



wobau**aalen**

Ihr städtischer Immobilienpartner.

# Wohnen in Unterrombach Aalen



# Eigentumswohnungen Aalen-Unterrombach

## Inhalt

- 04 **Vorwort**
- 06 **Lage**
- 10 **Projektdaten**
- 12 **Grundrisse**
- 30 **Büroeinheit**
- 34 **Ausstattung**
- 36 **Referenzen**
- 38 **Über uns**





04  
05

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

**Im Aalener Stadtteil Unterrombach entstehen 15 Eigentumswohnungen und eine Gewerbeinheit.**

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



## Umfassende Nahversorgung.

Modernes Wohnen in zentraler Lage.

**Unterrombach ist ein natürlich gewachsener Stadtteil mit Seele: Beliebt sind nicht nur Wochenmarkt und Freibad, sondern auch zahlreiche Freizeitangebote (Sport/ Kultur/ Wandern) und das vielseitige öffentliche Leben.**

Ganz besonders attraktiv sind die zentrale Lage und die gute Infrastruktur des Stadtteils mit einer umfassenden Nahversorgung für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Dienstleister, Ärzte, Schulen). Zudem steht eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ins nahegelegene Aalener Stadtzentrum zur Verfügung.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz – in wenigen Minuten ist man im Grünen!

## 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

Abbildung beispielhaft

## Das Projekt.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Adresse	Wellandstraße 61 & 63, 73434 Aalen
Grundstücksfläche	1.378 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.473 m <sup>2</sup>
Anzahl Gebäude	2
Anzahl Wohnungen	15
Anzahl Büroflächen	1
Tiefgaragenstellplätze	17
Außenstellplätze	1

UG

Untergeschoss  
Tiefgarage, Keller



12  
13



**Erdgeschoss**

Haus 2



**Wohnen/Essen  
Kochen**  
35,78 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
14,81 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
10,12 m<sup>2</sup>

**Bad**  
8,40 m<sup>2</sup>

**WC**  
3,31 m<sup>2</sup>

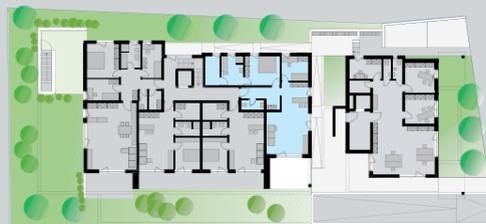
**Abstellraum**  
5,36 m<sup>2</sup>

**Flur/Garderobe**  
7,93 m<sup>2</sup>

**Terrasse (50 %)**  
10,32 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**96,03 m<sup>2</sup>**

**Gartenanteil**  
17,47 m<sup>2</sup>



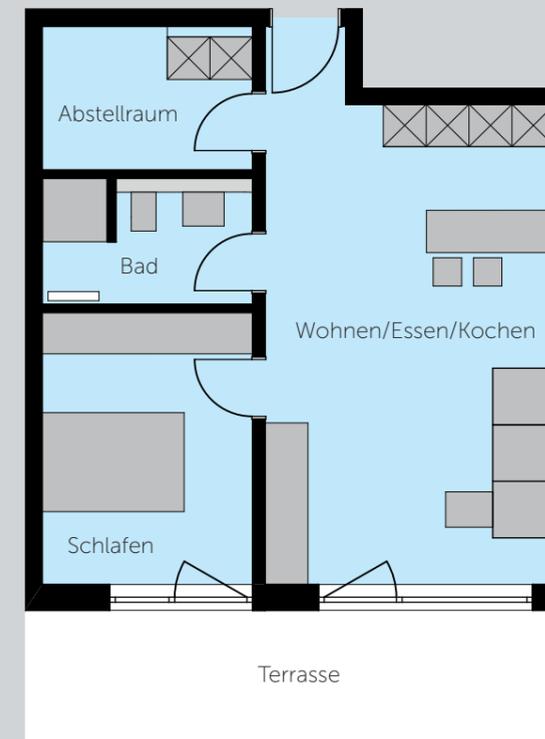
14  
15

1m  
M 1:100



**Erdgeschoss**

Haus 2



**Wohnen/Essen  
Kochen**  
29,45 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
11,41 m<sup>2</sup>

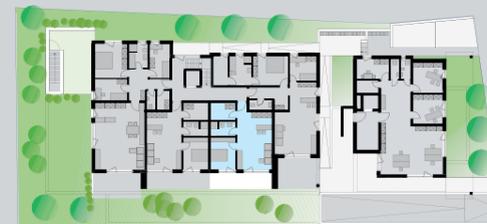
**Bad**  
5,21 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
5,49 m<sup>2</sup>

**Terrasse (50 %)**  
8,34 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**59,90 m<sup>2</sup>**

**Gartenanteil**  
24,13 m<sup>2</sup>



1m  
M 1:100



**Erdgeschoss**

Haus 2

16  
17

**Wohnen/Essen  
Kochen**  
29,53 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
11,41 m<sup>2</sup>

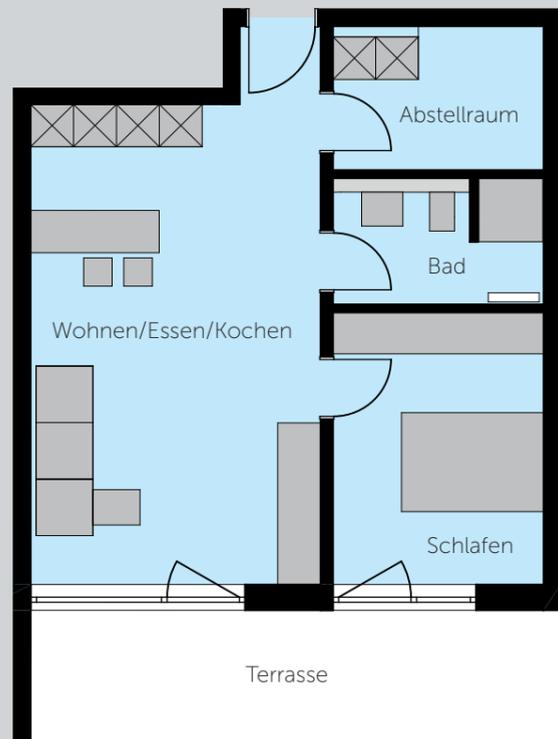
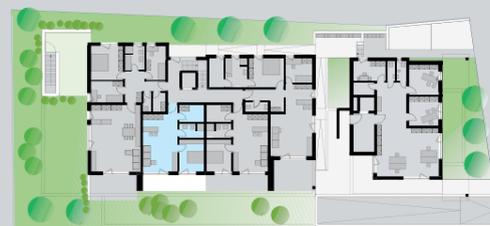
**Bad**  
5,15 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
4,34 m<sup>2</sup>

**Terrasse (50 %)**  
8,72 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**59,15 m<sup>2</sup>**

**Gartenanteil**  
25,01 m<sup>2</sup>



**Erdgeschoss**

Haus 2

**Wohnen/Essen  
Kochen**  
46,33 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
14,49 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
9,56 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
9,66 m<sup>2</sup>

**Bad**  
6,31 m<sup>2</sup>

**WC**  
2,48 m<sup>2</sup>

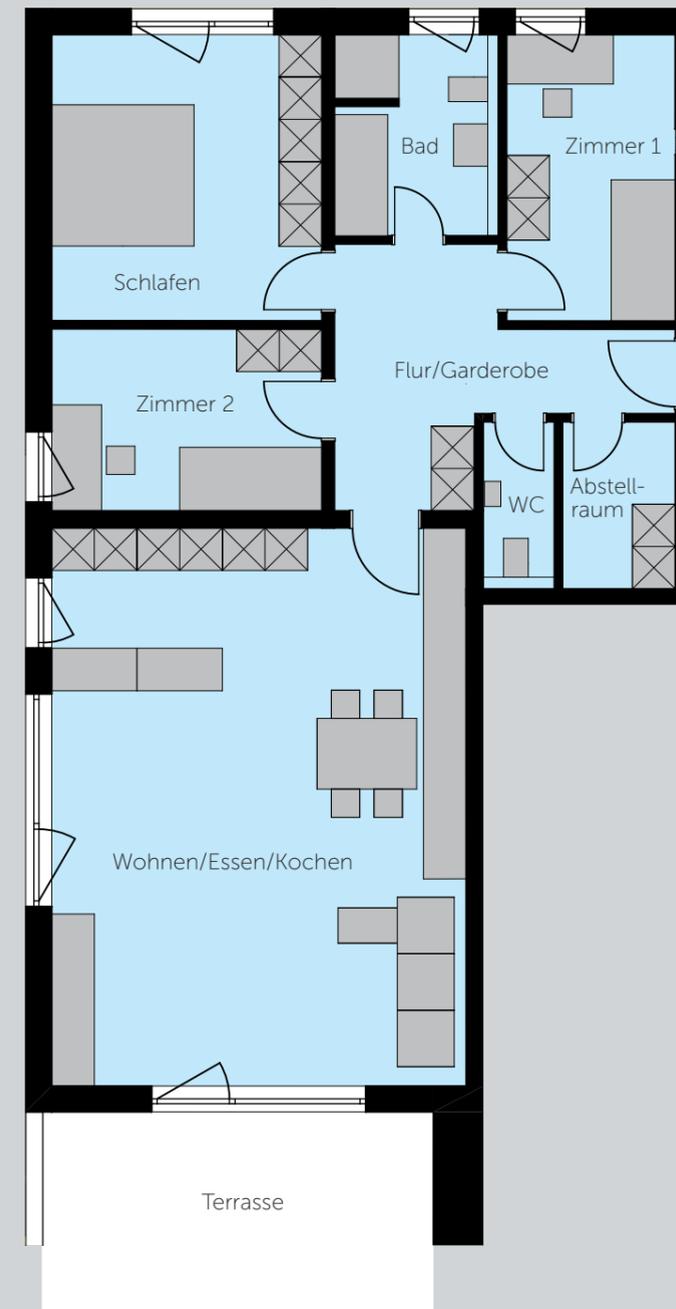
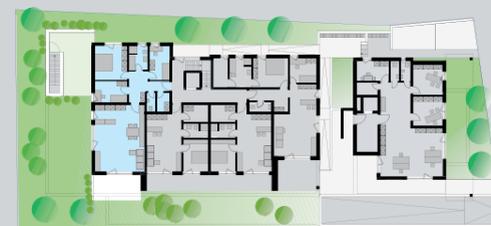
**Abstellraum**  
3,20 m<sup>2</sup>

**Flur/Garderobe**  
11,76 m<sup>2</sup>

**Terrasse (50 %)**  
6,61 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**110,40 m<sup>2</sup>**

**Gartenanteil**  
91,77 m<sup>2</sup>



1. Obergeschoss

Haus 2



**Wohnen/Essen  
Kochen**  
36,17 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
14,81 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
10,12 m<sup>2</sup>

**Bad**  
8,41 m<sup>2</sup>

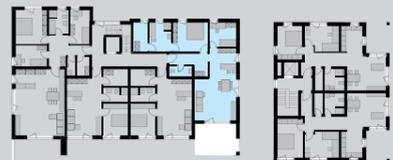
**WC**  
3,28 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
5,36 m<sup>2</sup>

**Flur/Garderobe**  
7,82 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**  
9,59 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**95,56 m<sup>2</sup>**



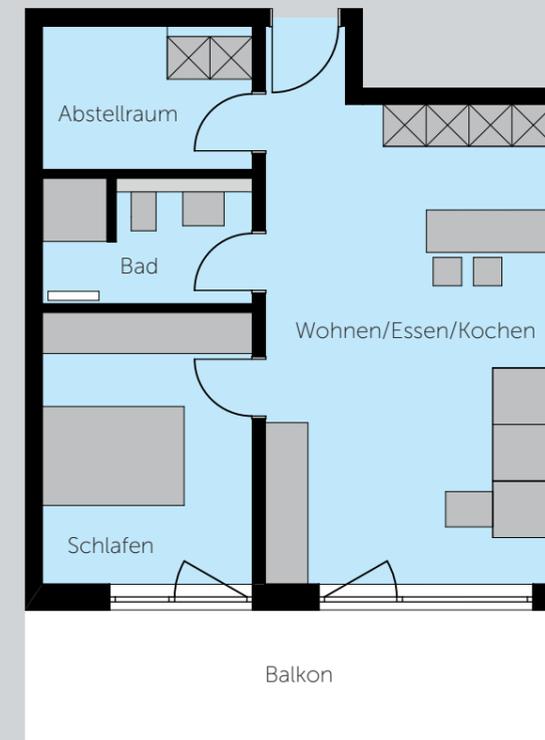
18  
19

1m  
M 1:100



1. Obergeschoss

Haus 2



**Wohnen/Essen  
Kochen**  
29,46 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
11,41 m<sup>2</sup>

**Bad**  
5,21 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
5,49 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**  
6,84 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**58,41 m<sup>2</sup>**



1m  
M 1:100



**Wohnen/Essen  
Kochen**  
29,53 m<sup>2</sup>

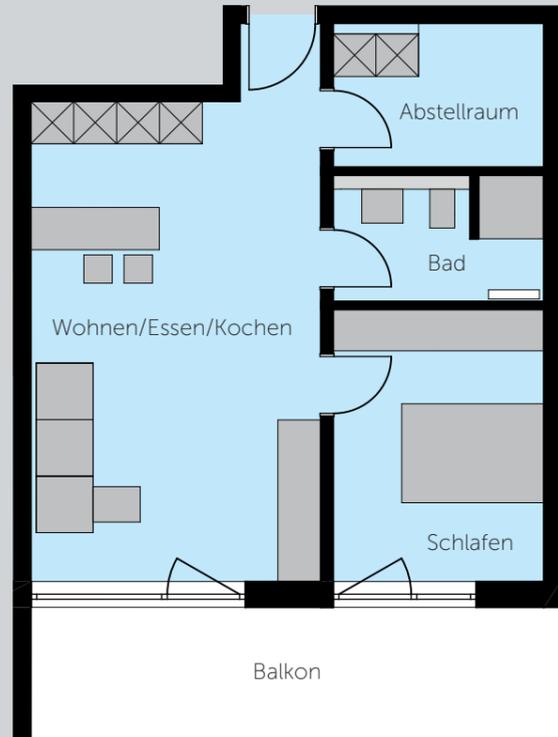
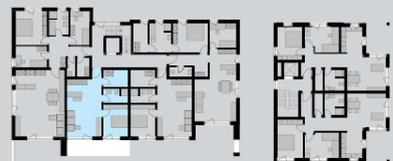
**Schlafen**  
11,41 m<sup>2</sup>

**Bad**  
5,16 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
4,34 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**  
7,17 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**57,61 m<sup>2</sup>**



**Wohnen/Essen  
Kochen**  
46,34 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
14,92 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
9,56 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
9,66 m<sup>2</sup>

**Bad**  
6,54 m<sup>2</sup>

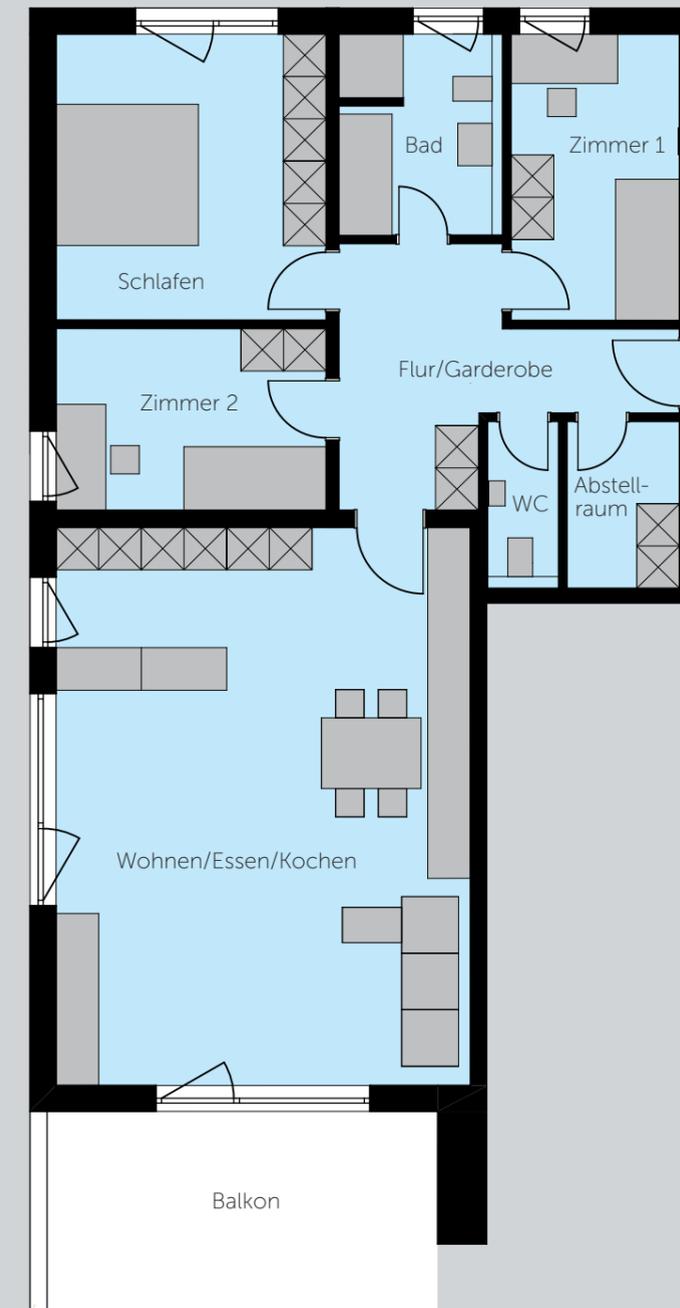
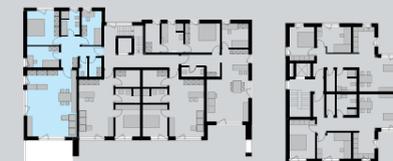
**WC**  
2,51 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
3,20 m<sup>2</sup>

**Flur/Garderobe**  
11,87 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**  
8,64 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**113,24 m<sup>2</sup>**



2. Obergeschoss

Haus 2

**Wohnen/Essen  
Kochen**  
40,18 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
14,23 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
11,99 m<sup>2</sup>

**Bad**  
7,94 m<sup>2</sup>

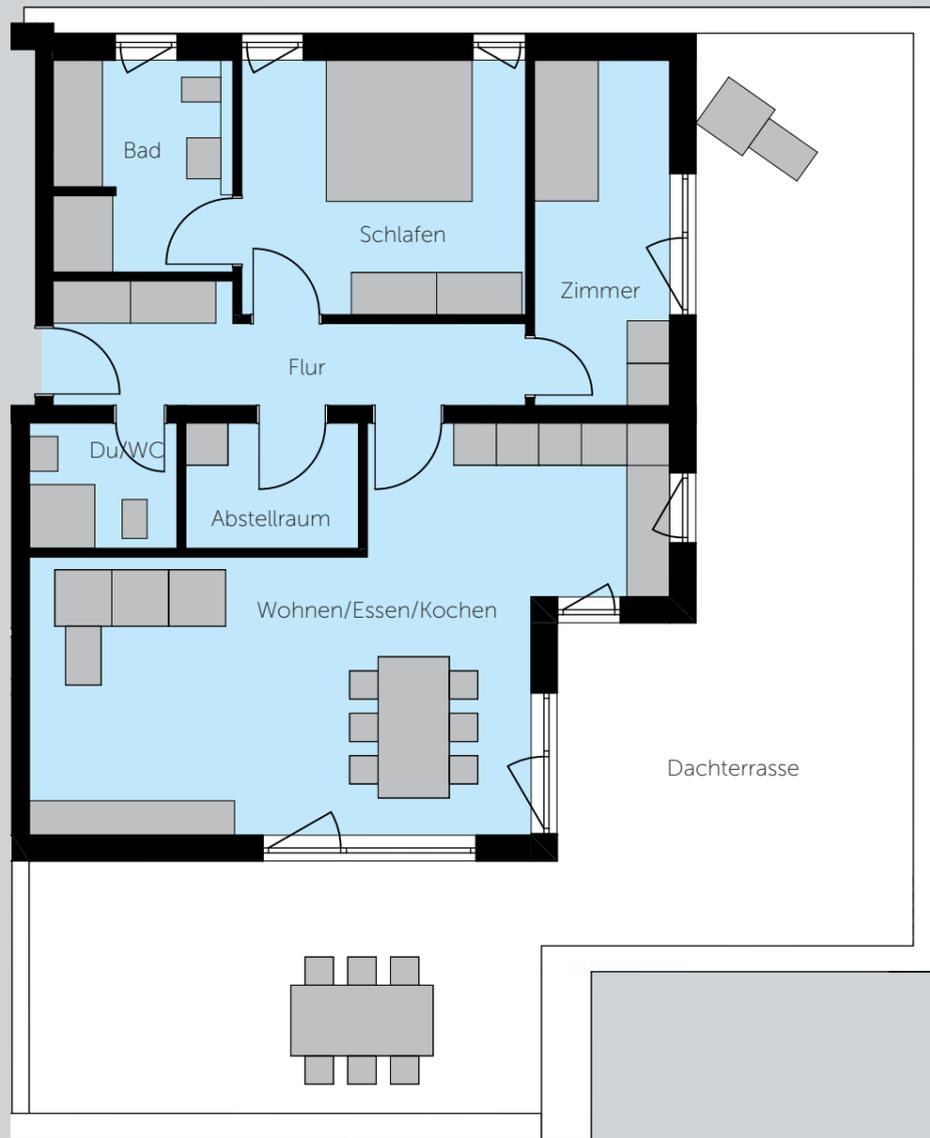
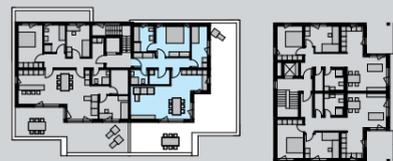
**Dusche/WC**  
3,75 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
4,45 m<sup>2</sup>

**Flur**  
8,88 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**  
(50 %)  
30,03 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**121,45 m<sup>2</sup>**



22  
23

1m  
M 1:100



2. Obergeschoss

Haus 2

**Wohnen/Essen  
Kochen**  
44,79 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
15,15 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
10,68 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
14,52 m<sup>2</sup>

**Bad**  
7,69 m<sup>2</sup>

**Dusche/WC**  
3,86 m<sup>2</sup>

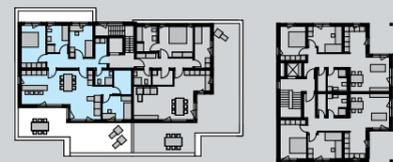
**Abstellraum**  
4,99 m<sup>2</sup>

**Flur/Garderobe**  
12,46 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse 1**  
(50 %)  
5,84 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse 2**  
(50 %)  
22,54 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
**130,06 m<sup>2</sup>**

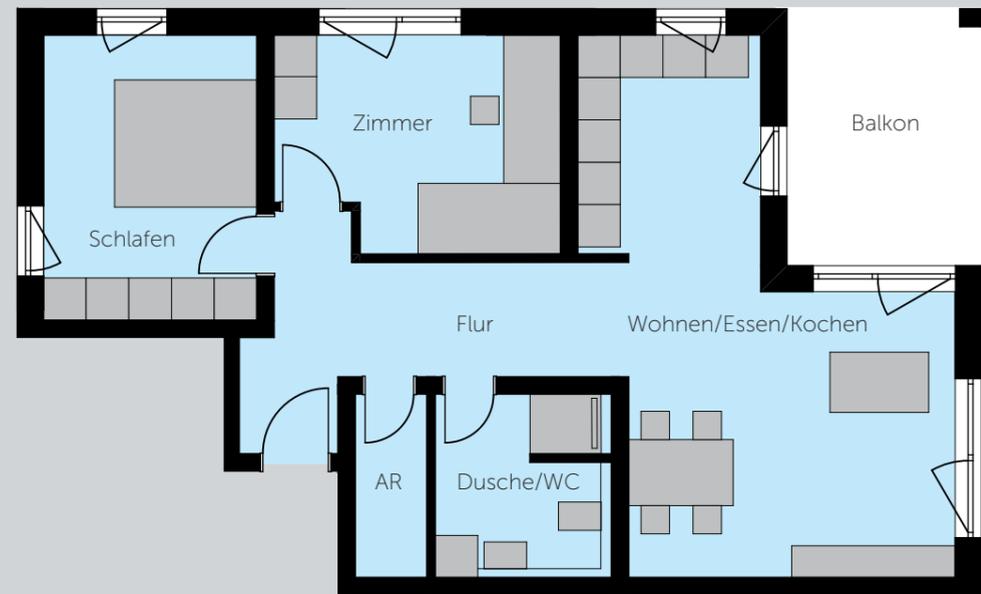


1m  
M 1:100



## 1. Obergeschoss

Haus 1



**Wohnen/Essen  
Kochen**

28,35 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

12,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

12,81 m<sup>2</sup>

**Dusche/WC**

6,16 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**

2,47 m<sup>2</sup>

**Flur**

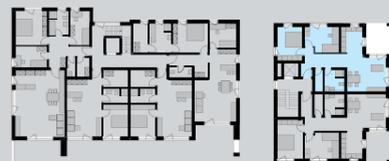
10,12 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**

5,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

**76,92 m<sup>2</sup>**



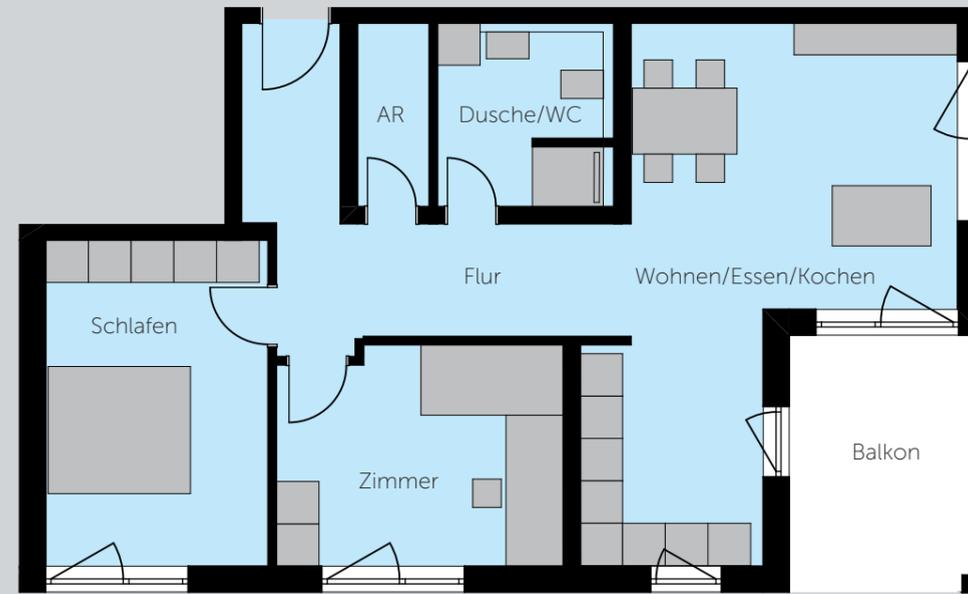
1m

M 1:100



## 1. Obergeschoss

Haus 1



**Wohnen/Essen  
Kochen**

28,45 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

14,26 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

13,42 m<sup>2</sup>

**Dusche/WC**

5,84 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**

2,33 m<sup>2</sup>

**Flur**

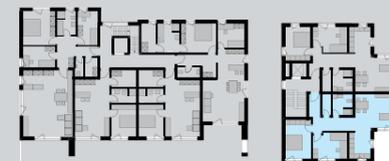
11,86 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**

4,96 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

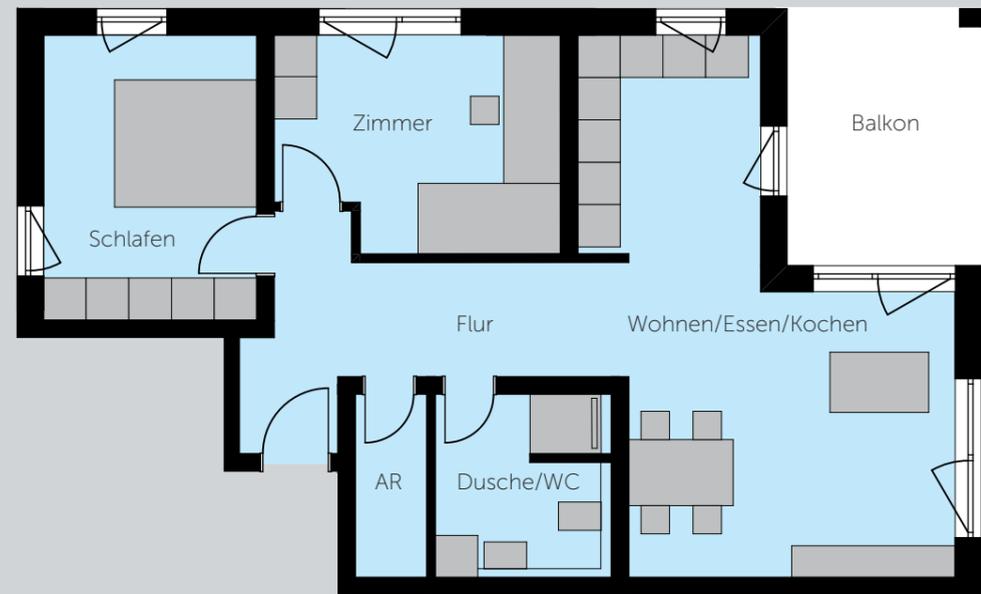
**81,12 m<sup>2</sup>**



1m

M 1:100





**Wohnen/Essen  
Kochen**

28,30 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

12,01 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

12,94 m<sup>2</sup>

**Dusche/WC**

6,16 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**

2,48 m<sup>2</sup>

**Flur**

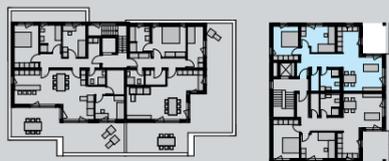
9,99 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**

4,95 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

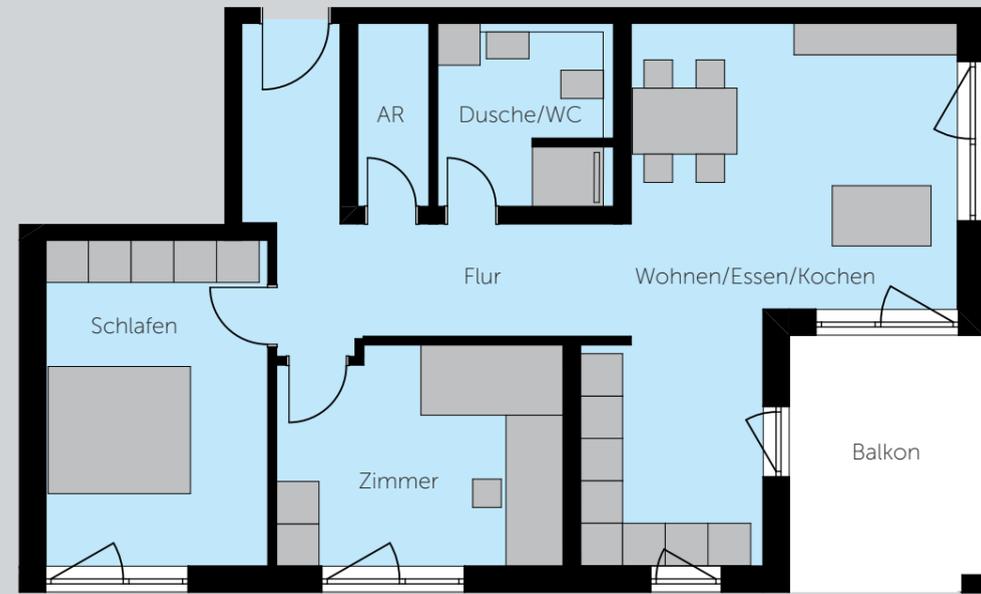
**76,83 m<sup>2</sup>**



26  
27

1m

M 1:100



**Wohnen/Essen  
Kochen**

28,50 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

14,26 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

13,42 m<sup>2</sup>

**Dusche/WC**

5,83 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**

2,33 m<sup>2</sup>

**Flur**

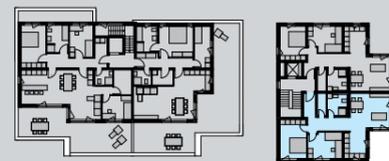
11,86 m<sup>2</sup>

**Balkon (50 %)**

4,91 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

**81,11 m<sup>2</sup>**



1m

M 1:100



## Dachgeschoss 1

Haus 1

### Wohnen/Essen Kochen

32,38 m<sup>2</sup>

### Schlafen

12,09 m<sup>2</sup>

### Zimmer 1

9,06 m<sup>2</sup>

### Zimmer 2

8,55 m<sup>2</sup>

### Bad

6,56 m<sup>2</sup>

### WC

2,44 m<sup>2</sup>

### Flur/Garderobe

11,52 m<sup>2</sup>

### Dachterrasse 1

(50 %)

6,59 m<sup>2</sup>

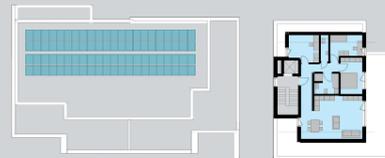
### Dachterrasse 2

(50 %)

25,78 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
inkl. Studio

**141,55 m<sup>2</sup>**



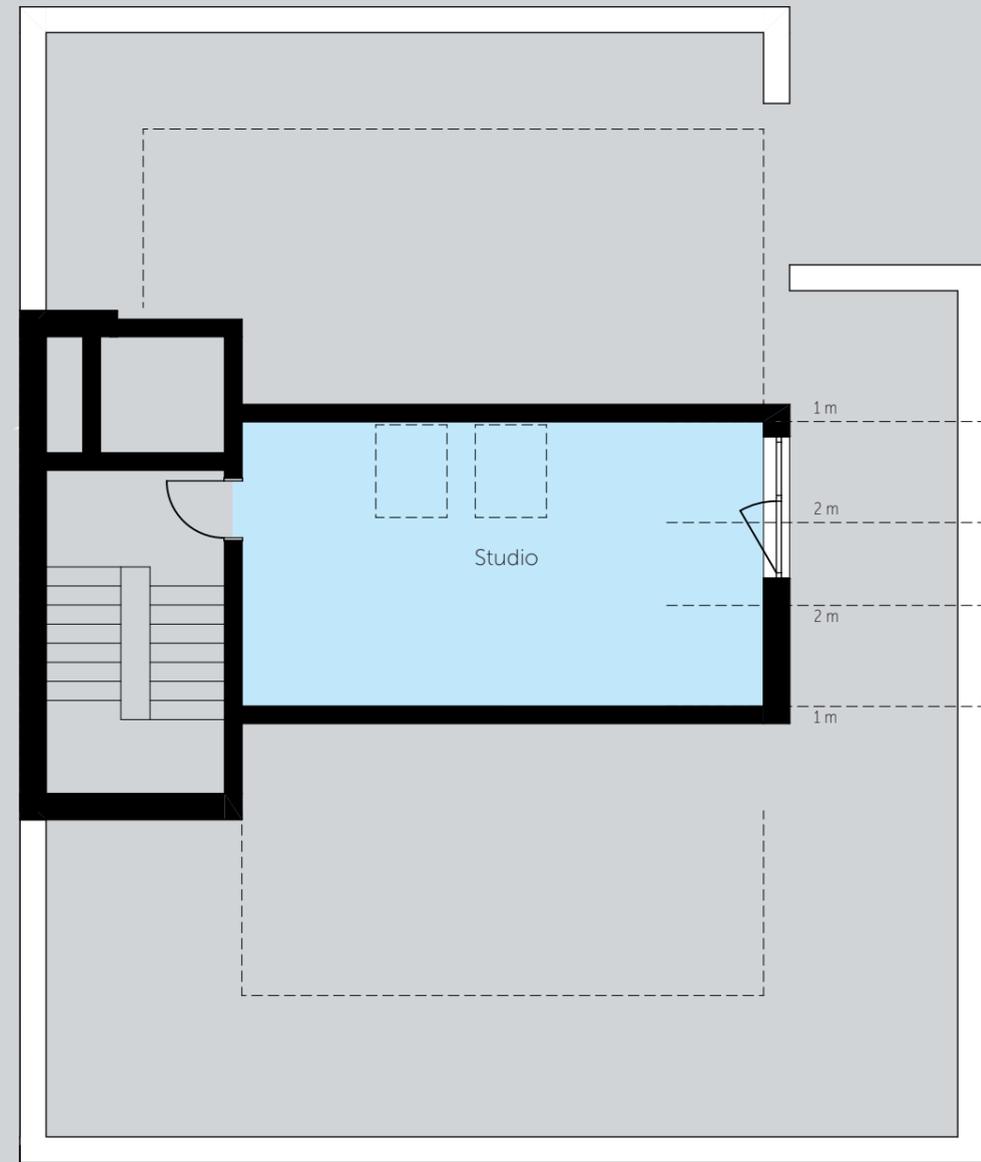
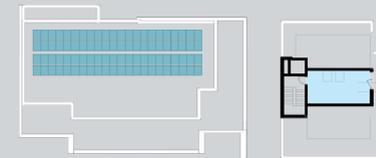
## Dachgeschoss 2

Haus 1

### Studio

### Studio

26,58 m<sup>2</sup>



28  
29

1m  
M 1:100



1m  
M 1:100





Abbildungen beispielhaft

**Erdgeschoss**

Haus 1

32  
33

**Büro 1**  
59,54 m<sup>2</sup>

**Büro 2**  
12,55 m<sup>2</sup>

**Büro 3**  
11,74 m<sup>2</sup>

**Küche/  
Aufenthaltsraum**  
8,90 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
3,78 m<sup>2</sup>

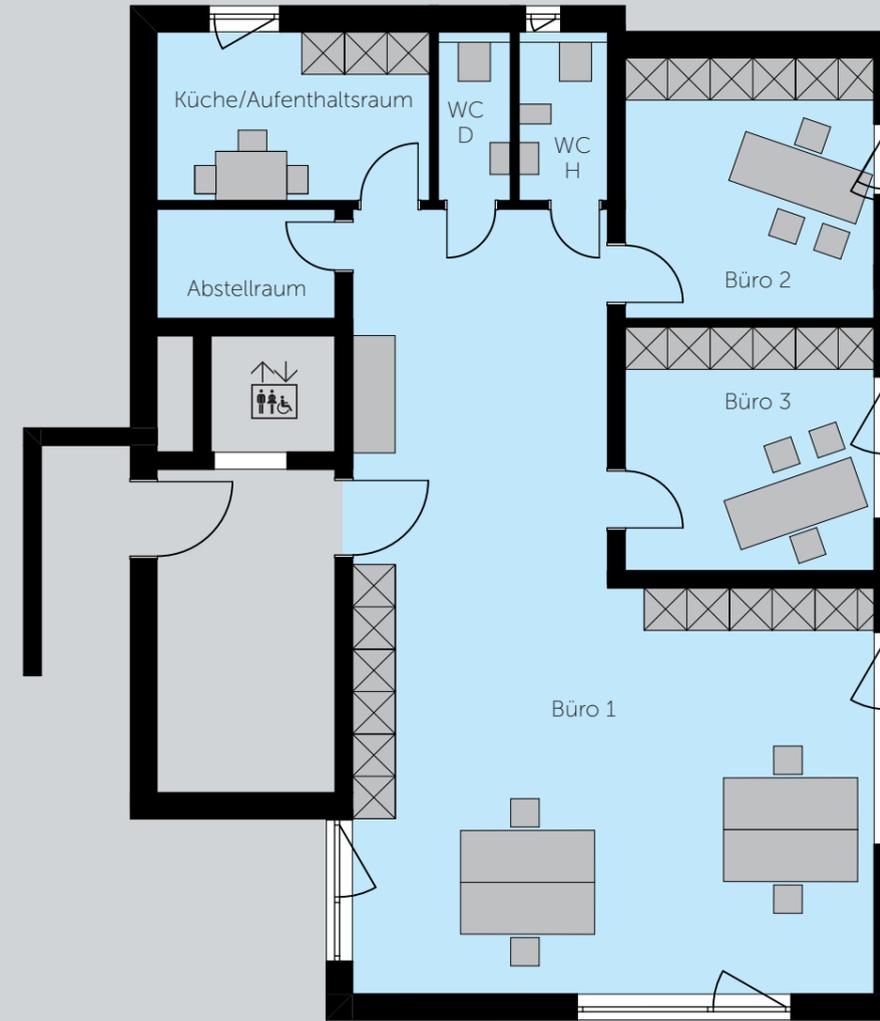
**WC D**  
2,66 m<sup>2</sup>

**WC H**  
2,90 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche  
**102,07 m<sup>2</sup>**



1m  
M 1:100



1m  
M 1:100



## Die Ausstattung.

Bequem und  
barrierearm.

34  
35

**Die Gebäude sind durch eine Tiefgarage miteinander verbunden und verfügen über einen Aufzug, mit dem die Wohngeschosse und das Untergeschoss ohne Stufen zu erreichen sind.**

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung sowie eine Türsprechanlage mit Videokamera. Die Heizung erfolgt mittels einer Luft-Wärmepumpe über ein Wärme-Contracting mit den Stadtwerken Aalen.



Rötenberg  
Fertigstellung 2021  
71 Wohneinheiten



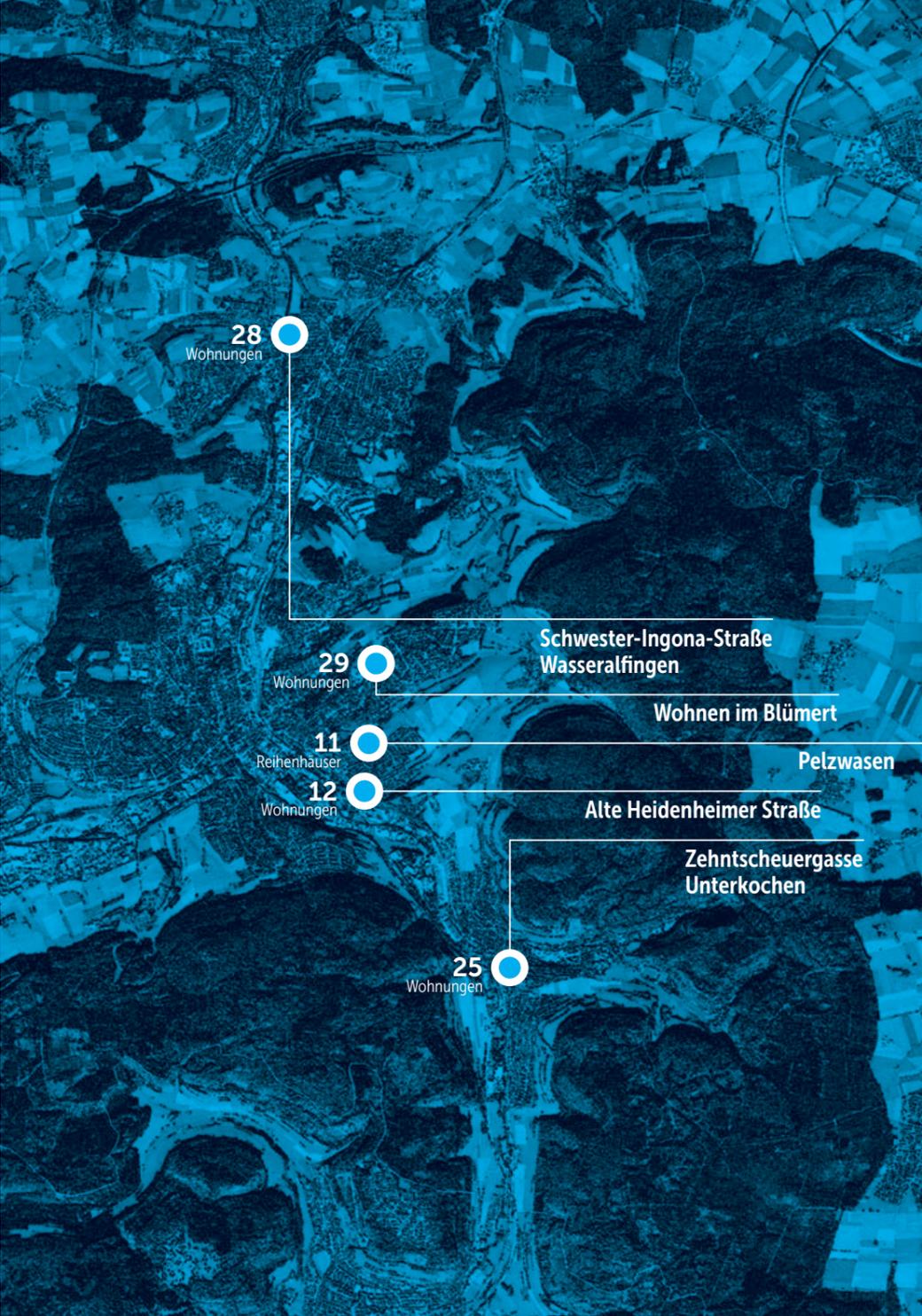
36  
37



Stadtoval  
Fertigstellung 2020/21  
40 Wohneinheiten



Mehrfamilienhäuser  
Pelzwasen  
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.



**Irene Bauhammer**  
Teamleitung Vertrieb

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



**Melanie Färber**  
Vertrieb

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



**Annette Barth**  
Backoffice Vertrieb

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