

# NATURNAHES WOHNEN IM STADTNAHEN UMFELD VON AUGSBURG – EXPOSÉ –



**8MALWOHNEN GMBH & Co. KG**

WIR BAUEN FÜR SIE 8 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BIBURG (MARKT DIEDORF)

# HERZLICH WILLKOMMEN!

## INHALTSVERZEICHNIS

HERZLICH WILLKOMMEN! .....	2
NATURNAHES WOHNEN IM STADTNAHEN UMFELD VON AUGSBURG .....	3
HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN .....	4
UMGEBUNGSÜBERSICHT.....	5
IHR NEUES ZUHAUSE AM RIEDFELD 2 IN 86420 BIBURG .....	6
ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....	7
AUSSENANSICHTEN .....	8
GRUNDRISSÜBERSICHT.....	9
WILLKOMEN IN IHRER NEUEN WOHNFÜHLOASE .....	10
WILLKOMEN IN IHRER NEUEN WOHNFÜHLOASE .....	11
KELLERGESCHOSS (KG) MIT EINGANGSBEREICH, TIEFGARAGE UND KELLER.....	12
GRUNDRISSÜBERSICHT KG .....	13
ERDGESCHOSS (EG) .....	14
WOHNFLÄCHENÜBERSICHT EG .....	15
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 1 MIT WEST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN .....	16
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 2 MIT WEST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN .....	17
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 3 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN .....	18
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 4 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN .....	19
1. OBERGESCHOSS (1. OG).....	20
WOHNFLÄCHENÜBERSICHT 1. OG .....	21
1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 5 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN .....	22
1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 6 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN .....	23
DACHGESCHOSS (DG) + GALERIE (GA) .....	24
WOHNFLÄCHENÜBERSICHT DG + GA .....	25
DG: WOHNUNG 7 MIT GALERIE .....	26
DG: WOHNUNG 8 MIT GALERIE .....	27

## Biburg (Markt Diedorf)

**Biburg** ist ein ländlich gelegener Ort mit ca. 1.350 Einwohnern und gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg. Seit der Gebietsreform vom 1. Mai 1978 ist Biburg ein Gemeindeteil der Marktgemeinde Diedorf. Die Ortschaft liegt auf einer Höhe von 506 m ü. NN. Zur Gemarkung Biburg gehört ebenfalls der Ortsteil Kreppen mit der Biburger Mühle, sowie der Weiler Neudeck bei Schlippsheim.

### Geschichte

Das im Jahre 1178 erstmals urkundlich erwähnte Biburg befand sich schon um diese Zeit als bischöfliches Lehen in den Händen des Augsburger Kollegiatstifts St. Moritz. Entlang des Biberbächlein lagen die wahrscheinlich ersten Dotationsgüter des Kollegiatstifts, das seinen Besitz allmählich so sehr vergrößern konnte, dass er im Jahre 1643 fast das ganze Dorf umfasste.

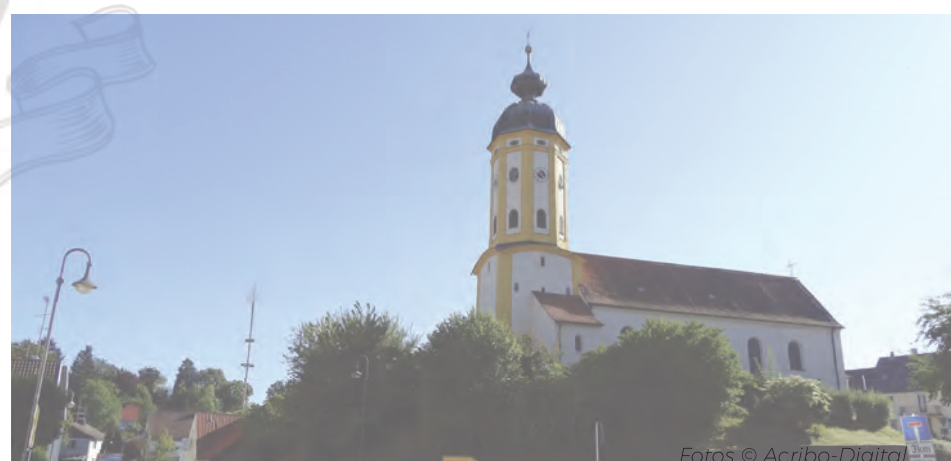
Die Biburger Mühle an der Schmutter (auch Schlippsheimer Mühle oder Kreppenmühle genannt) wurde ebenfalls schon 1178 erwähnt. In den Wäldern nördlich des Ortes wurde im Frühmittelalter Brauneisenerz in Trichtergruben gewonnen. Die Lage an der Straße Augsburg-Günzburg-Ulm (Zoll im Durchgangsverkehr, Postwesen) brachte der Ortschaft wirtschaftliche Vorteile. Deshalb war Biburg auch ehemals das größte Dorf unter den jetzt zur Einheitsgemeinde Diedorf zählenden Ortschaften. Im Ort saß ein Vogt in einem eigenen Vogt- oder Zoll- und Schützenhaus, der zugleich Zolleinnehmer war. Am 4. Januar 1516 zog Kaiser Maximilian I. durch. Bei der letzten Schlacht des Dreißigjährigen Krieges am 17. Mai 1648, Schlacht bei Zusmarshausen genannt, flackerten bei Biburg noch einmal die Kämpfe zwischen dem sich von Zusmarshausen nach Augsburg zurückziehenden kaiserlich-bairischen Heer und der nachstoßenden schwedisch-französischen Armee auf. Zwischen Biburg und Horgau soll der kaiserliche Feldmarschall Graf Peter Melander von Holzappel tödlich verwundet worden sein.

### Biburger Schlösschen

Das Biburger Schlösschen, in dem sich jetzt das staatliche Forstamt befindet, gehörte in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts dem Augsburger Finanzmann Thomas Claudius Carli. Dort lebte zeitweise der für die Augsburger Geschichte bedeutsame Bibliograph und Historiker Georg Wilhelm Zapf (1747 bis 1810). In der Biburger Kirche St. Andreas hat sich eine alte Bauweise erhalten, bei der sich der Chor im Erdgeschoss des Turmes befindet. Eine Bräustatt und drei weitere Wirtshäuser erzielten früher ihr Einkommen durch die zahlreichen Fuhrleute und Reisenden. Nach der Eröffnung der Bahnstrecke Augsburg-Ulm im Jahre 1853 nahm der Durchgangsverkehr ab. 1881 wurde die Freiwillige Feuerwehr Biburg gegründet.

Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

# NATURNAHES WOHNEN IM STADTNAHEN UMFELD VON AUGSBURG



# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

In Biburg und Umgebung lässt sich das tägliche Leben durch kurze Fahrwege mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert mühelos verbinden. In nur ca. 15 Minuten erreichen Sie mit dem PKW bequem die Augsburger Innenstadt.

## **Verkehrsverbindungen**

AVV-Buslinien 506 und 507 nach/von Augsburg  
Bundesstraße B300 Augsburg – Ingolstadt  
Bundesstraße B17 Augsburg – Landsberg am Lech  
Autobahn A8 München – Stuttgart

## **Nahversorgung**

Bäckerei Herbert Gellner  
Gaststätte zum Hirsch  
Diverse Supermärkte und Fachgeschäfte in Diedorf und Stadtbergen  
(ca. 3 - 5 Fahrminuten mit dem PKW)

## **Bildung**

Kindergarten Villa Kunterbunt Biburg  
Grund- und Mittelschule Diedorf  
Schmuttertal Gymnasium Diedorf  
Fachoberschule Augsburg  
Fachhochschule Augsburg  
Universität Augsburg mit Uniklinikum

## **Medizinische Versorgung**

Fachärzte und Apotheken in der näheren Umgebung  
Universitätsklinikum Augsburg

## **Naherholung und Freizeit**

Antoniusquelle  
Walderlebnispfad Stadt Neusäß  
Naturpark Westliche Wälder  
Stadt Augsburg und Umgebung

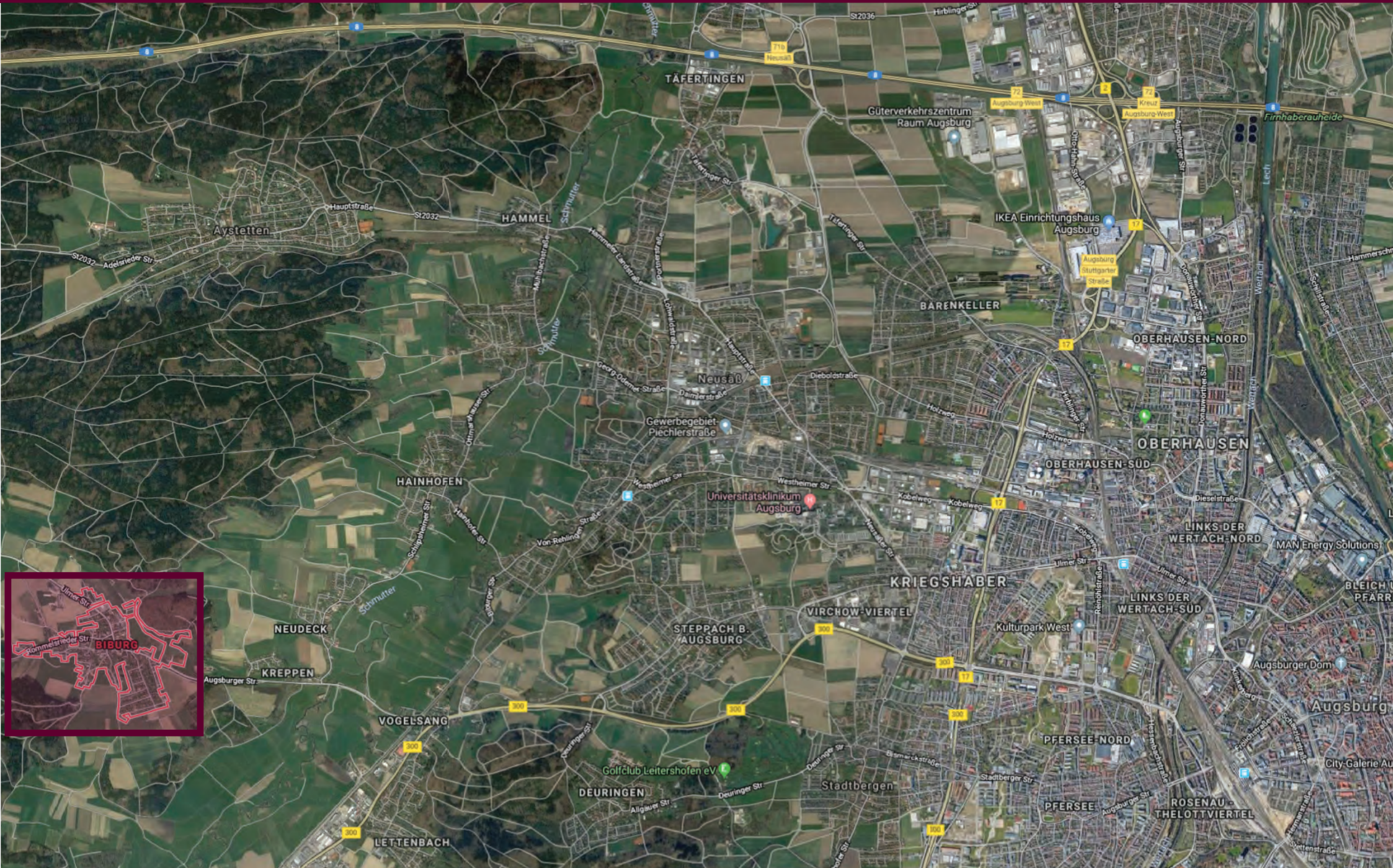
## **Internet**

Internetanbindung mit bis zu 50 Mbit/s verfügbar



*Bildquelle: AdobeStock*

# UMGEBUNGSÜBERSICHT



# IHR NEUES ZUHAUSE AM RIEDFELD 2 IN 86420 BIBURG



*Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu*

*Kartenquelle: Google Maps®*

## ECKDATEN

Kaufpreise ab..... 214.000,-- EUR  
Aussenstellplatz.....7.000,-- EUR  
Tiefgaragenstellplatz ... 16.500,-- EUR  
Wohnflächen von ... 47,01 - 106,89 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer ..... 2 - 3  
Käuferprovision .....**KEINE**  
Heizungsart .....Pellets  
angestrebter Baubeginn\* ..... 12/2019  
angestrebte Bezugfertigstellung\* .....  
..... 04/2021  
Standort ..... Am Riedfeld 2  
..... 86420 Biburg

## Bauherr

8malWohnen GmbH & Co. KG  
Unterfeldstr. 5, 86199 Augsburg

## Ihr exklusiver Vertriebskoordinator

GALE GmbH - Immobilien  
web: [www.gale-immo.de/biburg/](http://www.gale-immo.de/biburg/)  
eMail: [biburg@gale-immo.de](mailto:biburg@gale-immo.de)  
Tel.: +49 8232 / 78197  
Fax: +49 8232 / 78198  
Mobil: +49 172 / 855 95 00  
Frauenstr. 7, 86830 Schwabmünchen

## OBJEKTbeschreibung

In klassischer und ansprechender Architektur entsteht in Biburg eine Wohnanlage mit 8 hochwertigen Eigentumswohnungen

Die 2 - 3 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 47,01 - 106,89 m<sup>2</sup> bieten in den Erdgeschoss- und den 1. Obergeschosswohnungen großzügige Sonnenterrassen mit eigenem Garten\*\* oder schöne Galerien in den Dachgeschosswohnungen.

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug barrierefrei von der Tiefgarage im Untergeschoss bis hinauf zum Dachgeschoss mühelos erreichbar.

Die Ausstattung Ihrer Wohnung erfolgt nach Ihren Wünschen und Vorstellungen auf Basis der aktuellen Baubeschreibung. Sonderwünsche sind nach Absprache und ggfs. gegen Aufpreis möglich.

Die umweltfreundliche Pelletsheizung als regenerative und effiziente Heizungsart, Fenster mit 3-fach Verglasung und elektrische Rollläden, sowie die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sind nur einige der gebotenen Annehmlichkeiten, welche Ihr Wohlbefinden steigern.

Die herrlichen Sonnenterrassen sowie die direkt anschliessenden kleinen eigenen Gärten\*\* der Erd- und Obergeschosswohnungen laden zum Entspannen ein. Das wohl durchdachte und nachhaltige Gesamtkonzept hinterlässt mit Sicherheit einen bleibenden Eindruck.

Die ausführliche Baubeschreibung und Kaufpreise finden Sie auf den separaten Beiblättern.



*\* die Firma Gale GmbH - Immobilien und deren selbständige Vertriebsmitarbeiter übernehmen keine Garantie für den angestrebten/termingerechten Baubeginn und die angestrebte/termingerechte Bezugfertigstellung*

*\*\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum*

# AUSSENANSICHTEN

Nordseite



Zufahrt und Tiefgarage



Ostseite



Südseite



Repräsentativer Eingangsbereich

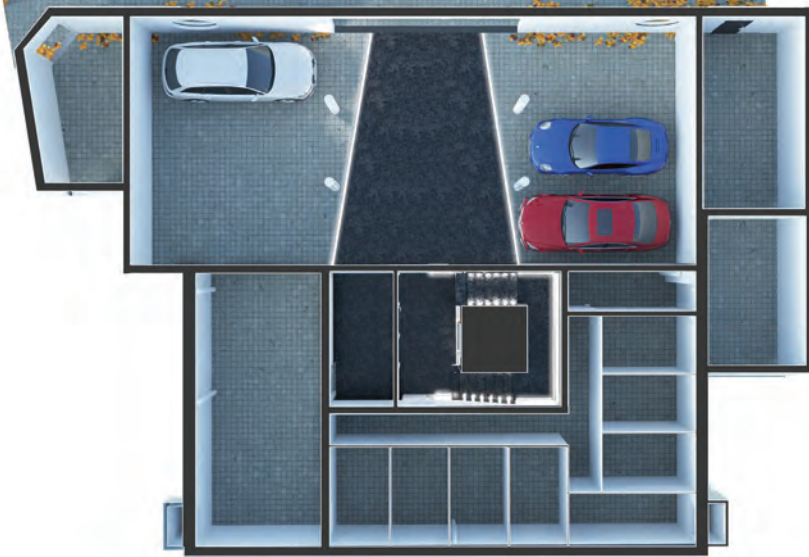


Westseite





Kellergeschoss (KG)



Erdgeschoss (EG)



1. Obergeschoss (1. OG)



Dachgeschoss (DG)



Galerie (Ga)



# WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN „WOHNFÜHLOASE“



*unverbindliche, illustrative Wohnungs- und Einrichtungsbeispiele*

# WILLKOMEN IN IHRER NEUEN „WOHNFÜHLOASE“



*unverbindliche, illustrative Wohnungs- und Einrichtungsbeispiele*

# KELLERGESSCHOSS (KG) MIT EINGANGSBEREICH, TIEFGARAGE UND KELLER



*Illustrative Darstellung, nicht maßstäbgetreu*

## Kellergeschoss (KG) - Übersichtsplan



### Legende

- G1 Eingangsbereich und Tiefgaragenzufahrt
- G2 Hauseingang
- G3 Flur und Treppenhaus
- G4 Aufzug (KG - DG)
- G5 Flur-Kellerabteile
- G6 Haustechnikraum
- G7 Heizungsraum
- G8 Pelletslager
- G9 Fahrradraum
- G10 Müllraum
- K Kellerabteile 1-8
- S TG-Stellplätze 1-6
- Stp Aussenstellplätze 1-8



Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

# ERDGESCHOSS (EG)



*Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu*

## Erdgeschoss (EG) - Übersichtsplan



## Wohnflächen\* im EG

2-Zi.-Wohnung ①	52,54 m <sup>2</sup>
2-Zi.-Wohnung ②	54,49 m <sup>2</sup>
2-Zi.-Wohnung ③	55,92 m <sup>2</sup>
2-Zi.-Wohnung ④	47,01 m <sup>2</sup>

\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung



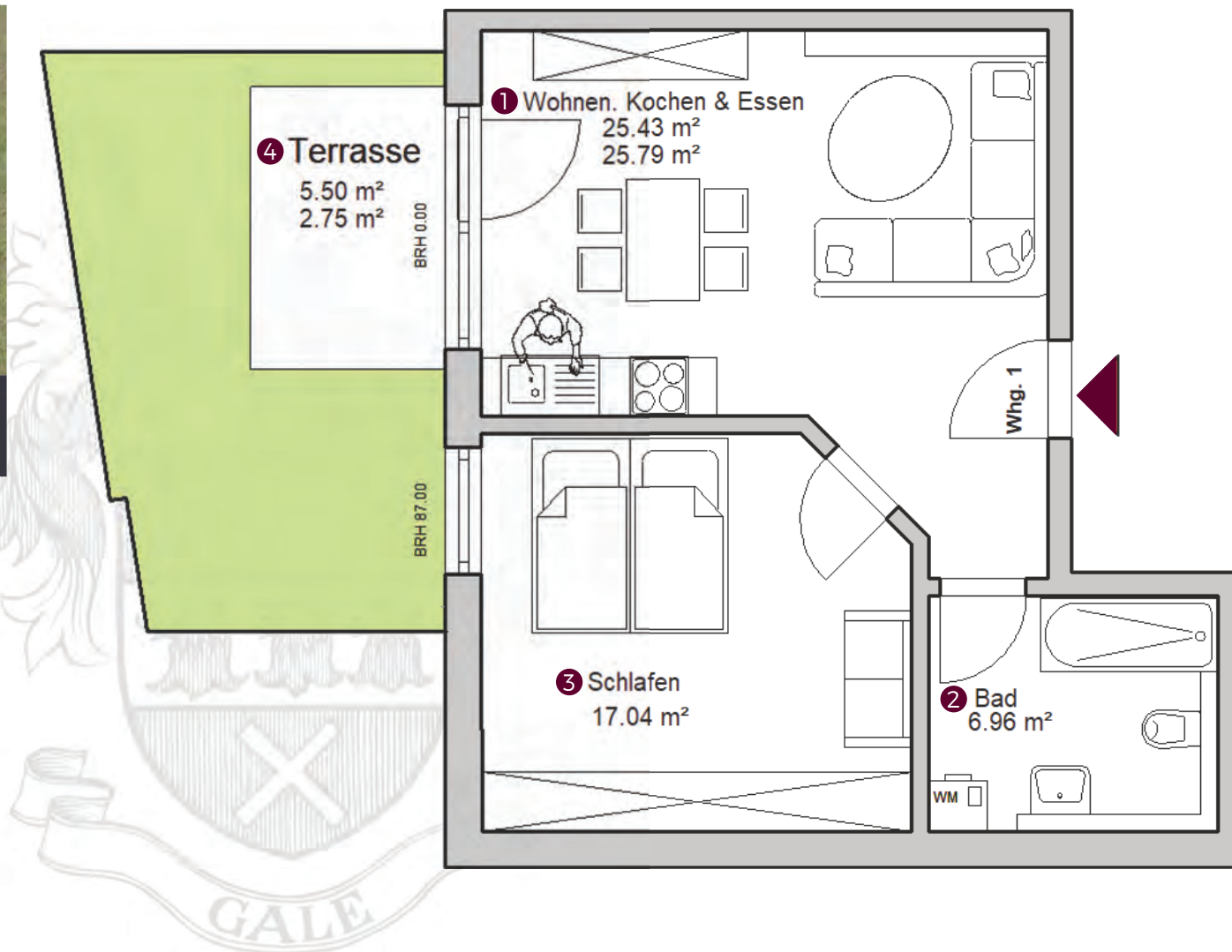
Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

# EG: 2-Zi.-Wohnung 1 mit West-Terrasse und eigenem Garten\*

EG – Lageplan Wohnung 1



EG – Grundriss Wohnung 1 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 2-Zi.-Wohnung 1

1. Wohnen, Kochen & Essen .....	25,79 m <sup>2</sup>
2. Bad .....	6,96 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	17,04 m <sup>2</sup>
4. Terrasse*** .....	2,75 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche .....** 52,54 m<sup>2</sup>

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Terrasse anteilig zur Wohnfläche

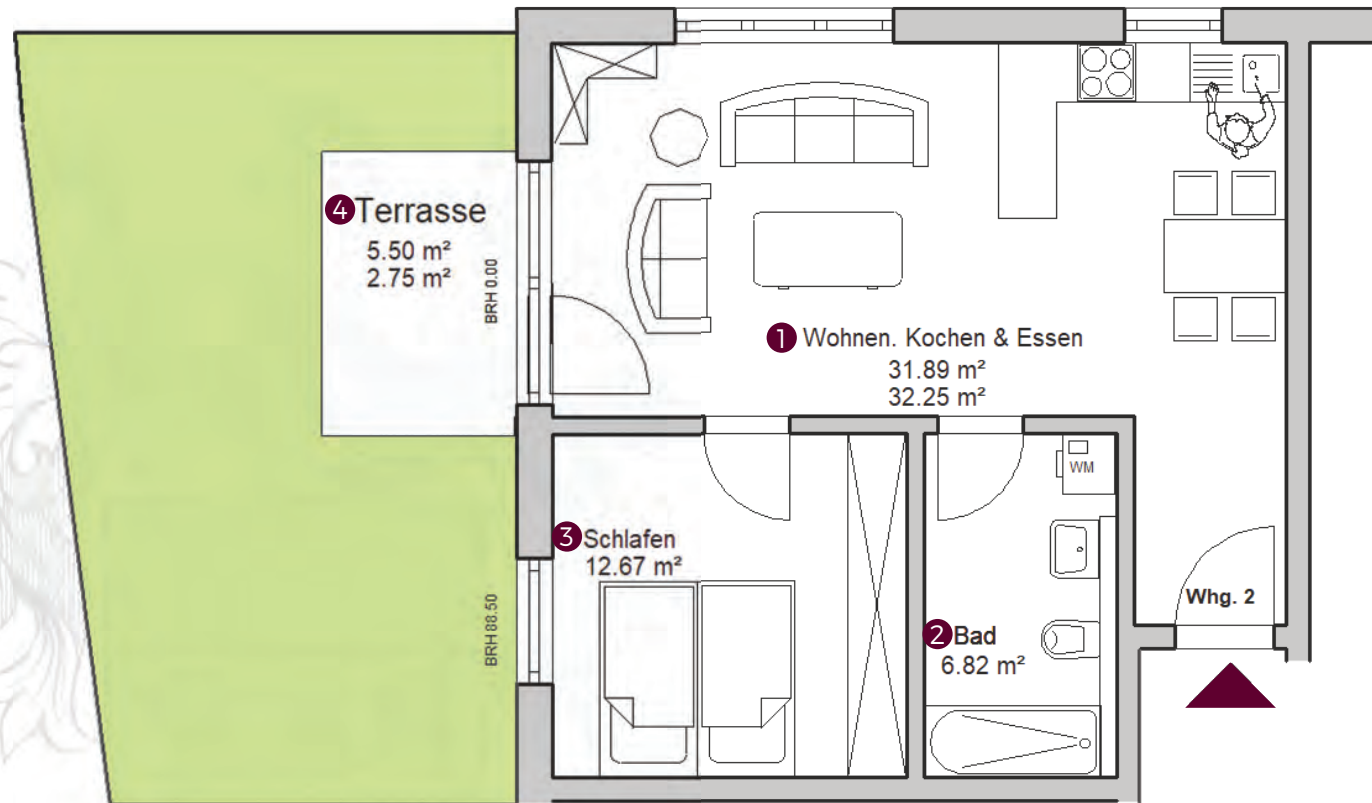


# EG: 2-ZI.-WOHNUNG 2 MIT WEST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN\*

EG – Lageplan Wohnung 2



EG – Grundriss Wohnung 2 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 2-Zi.-Wohnung 2

1. Wohnen, Kochen & Essen .....	32,25 m <sup>2</sup>
2. Bad .....	6,82 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	12,67 m <sup>2</sup>
4. Terrasse*** .....	2,75 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche .....** 54,49 m<sup>2</sup>

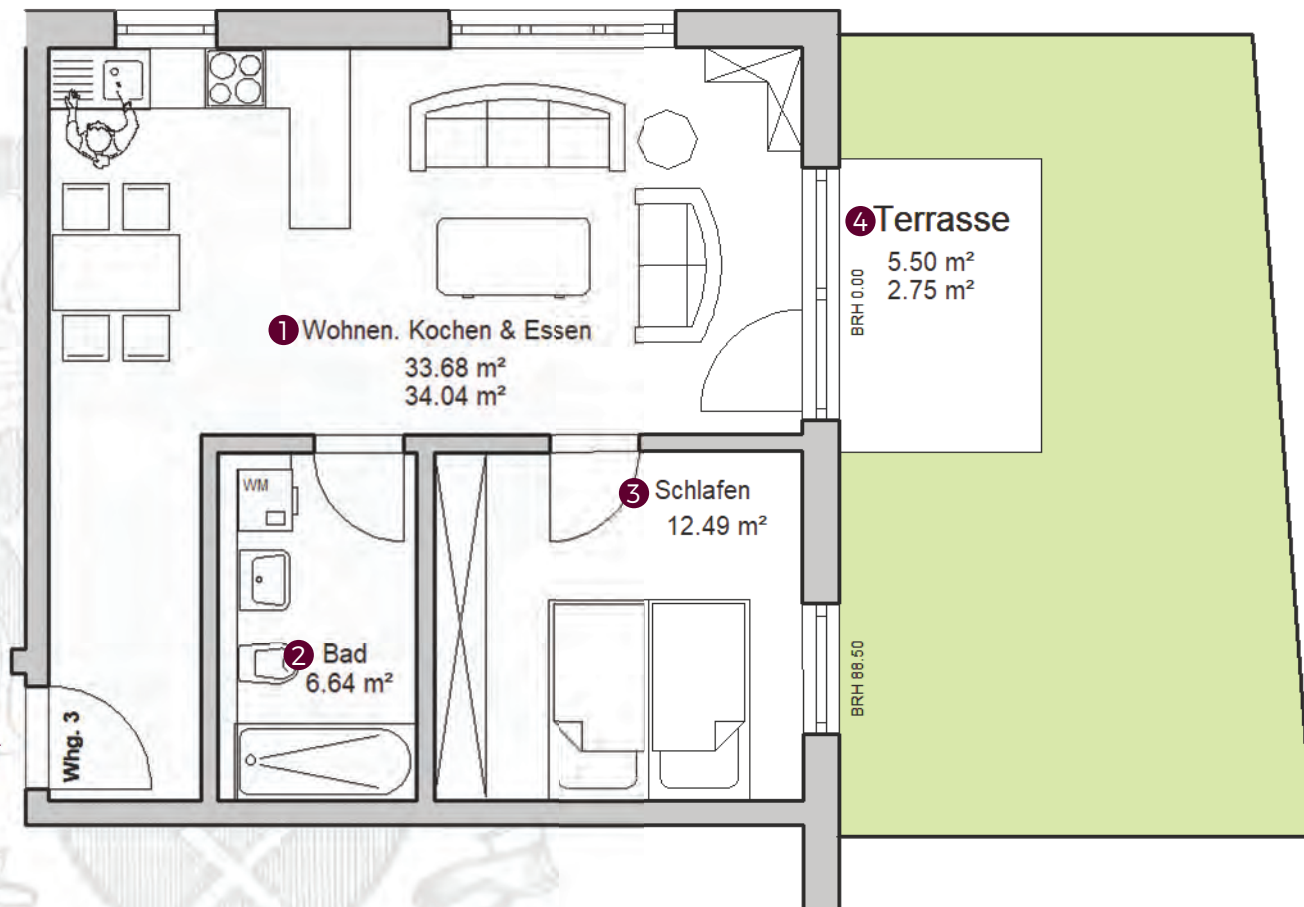
\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Terrasse anteilig zur Wohnfläche

# EG: 2-ZI.-WOHNUNG 3 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN\*

EG – Lageplan Wohnung 3



EG – Grundriss Wohnung 3 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 2-Zi.-Wohnung 3

1. Wohnen, Kochen & Essen .....	34,04 m <sup>2</sup>
2. Bad .....	6,64 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	12,49 m <sup>2</sup>
4. Terrasse*** .....	2,75 m <sup>2</sup>

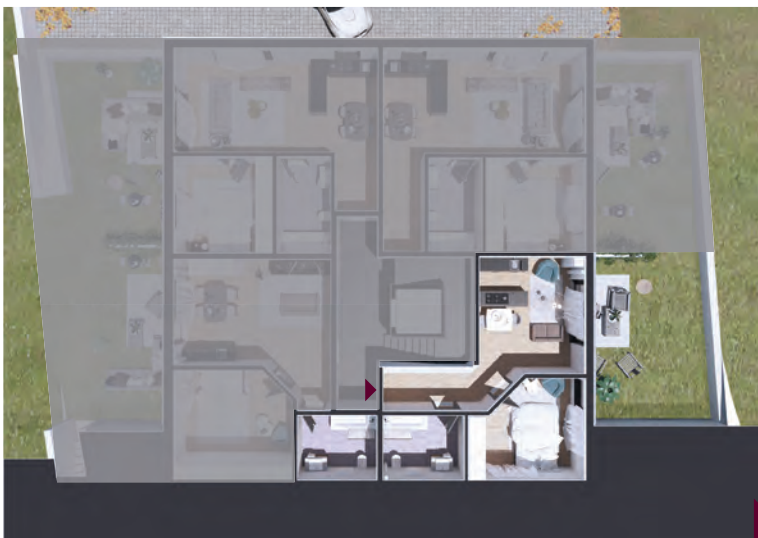
**Gesamtwohnfläche .....** **55,92 m<sup>2</sup>**

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

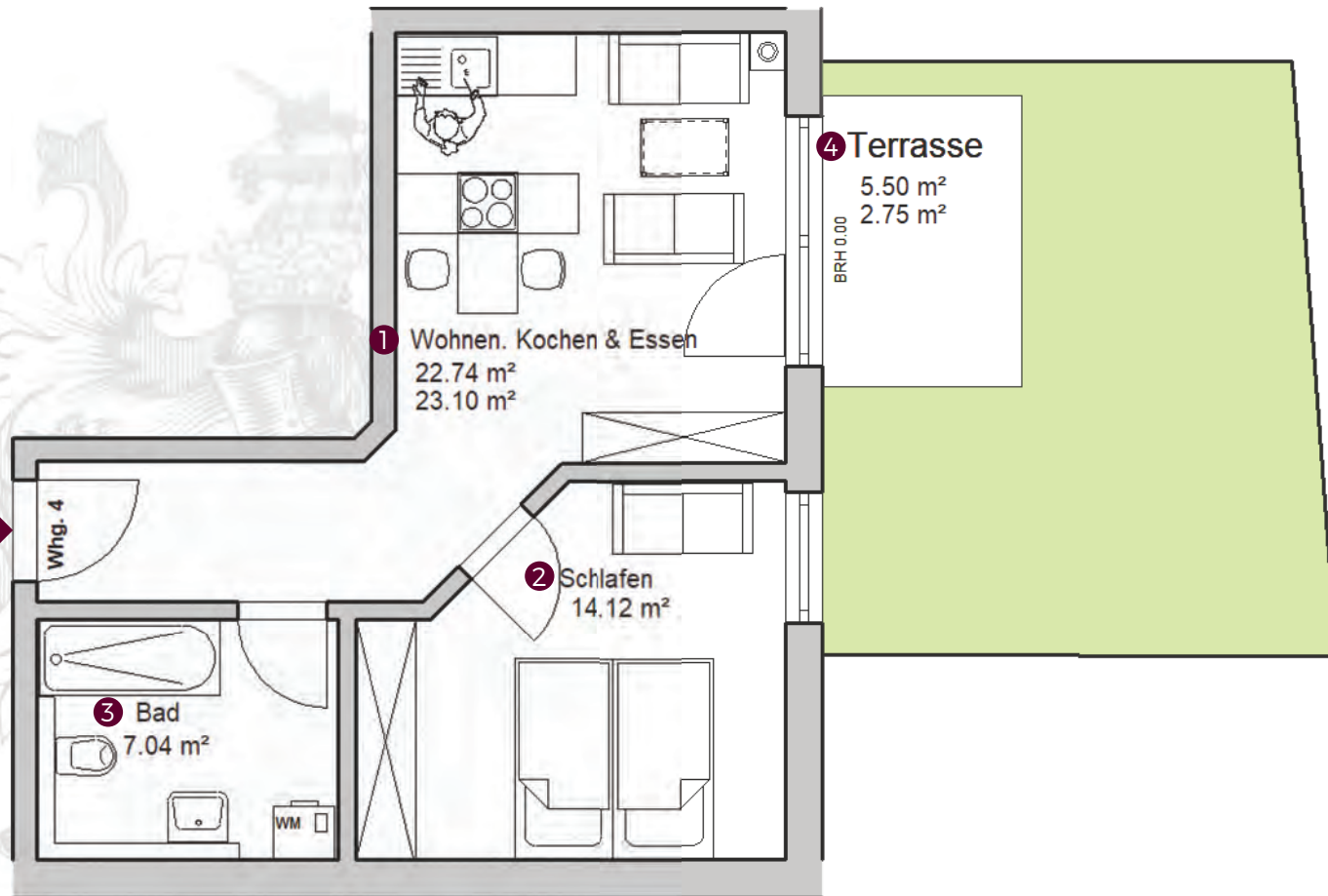
\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Terrasse anteilig zur Wohnfläche

# EG: 2-ZI.-WOHNUNG 4 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN\*

EG – Lageplan Wohnung 4



EG – Grundriss Wohnung 4 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 2-Zi.-Wohnung 4

1. Wohnen, Kochen & Essen .....	23,10 m <sup>2</sup>
2. Bad .....	7,04 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	14,12 m <sup>2</sup>
4. Terrasse*** .....	2,75 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche .....** 47,01 m<sup>2</sup>

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Terrasse anteilig zur Wohnfläche

# 1. OBERGESCHOSS (1. OG)



*Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu*

# WOHNFLÄCHENÜBERSICHT 1. OG

## 1. Obergeschoss (1.OG) - Übersichtsplan



## Wohnflächen\* im 1.OG

3-Zi.-Wohnung **5** ..... 106,89 m<sup>2</sup>

3-Zi. Wohnung **6** ..... 100,36 m<sup>2</sup>

\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung



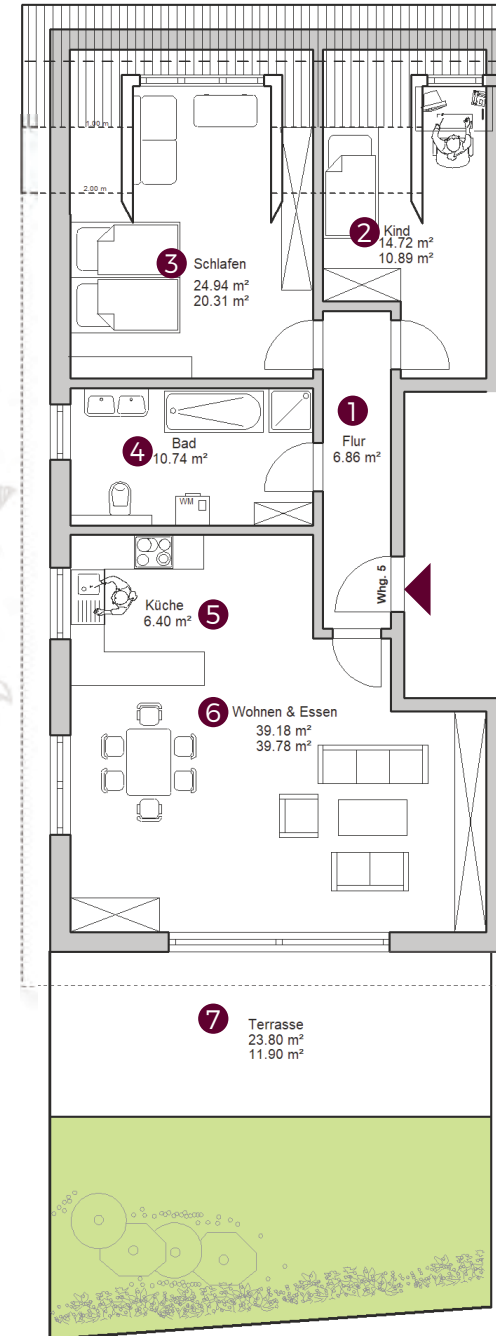
Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

# 1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 5 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN\*

1. OG - Lageplan Wohnung 5



1. OG - Grundriss Wohnung 5  
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 3-Zi.-Wohnung 5

1. Flur .....	6,86 m <sup>2</sup>
2. Kind .....	10,89 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	20,31 m <sup>2</sup>
4. Bad .....	10,74 m <sup>2</sup>
5. Küche .....	6,40 m <sup>2</sup>
6. Wohnen & Essen .....	39,78 m <sup>2</sup>
7. Terrasse*** .....	11,90 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche ..... 106,88 m<sup>2</sup>**

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

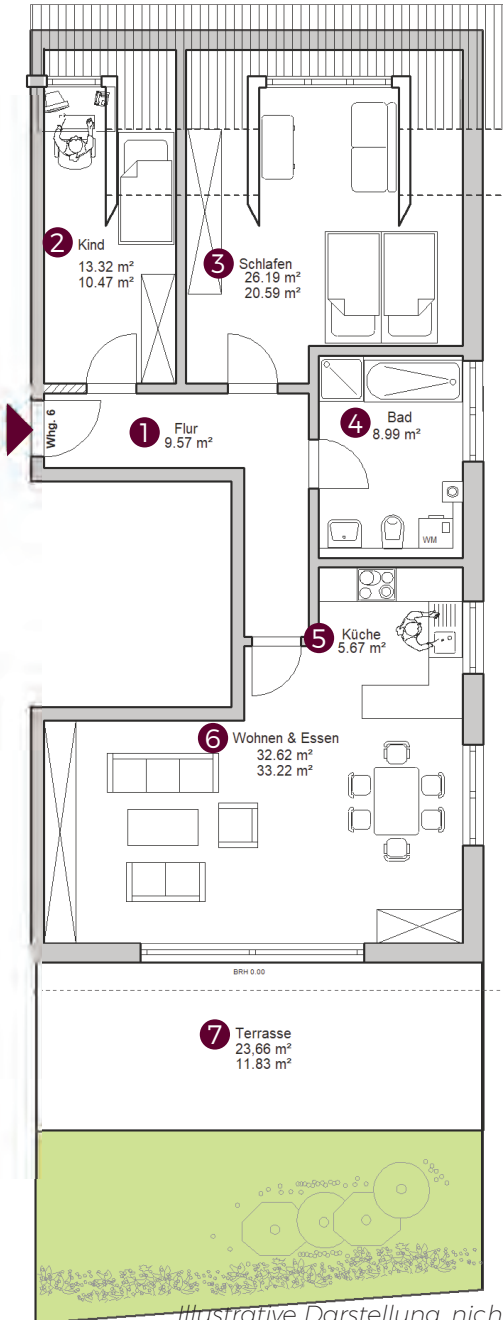
\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Terrasse anteilig zur Wohnfläche

# 1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 6 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN\*

1. OG – Lageplan Wohnung 6



1. OG – Grundriss Wohnung 6  
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 3-Zi.-Wohnung 6

1. Flur .....	9,57 m <sup>2</sup>
2. Kind .....	10,47 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	20,59 m <sup>2</sup>
4. Bad .....	8,99 m <sup>2</sup>
5. Küche .....	5,67 m <sup>2</sup>
6. Wohnen & Essen .....	33,22 m <sup>2</sup>
7. Terrasse*** .....	11,83 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche .....** **100,36 m<sup>2</sup>**

\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Terrasse anteilig zur Wohnfläche

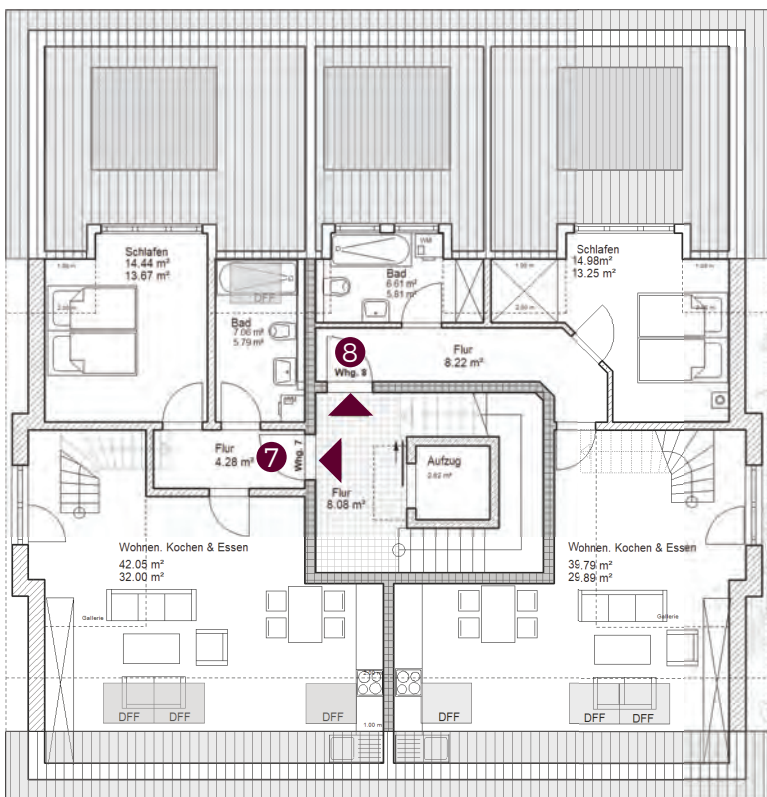
# DACHGESCHOSS (DG) + GALERIE (GA)



*Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu*



Dachgeschoss (DG) - Übersichtsplan



Galerie (Ga) - Übersichtsplan



## Wohnflächen\* DG + Ga

2,5-Zi.-Wohnung 7 ..... 68,73 m<sup>2</sup>

2,5-Zi.-Wohnung 8 ..... 65,32 m<sup>2</sup>

\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung



Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

# DG: WOHNUNG 7 MIT GALERIE

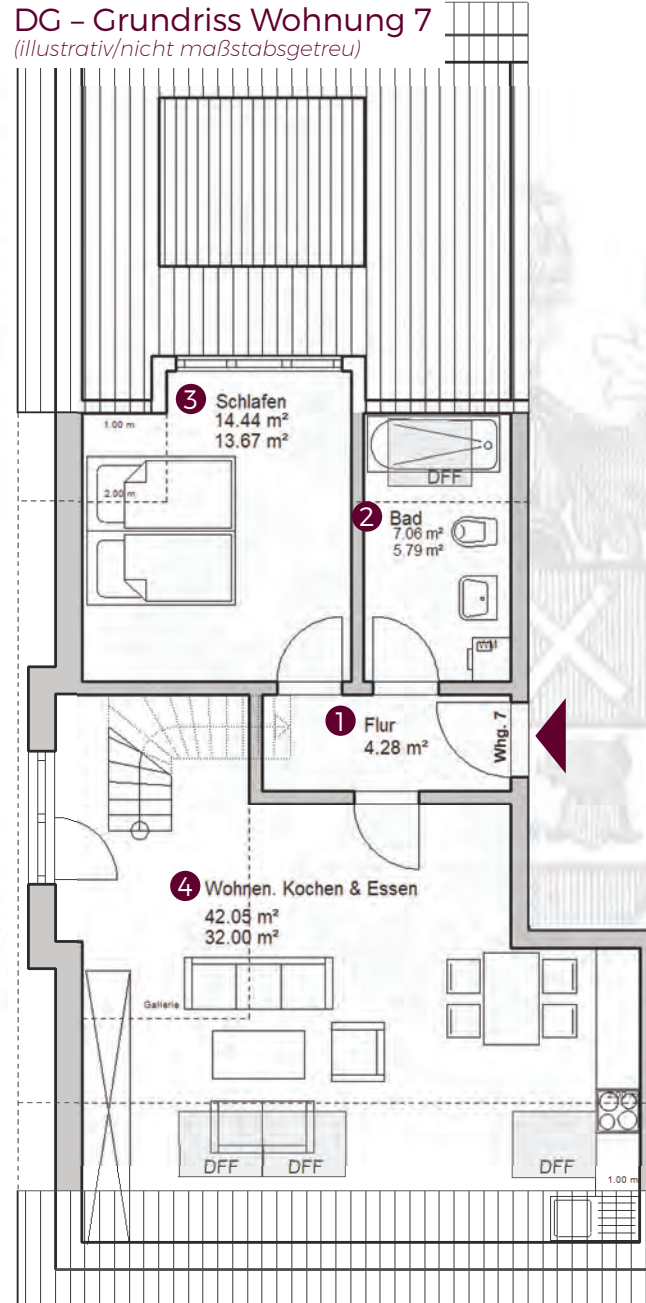
DG – Lageplan Wohnung 7



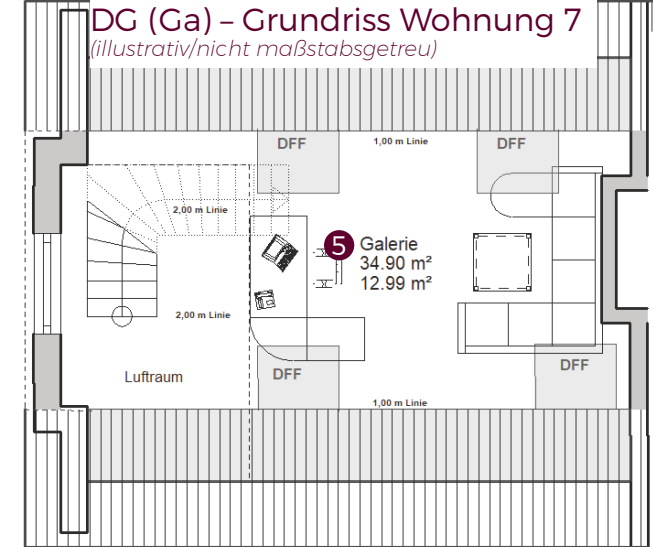
Ga – Lageplan Galerie Whg. 7



DG – Grundriss Wohnung 7  
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



DG (Ga) – Grundriss Wohnung 7  
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



## Wohnflächenberechnung\*\* 2,5-Zi.-Wohnung 7

1. Flur .....	4,28 m <sup>2</sup>
2. Bad .....	5,79 m <sup>2</sup>
3. Schlafen .....	13,67 m <sup>2</sup>
4. Wohnen, Kochen & Essen .....	32,00 m <sup>2</sup>
5. Galerie*** .....	12,99 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche ..... 68,73 m<sup>2</sup>**

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

\* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum \*\* sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben nach Wohnflächenverordnung \*\*\* Galerie anteilig zur Wohnfläche





# GALE GMBH – IMMOBILIEN

## IHR EXKLUSIVER VERTRIEBSKOORDINATOR

