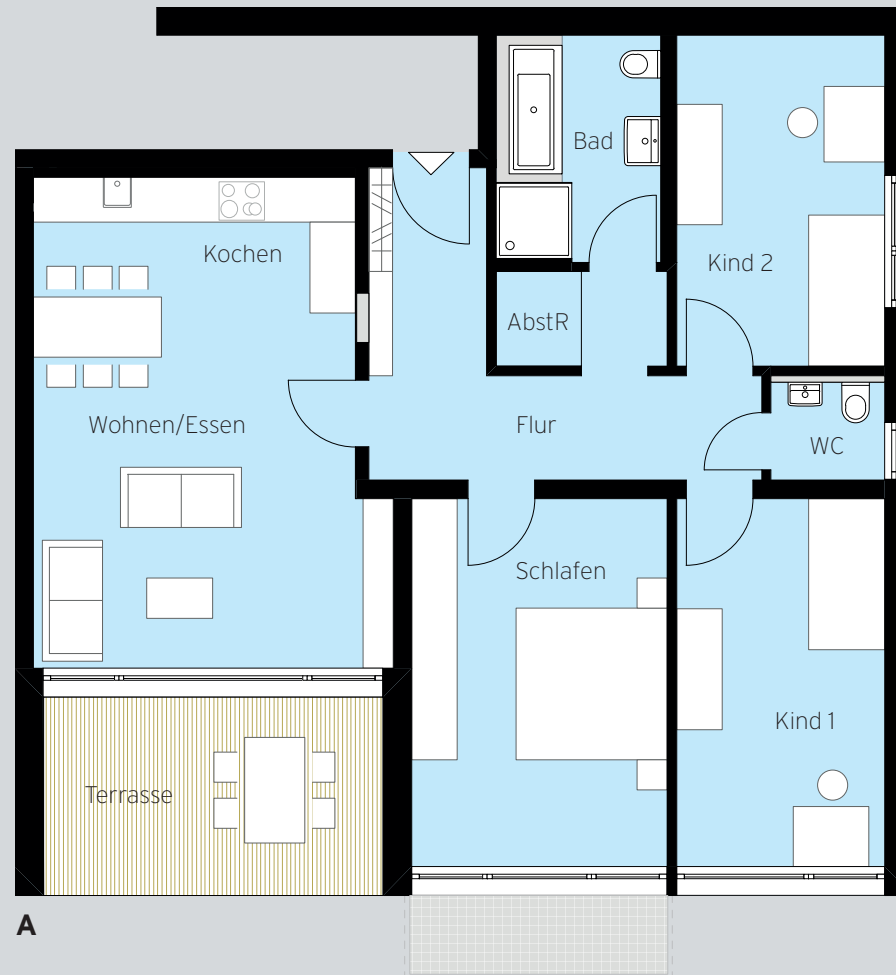
14
15

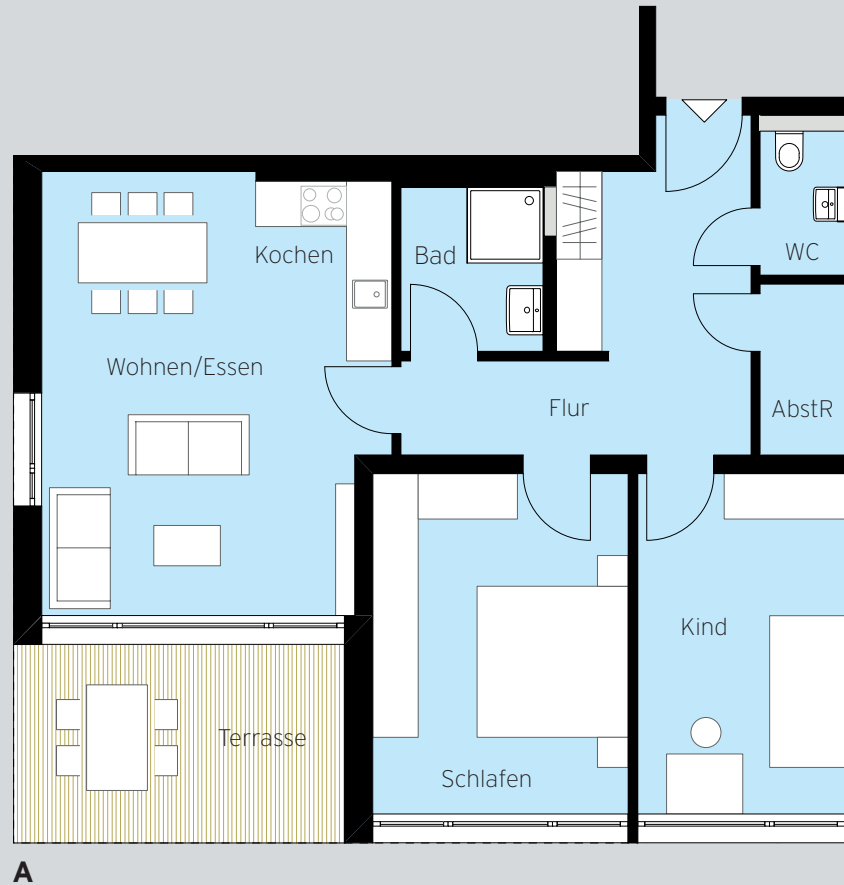
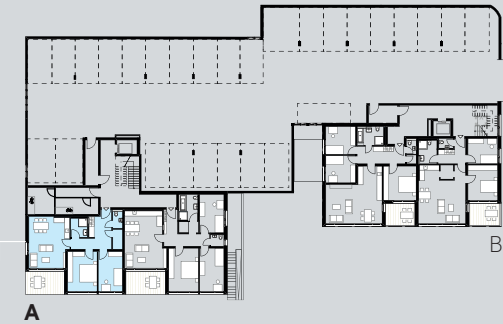




Gartengeschoss**Wohnen/Essen
Kochen**28,94 m²**Schlafen**16,21 m²**Kind 1**13,21 m²**Kind 2**11,85 m²**Bad**6,38 m²**WC**1,92 m²**Flur**11,31 m²**Abstellraum**2,78 m²**Terrasse (50 %)**5,80 m²

Wohnfläche

98,40 m²16
171m
M 1:100


**Wohnen/Essen
Kochen**
25,76 m²
Schlafen
14,95 m²
Kind
12,21 m²
Bad
4,00 m²
WC
2,12 m²
Flur
13,02 m²
Abstellraum
2,50 m²
Terrasse (50 %)
5,67 m²

Wohnfläche

80,23 m²

1m

M 1:100



Wohnung Nr.

Geschoss

7

1. OG

3

EG

Wohnen/Essen
Kochen

28,94 m²

Schlafen

16,21 m²

Kind 1

13,21 m²

Kind 2

11,85 m²

Bad

6,38 m²

WC

1,92 m²

Flur

11,31 m²

Abstellraum

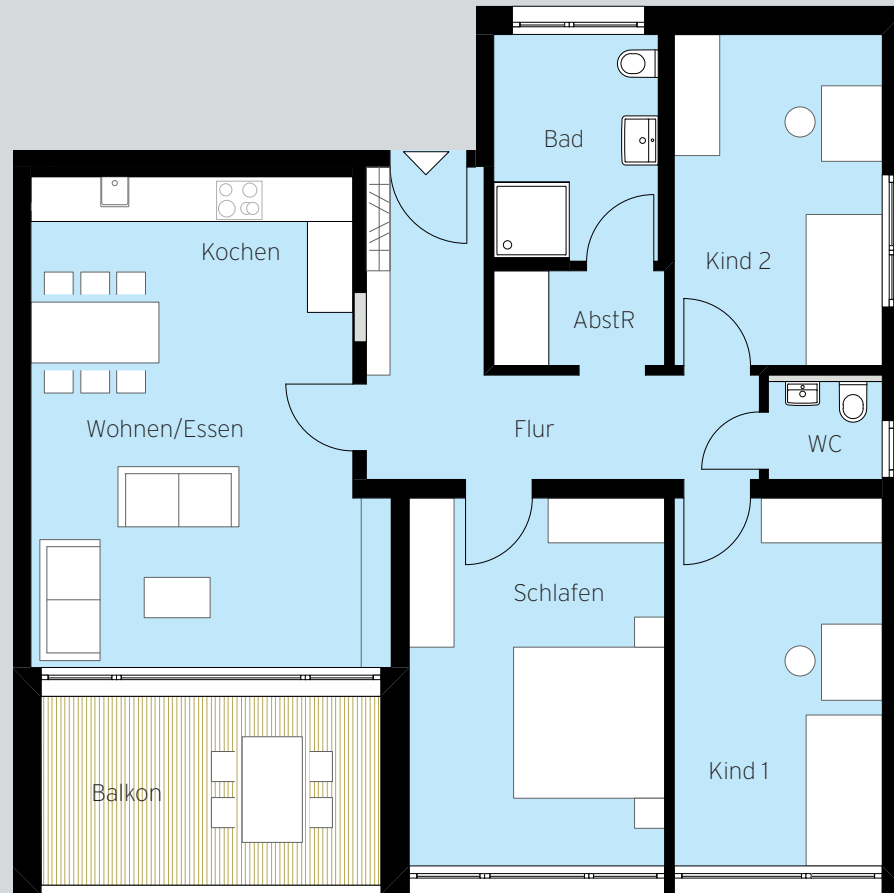
2,78 m²

Balkon (50 %)

5,54 m²

Wohnfläche

98,14 m²

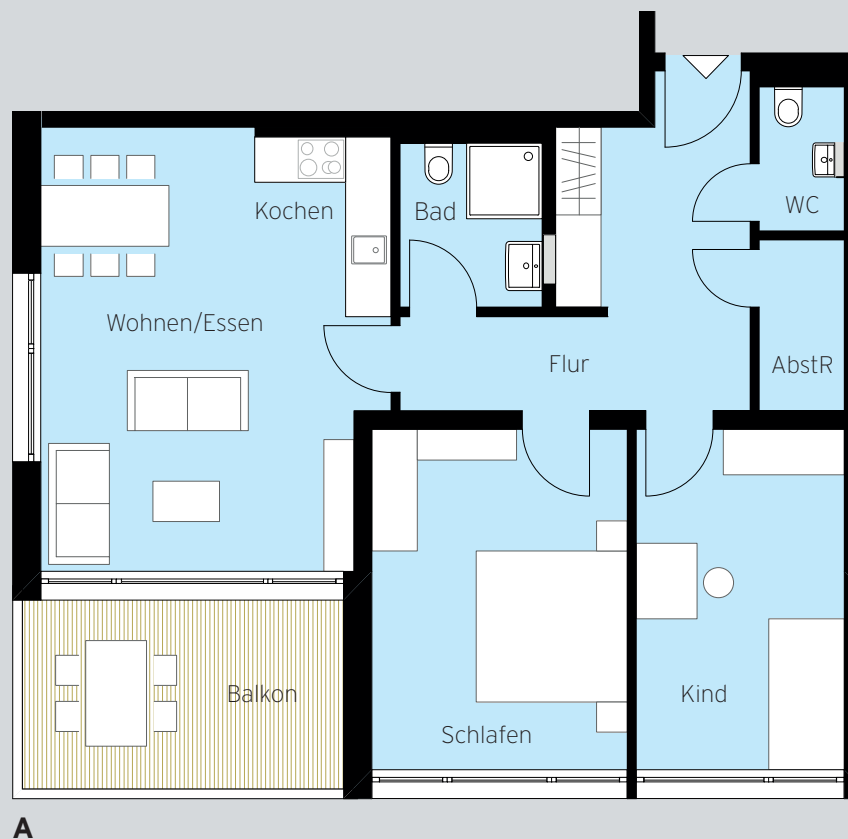


A



1m
M 1:100





Geschoss

Wohnung Nr.

2. OG

12

1. OG

8

EG

4

**Wohnen/Essen
Kochen**

25,74 m²

Schlafen

14,99 m²

Kind

12,21 m²

Bad

4,00 m²

WC

2,11 m²

Flur

13,03 m²

Abstellraum

2,50 m²

Balkon (50 %)

5,23 m²

Wohnfläche

79,81 m²

1m

M 1:100



Wohnung Nr.

13
9
5

Geschoss

2. OG

1. OG

EG

20
21

**Wohnen/Essen
Kochen**

23,86 m²

Schlafen

15,74 m²

Kind

11,51 m²

Bad

4,96 m²

WC

2,26 m²

Flur

10,93 m²

Abstellraum

1,39 m²

Balkon (50 %)

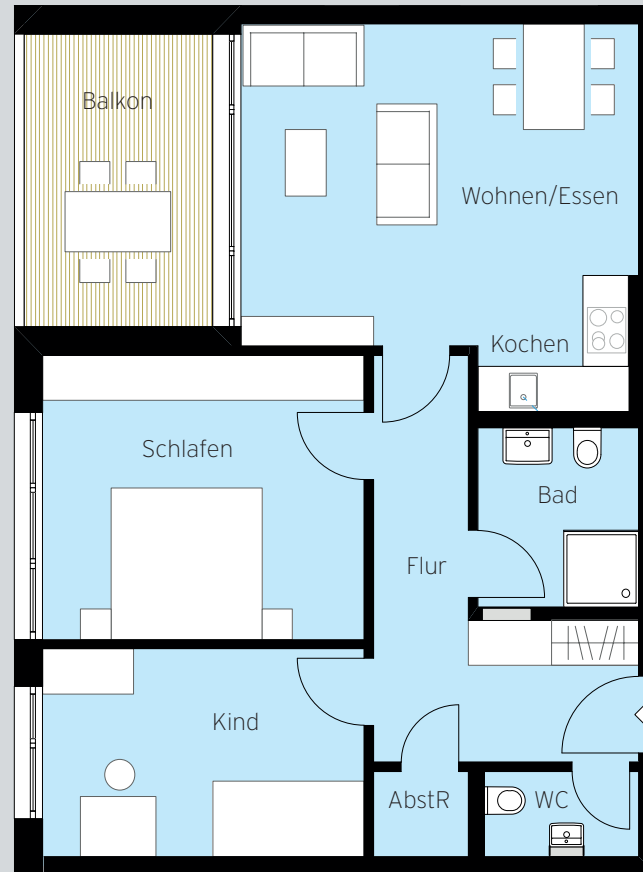
4,77 m²

Wohnfläche

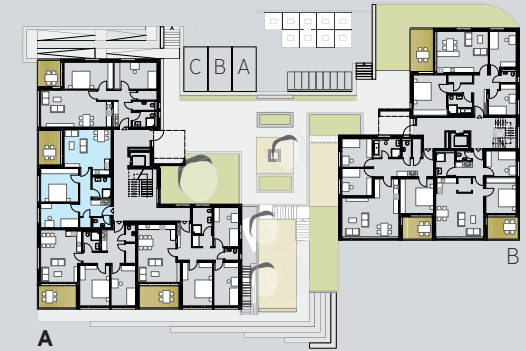
75,42 m²

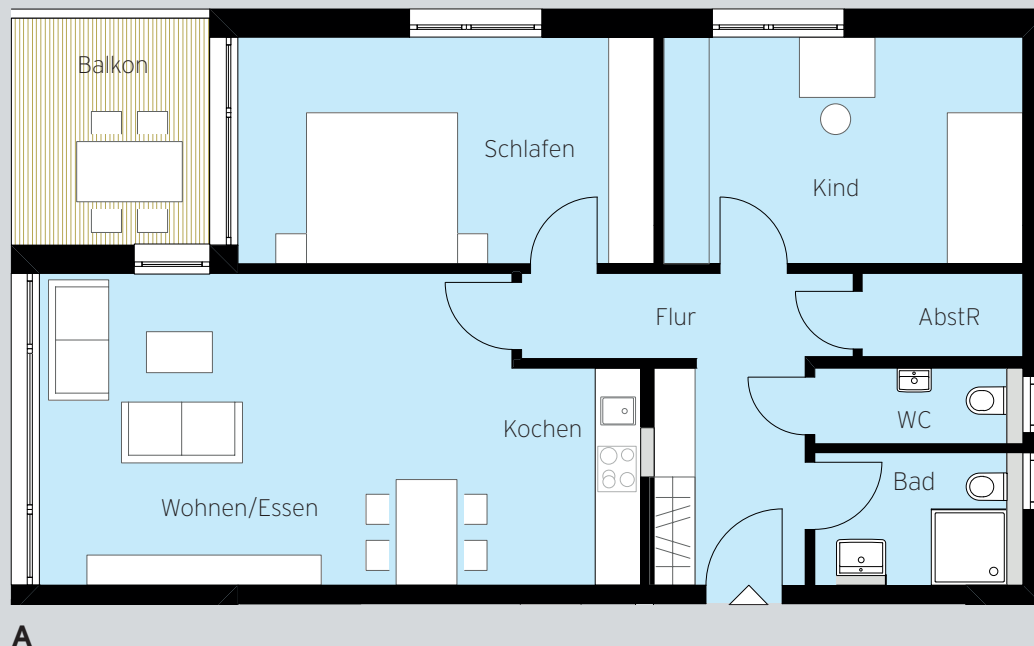
1m

M 1:100



A





Geschoss

Wohnung Nr.

2. OG

14

1. OG

10

EG

6

**Wohnen/Essen
Kochen**

30,19 m²

Schlafen

16,25 m²

Kind

14,04 m²

Bad

4,53 m²

WC

2,71 m²

Flur

10,84 m²

Abstellraum

2,30 m²

Balkon (50 %)

3,69 m²

Wohnfläche

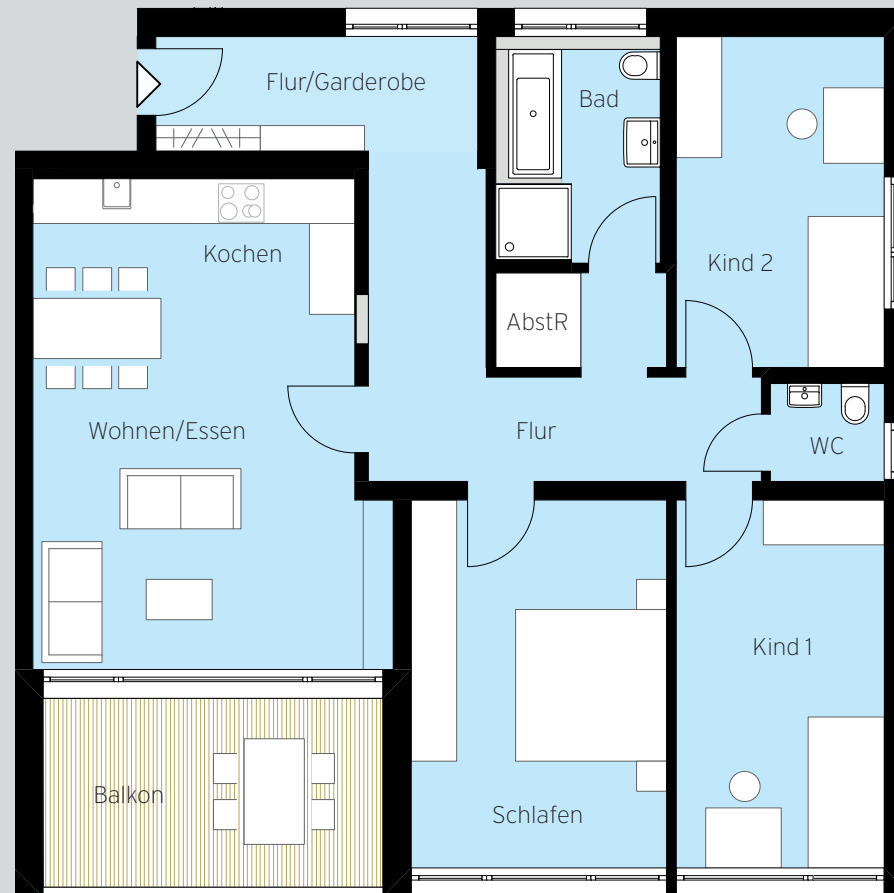
84,55 m²

1 m
M 1:100

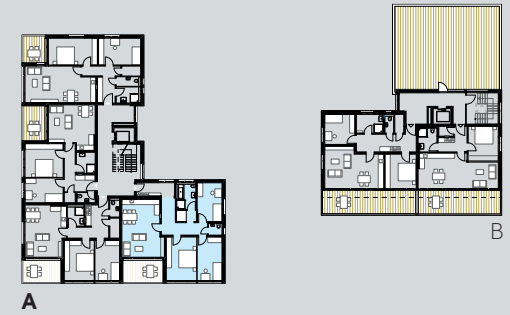


**Wohnen/Essen
Kochen**28,94 m²**Schlafen**16,21 m²**Kind 1**13,21 m²**Kind 2**11,85 m²**Bad**6,38 m²**WC**1,92 m²**Flur/Garderobe**6,34 m²**Flur**11,30 m²**Abstellraum**2,78 m²**Balkon (50 %)**5,54 m²

Wohnfläche

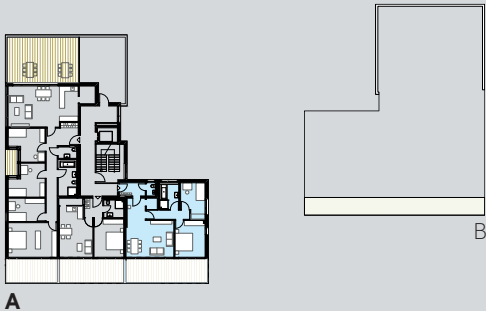
104,47 m²

A



1m
M 1:100



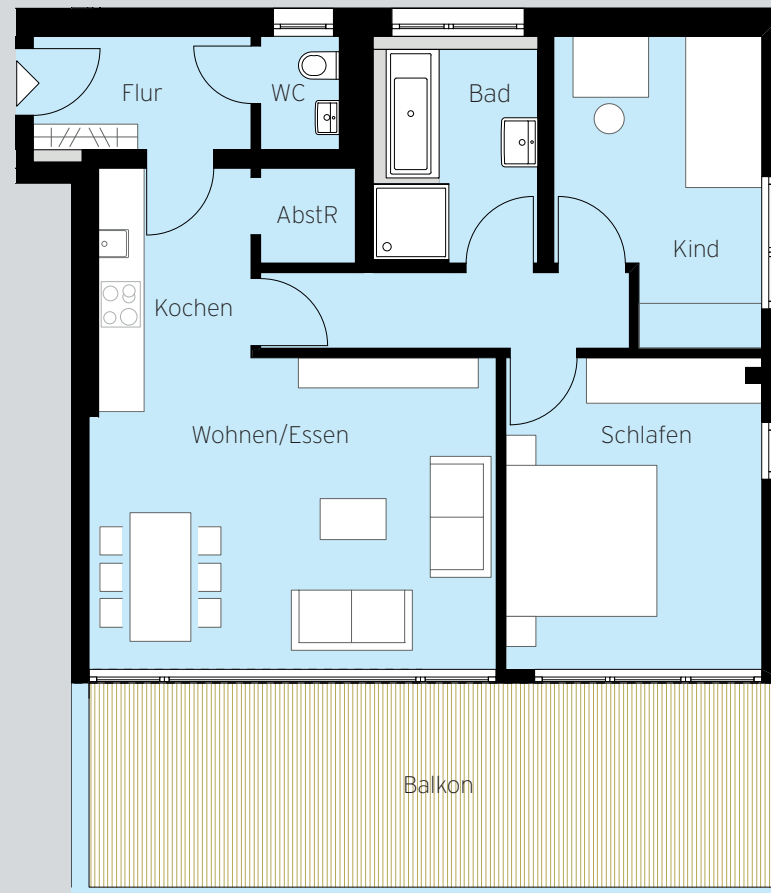


Geschoss

Wohnung Nr.

Penthouse

15



A

**Wohnen/Essen
Kochen**

27,18 m²

Schlafen

13,75 m²

Kind

9,93 m²

Bad

6,02 m²

WC

1,54 m²

Flur

4,26 m²

Abstellraum

1,55 m²

Balkon (50 %)

12,17 m²

Wohnfläche

76,40 m²

1m

M 1:100



**Wohnen/Essen
Kochen**

19,48 m²

Schlafen

14,29 m²

Bad/WC

4,42 m²

Flur

4,51 m²

Abstellraum

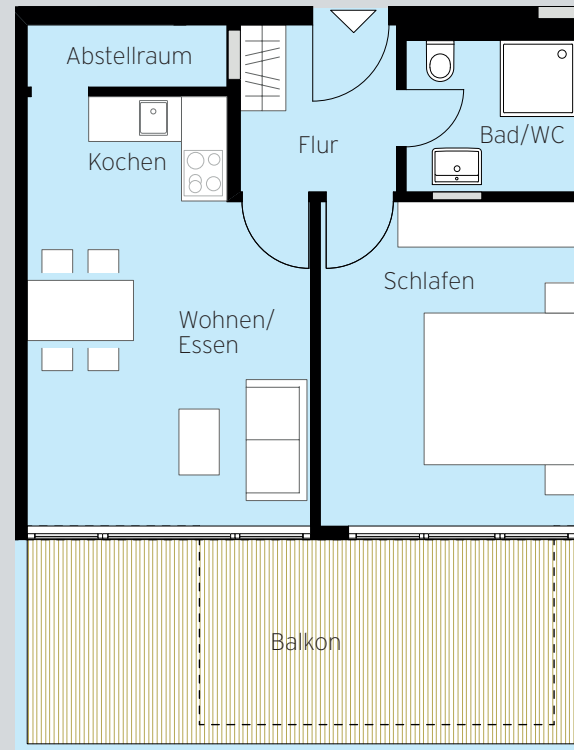
2,13 m²

Balkon (50 %)

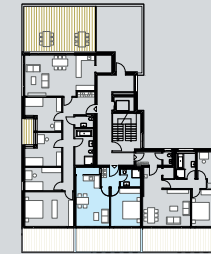
9,64 m²

Wohnfläche

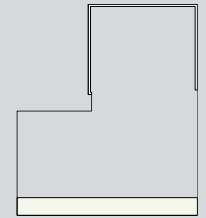
54,47 m²



A



A

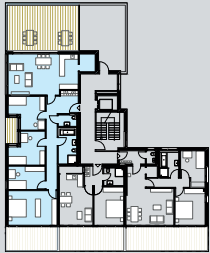


B

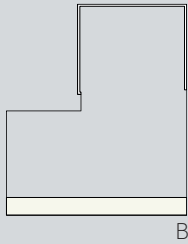
1m

M 1:100

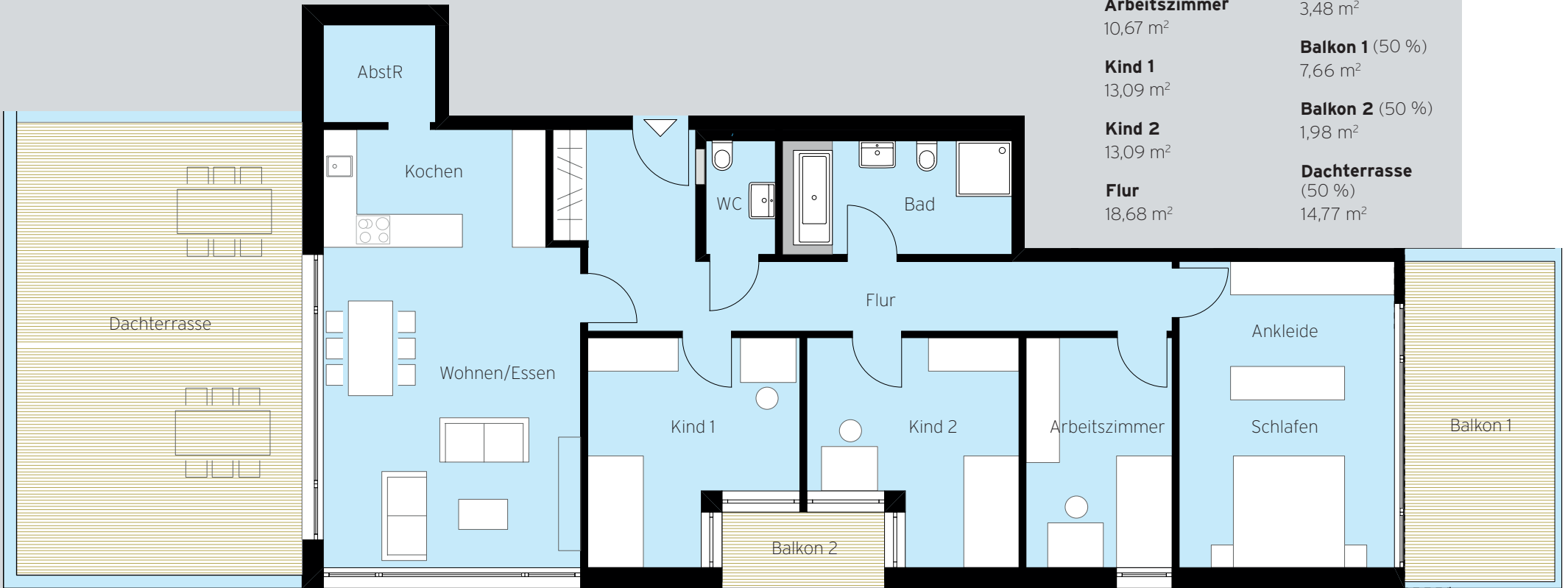




A



B



A

Geschoss

Wohnung Nr.

Penthouse

17

**Wohnen/Essen
Kochen**

34,57 m²

**Schlafen/
Ankleide**

20,99 m²

Arbeitszimmer

10,67 m²

Kind 1

13,09 m²

Kind 2

13,09 m²

Flur

18,68 m²

Bad

8,29 m²

WC

2,52 m²

Abstellraum

3,48 m²

Balkon 1 (50 %)

7,66 m²

Balkon 2 (50 %)

1,98 m²

Dachterrasse

(50 %)

14,77 m²



Wohnfläche
149,79 m²

1m

M 1:100



26
27

**Wohnen/Essen
Kochen**

32,26 m²

Schlafen

13,00 m²

Kind

10,00 m²

Bad

5,35 m²

WC

1,81 m²

Flur

6,52 m²

Abstellraum

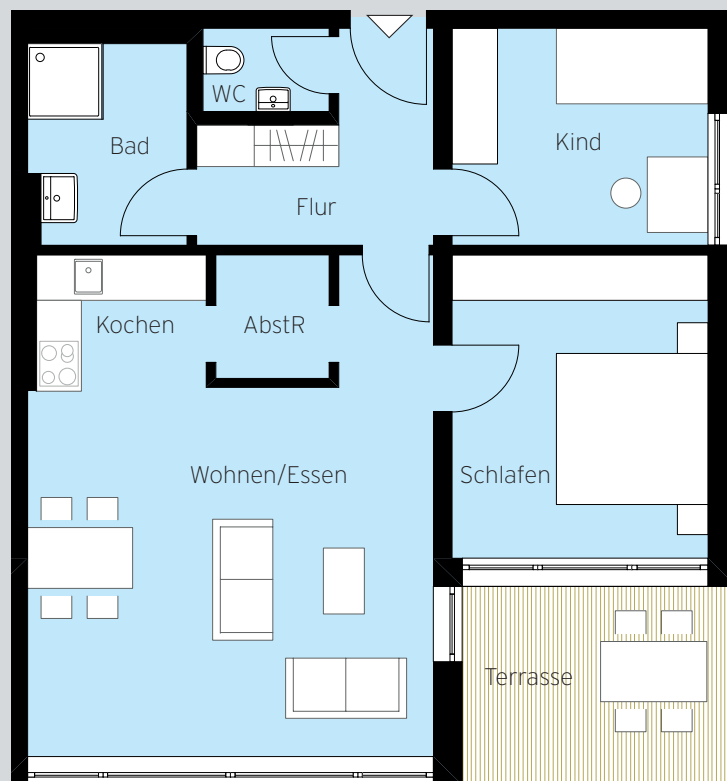
2,40 m²

Terrasse (50 %)

4,69 m²

Wohnfläche

76,03 m²



B

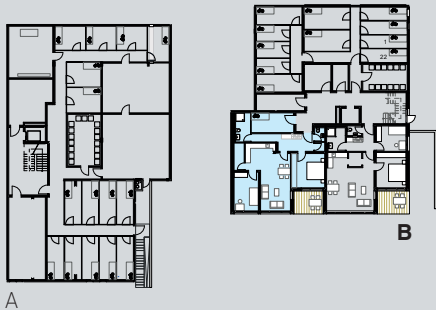


A

B

1m
M 1:100



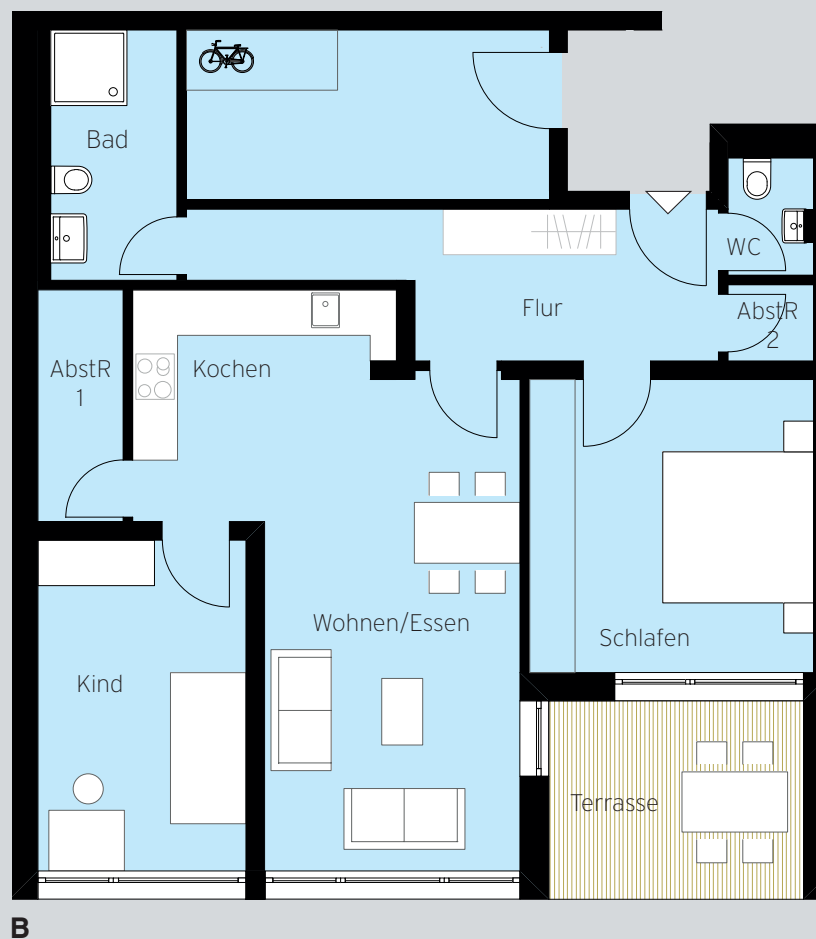


Geschoss

Wohnung Nr.

Gartengeschoss

19



**Wohnen/Essen
Kochen**

29,15 m²

Schlafen

14,35 m²

Kind

11,85 m²

Bad

5,43 m²

WC

1,73 m²

Flur

10,87 m²

Abstellraum 1

3,47 m²

Abstellraum 2

1,13 m²

Terrasse (50 %)

4,37 m²

Wohnfläche

82,35 m²

1m
M 1:100



Wohnung Nr.

Geschoss

26

1. OG

23

EG

20

Gartengeschoss

28
29

**Wohnen/Essen
Kochen**

32,26 m²

Schlafen

13,37 m²

Kind

9,59 m²

Bad

5,40 m²

WC

1,81 m²

Flur

6,51 m²

Abstellraum

2,40 m²

Balkon (50 %)

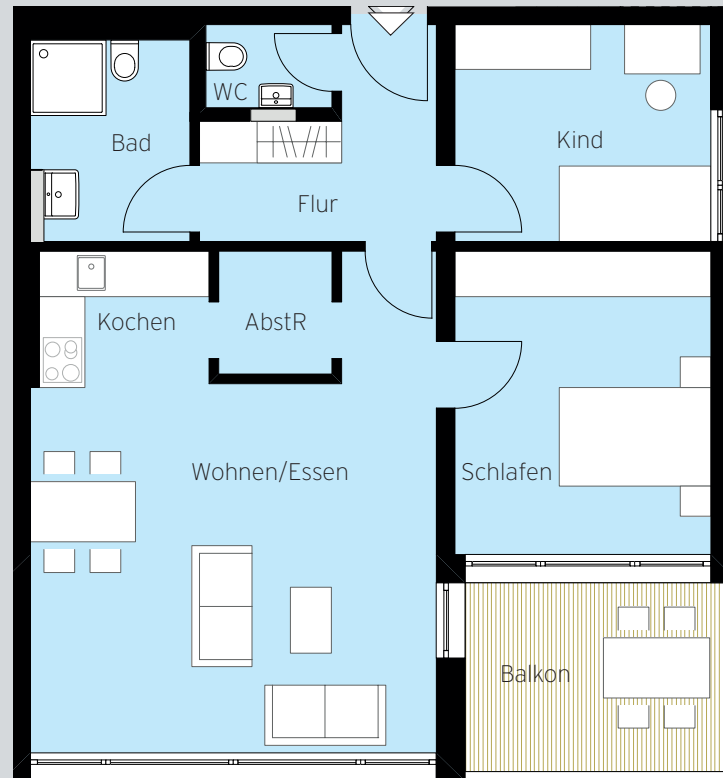
4,31 m²

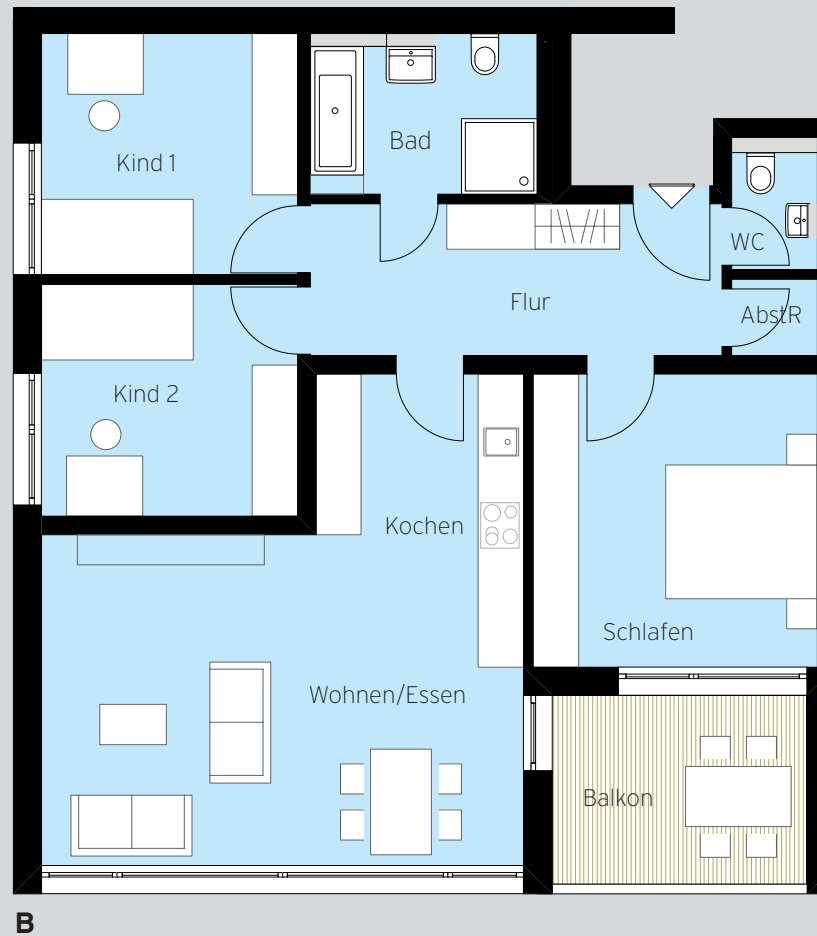
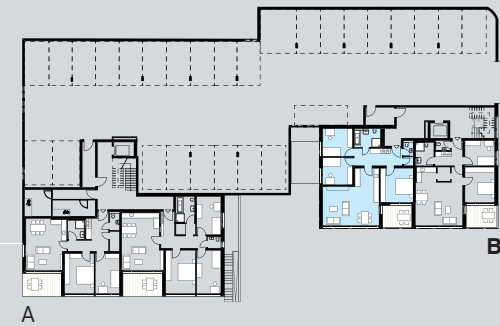
Wohnfläche

75,65 m²

1m

M 1:100



**Wohnen/Essen
Kochen**33,17 m²**Schlafen**14,35 m²**Kind 1**10,24 m²**Kind 2**10,63 m²**Bad**5,99 m²**WC**1,73 m²**Flur**10,78 m²**Abstellraum**1,13 m²**Balkon (50 %)**4,15 m²

Wohnfläche

92,17 m²

1m

M 1:100



**Wohnen/Essen
Kochen**

26,25 m²

Schlafen

16,60 m²

Kind 1

12,51 m²

Kind 2

10,02 m²

Bad

5,81 m²

WC

2,16 m²

Flur

11,38 m²

Abstellraum

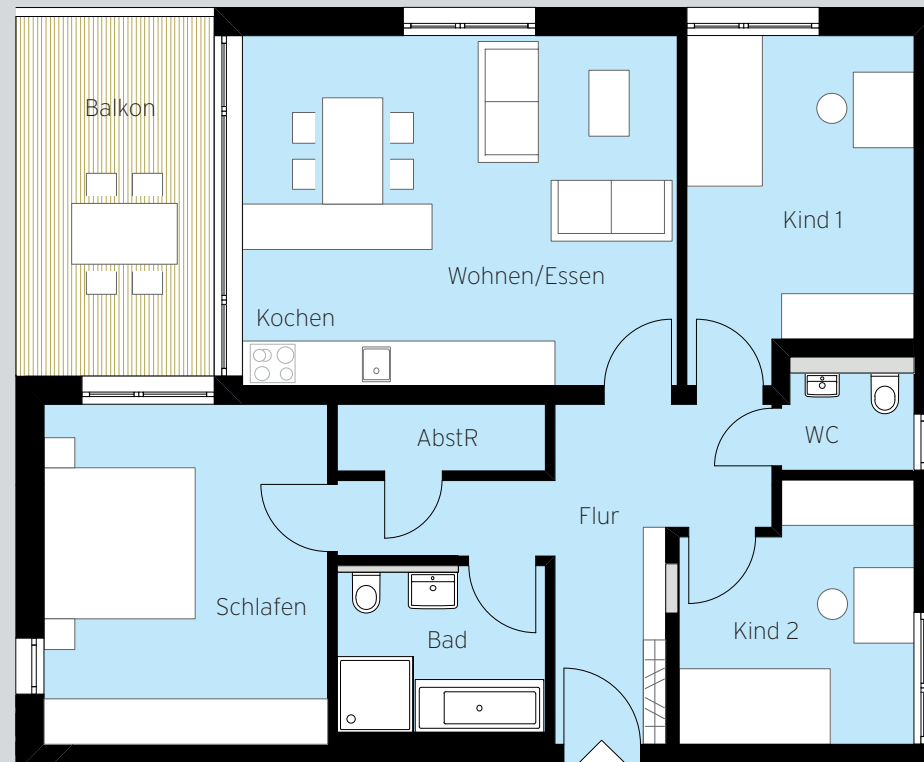
2,41 m²

Balkon (50 %)

5,85 m²

Wohnfläche

92,99 m²



B



1m
M 1:100



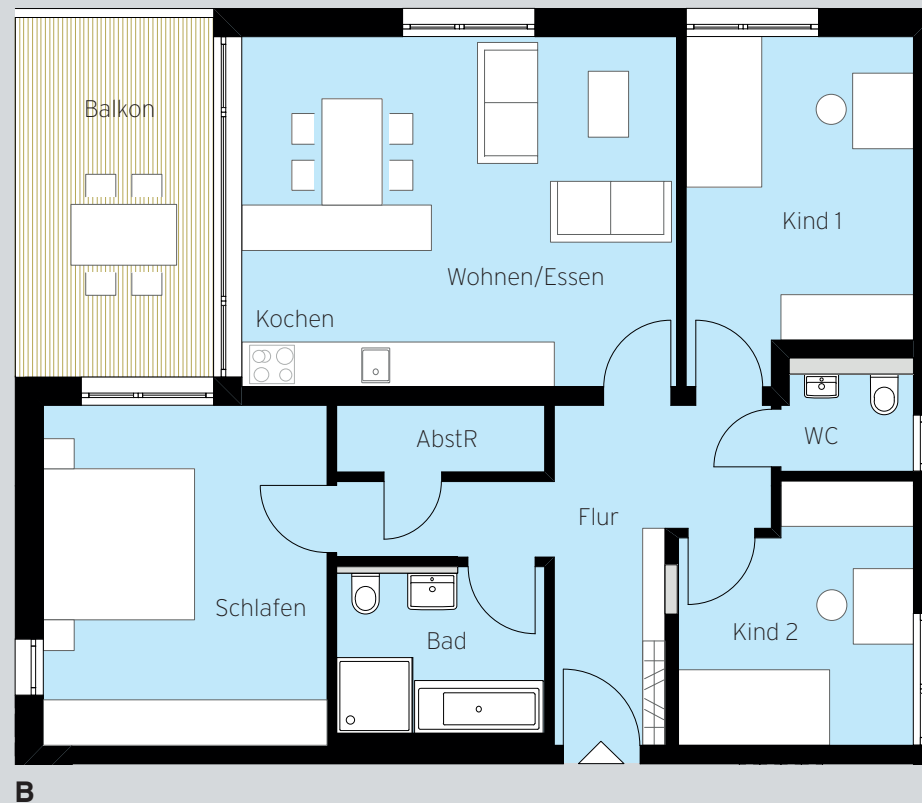


Geschoss

Wohnung Nr.

1. OG

25



**Wohnen/Essen
Kochen**

26,25 m²

Schlafen

16,62 m²

Kind 1

12,54 m²

Kind 2

9,70 m²

Bad

5,84 m²

WC

2,18 m²

Flur

11,59 m²

Abstellraum

2,42 m²

Balkon (50 %)

5,85 m²

Wohnfläche

92,99 m²

1m

M 1:100



Wohnung Nr.

Geschoss

27
24

1. OG

EG

**Wohnen/Essen
Kochen**

33,17 m²

Schlafen

14,35 m²

Kind 1

10,24 m²

Kind 2

10,63 m²

Bad

5,99 m²

WC

1,89 m²

Flur

14,32 m²

Abstellraum

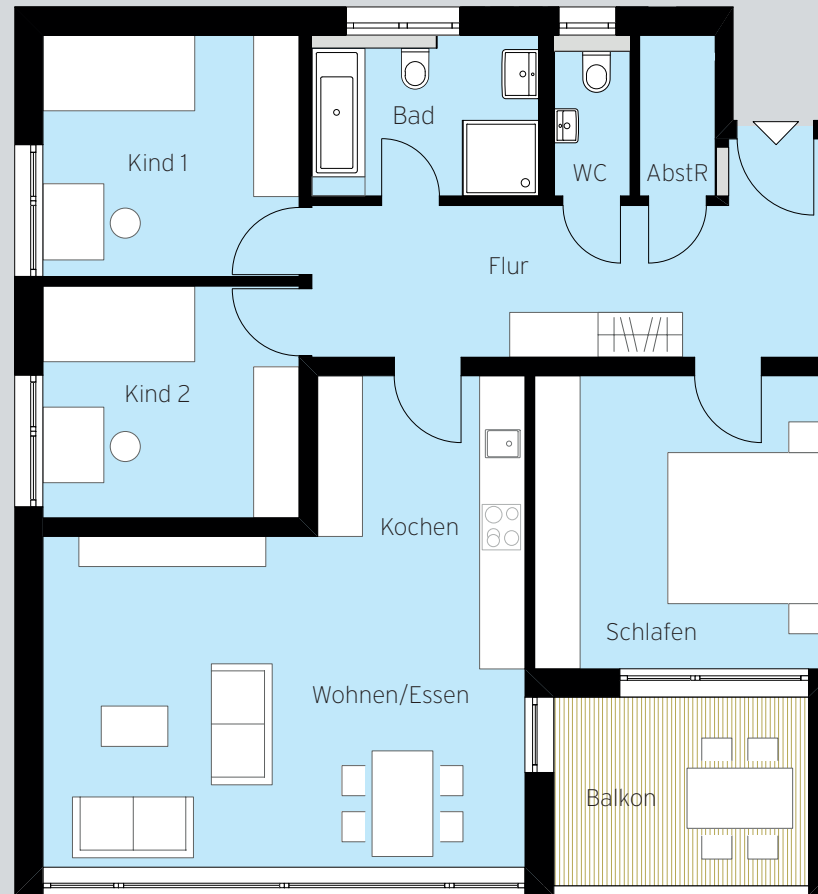
2,09 m²

Balkon (50 %)

4,14 m²

Wohnfläche

96,82 m²



B



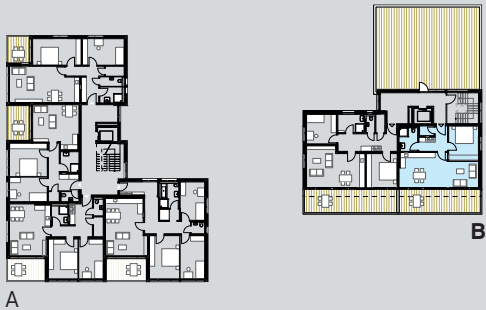
A

B

32
33

1m
M 1:100



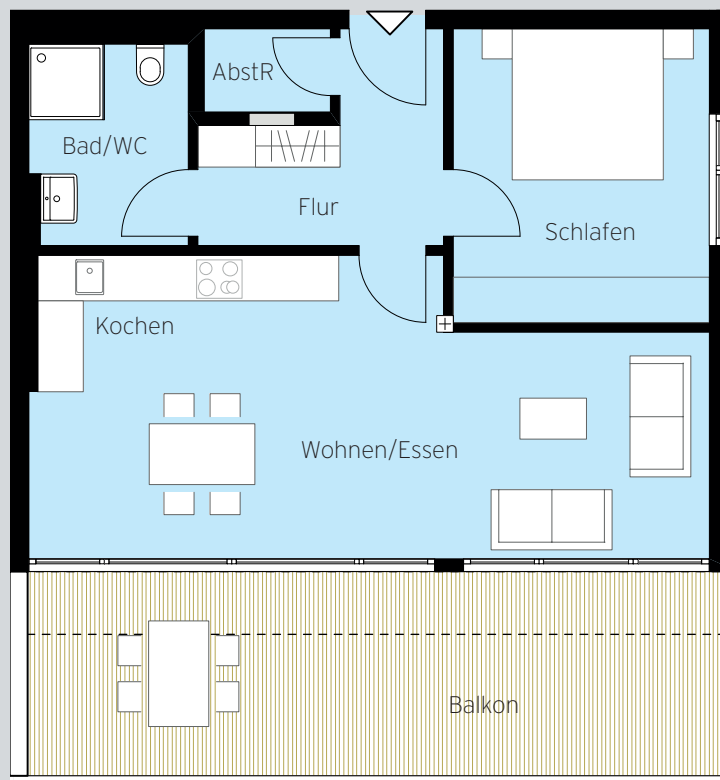


Geschoss

Wohnung Nr.

2. OG

28



B

**Wohnen/Essen
Kochen**

32,04 m²

Schlafen

12,97 m²

Bad/WC

5,40 m²

Flur

6,84 m²

Abstellraum

1,81 m²

Balkon (50 %)

12,31 m²

Wohnfläche

71,37 m²

1m
M 1:100



**Wohnen/Essen
Kochen**

28,14 m²

Schlafen

13,40 m²

Kind

11,29 m²

Bad

6,27 m²

WC

1,89 m²

Flur

14,32 m²

Abstellraum

2,09 m²

Balkon (50 %)

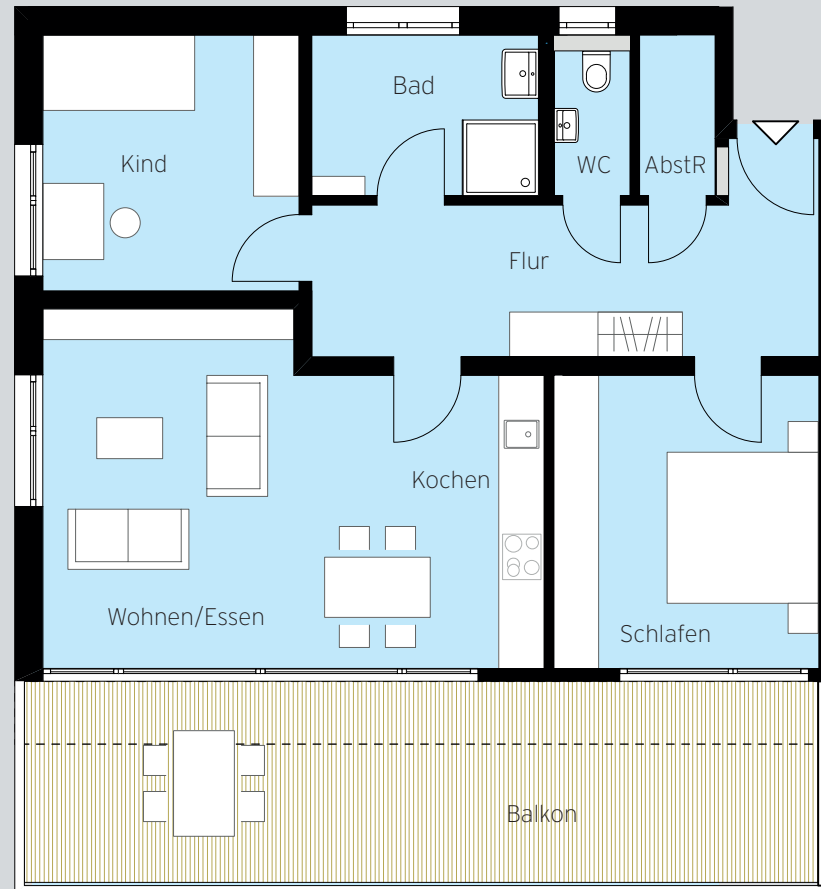
13,95 m²

Wohnfläche

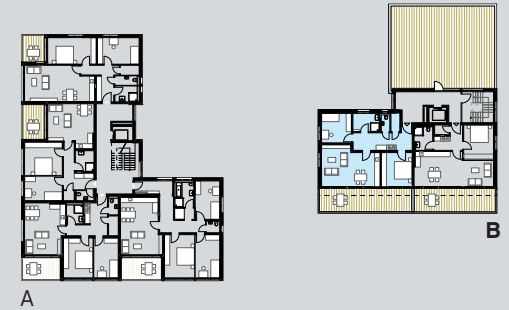
91,35m²

1m

M 1:100



B







Die technische Ausstattung **für eine bequeme Zukunft.**

Smart Home

Großen Wert legen wir auf die Vorbereitung für alle Belange der Smart Home Technik. Über ein Panel oder eine Smartphone-App können die Fußbodenheizung, Beleuchtung, Rollläden sowie die Video-Türsprechanlage bedient werden, auch wenn Sie nicht zuhause sind.

E-Mobilität

Jeder Tiefgaragenstellplatz wird mit einer abschließbaren Steckdose ausgestattet – hier ist optional der Anschluss einer Elektro-ladestation mit maximaler Leistung von 11 kW möglich.

Abfallentsorgung

Für die saubere Abfallentsorgung kommt ein Unterflursystem zur Ausführung.



Türkommunikation



Beleuchtung



Rollläden



Fußbodenheizung



E-Mobilität

38
39

Begrünte Wohnhöfe

Die ansprechende Gestaltung schafft eine offene und einladende Atmosphäre.



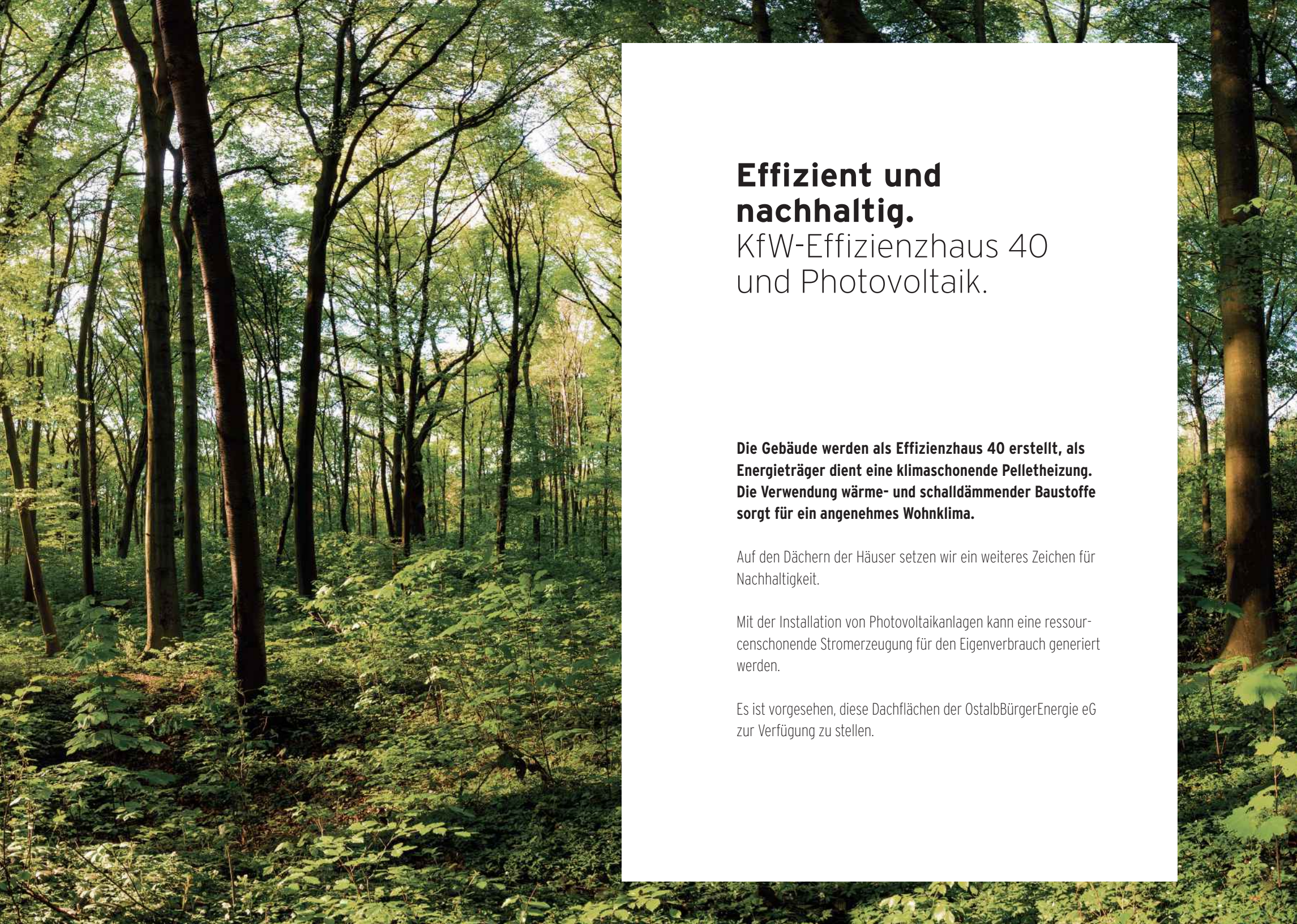


40
41









Effizient und nachhaltig.

KfW-Effizienzhaus 40
und Photovoltaik.

Die Gebäude werden als Effizienzhaus 40 erstellt, als Energieträger dient eine klimaschonende Pelletheizung. Die Verwendung wärme- und schalldämmender Baustoffe sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Auf den Dächern der Häuser setzen wir ein weiteres Zeichen für Nachhaltigkeit.

Mit der Installation von Photovoltaikanlagen kann eine ressourcenschonende Stromerzeugung für den Eigenverbrauch generiert werden.

Es ist vorgesehen, diese Dachflächen der OstalbBürgerEnergie eG zur Verfügung zu stellen.

Die Ausstattung.

Anspruchsvoll und hochwertig.

44
45

Bei der Innenausstattung der Wohnungen liegt unser Fokus auf modernen und wertbeständigen Materialien.

Großzügige, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für optimalen Schallschutz und eine gute Wärmedämmung und laden dazu ein, den Blick auf die herrliche Landschaft zu richten.

Der hochwertige Parkettboden wirkt sehr ansprechend. Für eine maximale Gestaltungsfreiheit besitzen alle Räume eine komfortable Fußbodenheizung. Die Bäder sind großformatig gefliest und mit bodenebener Dusche und/oder Badewanne ausgestattet.





46
47





Für jedes Alter.

Barrierearme Elemente
in unserem Projekt.

48
49

Alle Wohnungen statten wir mit zahlreichen barrierearmen Elementen aus.

Die Hauseingänge erreichen Sie ohne Stufen. Alle Bäder besitzen eine bodenebene Dusche.

Der Aufzug bietet ab der Tiefgarage einen barrierearmen Zugang zu allen Geschossen.









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

Wohnen im Blüمرت Aalen



wobau aalen

Ihr städtischer Immobilienpartner.

Preisliste

Haus A

Wohnung Nr.	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis
1	Gartengeschoss 1, links	98,40 m ²	4	561.000 €
2	Gartengeschoss 1, rechts	80,23 m ²	3	457.000 €
3	Erdgeschoss, links Süd	98,14 m ²	4	559.000 €
4	Erdgeschoss, links West	79,81 m ²	3	455.000 €
6	Erdgeschoss, rechts West	84,55 m ²	3	482.000 €
8	1. Obergeschoss, links West	79,81 m ²	3	463.000 €
10	1. Obergeschoss, rechts West	84,55 m ²	3	490.000 €
11	2. Obergeschoss, links Süd	104,47 m ²	4	605.000 €
14	2. Obergeschoss, rechts West	84,55 m ²	3	499.000 €
17	Penthouse, rechts	149,79 m ²	5	899.000 €

Haus B

Wohnung Nr.	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis
19	Gartengeschoss 2, rechts	82,35 m ²	3	469.000 €
20	Gartengeschoss 2, links	75,65 m ²	3	439.000 €
23	Erdgeschoss, links Ost	75,65 m ²	3	431.000 €
24	Erdgeschoss, links Süd	96,82 m ²	4	559.000 €
25	1. Obergeschoss, rechts	92,99 m ²	4	539.000 €
29	2. Obergeschoss, rechts	91,35 m ²	3	557.000 €

TG-Stellplatz	27.000 €
Außenstellplatz	15.000 €