

Walther  
Rathenau  
Straße



WALTHER  
RATHENAU  
STRASSE





## Augsburg Göggingen

Bundesland: Bayern  
Regierungsbezirk: Schwaben  
Landkreis: Augsburg  
Fläche: 9,03 km<sup>2</sup>  
Einwohnerzahl: 19700  
Bevölkerungsdichte: 2181 Einw. je km<sup>2</sup>  
Höhe: 494 m über NHN  
Vorwahl: 0821  
Postleitzahl: 86199  
KFZ Kennzeichen: A



# Wohnkultur in Augsburg Göggingen

Wir freuen uns, Ihnen heute unser neues Projekt Walther-Rathenau-Straße im begehrten Stadtteil Augsburg Göggingen, vorstellen zu dürfen. Die alte Gemeinde Göggingen, an der Wertach und Singold gelegen, erstreckt sich südlich von Pfersee und dem Antonsviertel. Der Stadtteil Göggingen bietet mit seinen vielen Sehenswürdigkeiten und dem riesigen Freizeitangebot für jeden das passende.

Gehen Sie mit uns auf Entdeckungstour und freuen Sie sich auf die neuen Reihenhäuser in der Walther-Rathenau-Straße in Augsburg Göggingen.





#87043587

Augsburg

# Die City vor der Haustür

Vieles wurde über Augsburg, diese gemütliche, geschäftige, boomende, quirlige, grüne, trendige und gleichzeitig geschichtsträchtige Großstadt, im Süden Deutschlands geschrieben – und so viel Wahres ist dran, denn genau diese Mischung macht den unabhängigen Reiz für so viele Menschen aus der ganzen Welt aus. Im Objekt Walther-Rathenau-Straße können Sie all dies hautnah miterleben. Hier können Sie so viel Augsburg erleben, wie Sie möchten – mittendrin im Geschehen oder als stiller Genießer.



# Modernste Infrastruktur



## **Lage des Grundstücks**

Das Wohnbaugrundstück Walther-Rathenau-Straße befindet sich im Süden Göggingens zwischen der Gustav-Stresemann-Straße. Von hier aus können Sie fußläufig in nur wenigen Minuten alles für den täglichen Gebrauch einkaufen, sowie den attraktiven Stadtkern mit seinen zahlreichen Geschäften des Einzelhandels erreichen.

## **Perfekte Lage**

Göggingen gehört seit Jahren zu den privilegierten Wohnanlagen Augsburgs. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Die direkte Tramverbindung in die Augsburger Innenstadt sowie die naheliegenden Auffahrten zur B17 und A8 sorgen für eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen.

## **Verkehrsanbindung**

Eine optimale Verkehrsanbindung wird durch eine Straßenbahnhaltestelle gewährleistet und auch die B17 ist in zwei Minuten erreichbar. Die Autobahn A8, in Richtung München oder Stuttgart, ist durch die Anbindung an die B17 bestens erreichbar – genauso wie die A96 für die Richtungen München/Lindau. Die Innenstadt erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten. Göggingen ist bekannt für seine ruhige, aber dennoch sehr zentrale Lage mit bester Infrastruktur.







#227476978

# Stilvoll wohnen am Park

## **Privilegierte Wohnlage mit Lebensqualität**

Die Parkanlage Göggingen begeistert in bevorzugter Lage im Herzen von Göggingen. In jeglicher Hinsicht privilegiert: Die vielen Arbeitsplätze direkt vor Ort, im nahen Augsburg oder München sowie die hohe Freizeit und Lebensqualität mit vielen Grünflächen und Natur in unmittelbarer Nähe prägen diesen Stadtteil. Gegenüber befindet sich die renommierte Hessingpark-Clinic. Ein idyllischer Blick auf den Park sowie die Wertach und die Singold sorgen für einen sehr hohen Freizeitwert.

## **Ruhiger Naherholungsort mit ausgezeichneter Infrastruktur**

Mit seinen anliegenden Parkanlagen, sehr guter Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung stellt der Stadtteil Göggingen einen ruhigen Naherholungsort dar. Durch die geographische Lage von nur ca. 3 km südlich der Fuggerstadt Augsburg erleben Sie die Ruhe und Gelassenheit ländlicher Idylle und erreichen trotzdem in wenigen Minuten in der Innenstadt.



# Für Ihr Leben – alles in der Nähe

## Für Kulturelle

Die vielen Sehenswürdigkeiten wie z.B. das Kurhaus Theater, das Rathaus mit seinem goldenen Saal, die Augsburger Puppenkiste, die Fuggerei oder das Schaezlerpalais schaffen ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Tradition, Kultur und Moderne.

## Für Macher

In den vielen ortsansässigen Vereinen findet jede/r eine für sich passende Freizeitaktivität. Egal ob Autoliebhaber, Gartenbauer, Musikbegeisterter, Sportschütze, Briefmarkensammler oder sportlich im Fußball-, Tennis- oder Golfclub – in Göggingen haben Sie verschiedene Angebote und Möglichkeiten, sich aktiv als Teil der Gemeinde einzubringen und Ihre Freizeit so individuell wie Sie selbst zu gestalten.







#106596421

### **Für Feinschmecker**

Egal ob gutbürgerlich mit regionaler Qualität wie im „Berghof“ oder kreuz und quer in der „Kulperhütte“, direkt an der Wertach gelegen – Ihre Geschmacksknospen werden es Ihnen danken.

### **Für die ganze Familie**

Genießen Sie mit Ihrer Familie das entspannte Leben im Grünen bei gleichzeitigem Großstadtfeeling. Egal ob Ausflüge an die Wertach oder an die Singold, eine Wanderung oder Fahrradtour oder nur das Grillen im eigenen Garten – Ruhe und Entspannung für die ganze Familie.



Wohnen der Extraklasse –  
Stadt nah und dennoch im Grünen

# Wohnräume mit Charakter

Unsere insgesamt acht Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 130 m<sup>2</sup> und 142 m<sup>2</sup> bieten Ihnen eine außergewöhnliche Architektur in einer hervorragenden Umgebung. Die wunderschönen in Szene gesetzten Terrassen sowie anliegenden Grünflächen lassen Sie jederzeit den stressigen Alltag vergessen. Große Fensterfronten und eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für eine angenehm wohlige Atmosphäre.









# Exquisites Wohnen für gehobene Ansprüche

Ziel unserer Arbeit ist es, für Sie ein Eigenheim zu schaffen, in dem Sie sich ein Leben lang wohlfühlen. Modernste Bauweisen, elegante Details und exquisite Materialien sorgen für ein stilvolles Wohnen. Zuhause ist es bekanntlich am schönsten.

## **Das Bauvorhaben**

Auf diesem wunderschönen und ruhig gelegenen Grundstück in einer der besten Lagen Göggingens, entstehen in Kürze acht hochwertig ausgestattete Reihenhäuser mit eigenen Gärten und Garagen, in einer herrlich naturnahen Lage nur wenige Meter von der Wertach entfernt mit direktem Blick auf die Parkanlage Göggingen.



## Ausstattung

# Ästhetik – Unser Anspruch

Ausgesuchte Ausstattung, höchste Materialgüte und qualitativ hochwertige Ausstattung, die die Sinne berührt. Diesem Credo folgen die insgesamt acht Reihenhäuser in der Walther-Rathenau-Straße in Göggingen. Eine feine Kombination aus geschmackvollem Design und besten Materialien schenken allen Räumen eine edle Optik. Schaffen Sie sich Ihre ganz eigene Wohlfühloase mitten in Göggingen, einem Stadtteil Augsburgs, ein Ort an dem die hektischen Tage im urbanen Durcheinander einen entspannten Ausklang finden. Denn persönlicher Freiraum beginnt in den eigenen vier Wänden.

### **Ihre Vorteile im Überblick**

- Moderne, einladende Architektur
- Wertiges Erscheinungsbild
- Elegantes Farbkonzept
- Architektonisch hochwertige Bauweise
- Bodentiefe, dreifachisoliertverglaste Fenster
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Badezimmer mit Markenfabrikaten
- Privater Garten
- Haus mit großer Terrasse
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz





Doppelwaschtisch KOHLER, Serie Terrace



Bad  
(Foto beispielhaft)

# Innere Werte

So vielseitig wie die Wohnformen sind, sind auch die inneren Werte der Wohnräume in der Walther-Rathenau-Straße – allen Ausstattungen gemeinsam ist aber immer eines: der qualitative Anspruch an hochwertige Materialien von namhaften Markenherstellern, verlegt und eingebaut von Fachfirmen, die ihr Handwerk verstehen!

## **Badausstattung – Qualität und Stil bis ins Detail**

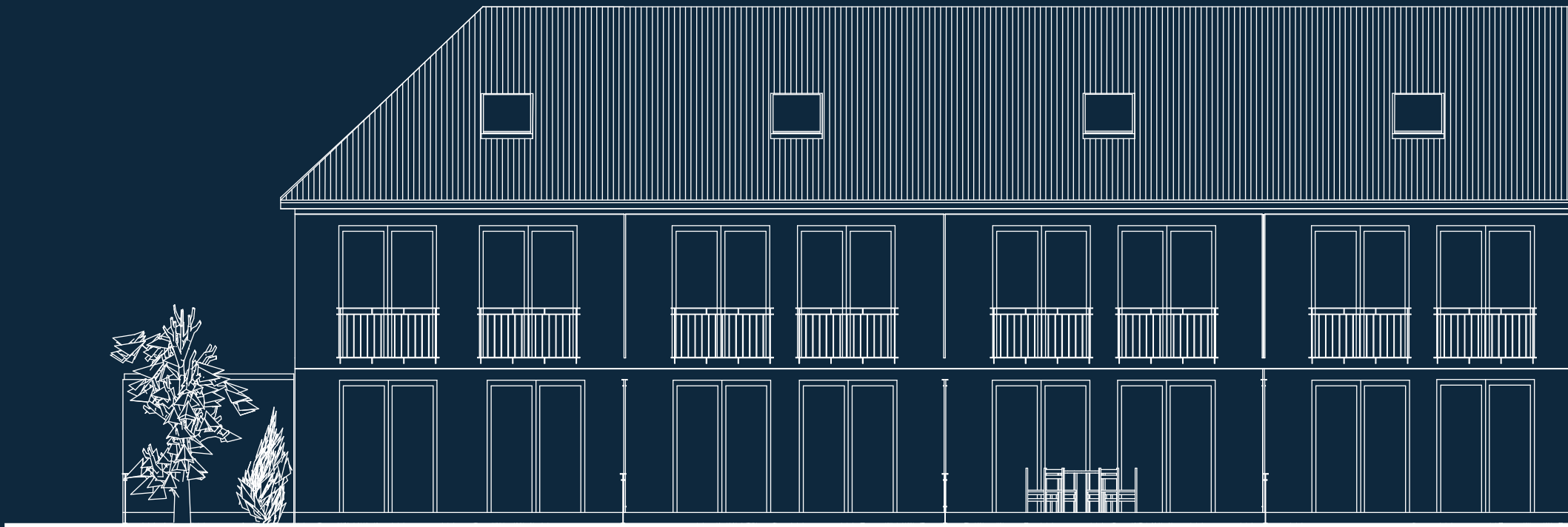
In der Walther-Rathenau-Straße enden Kreativität und Anspruchsdenken nicht an der Badezimmertür – ganz im Gegenteil! Gut geschnittene Bäder mit Ausstattungsgegenständen von namhaften Markenherstellern ergänzen sich zu einer Gesamtkomposition, welche das Badezimmer nicht zu einem Mittel zum Zweck, sondern vielmehr zu einem Raum mit viel Lebensqualität für die neuen Bewohner macht!

Die weiteren Ausstattungsdetails können Sie der Baubeschreibung entnehmen.



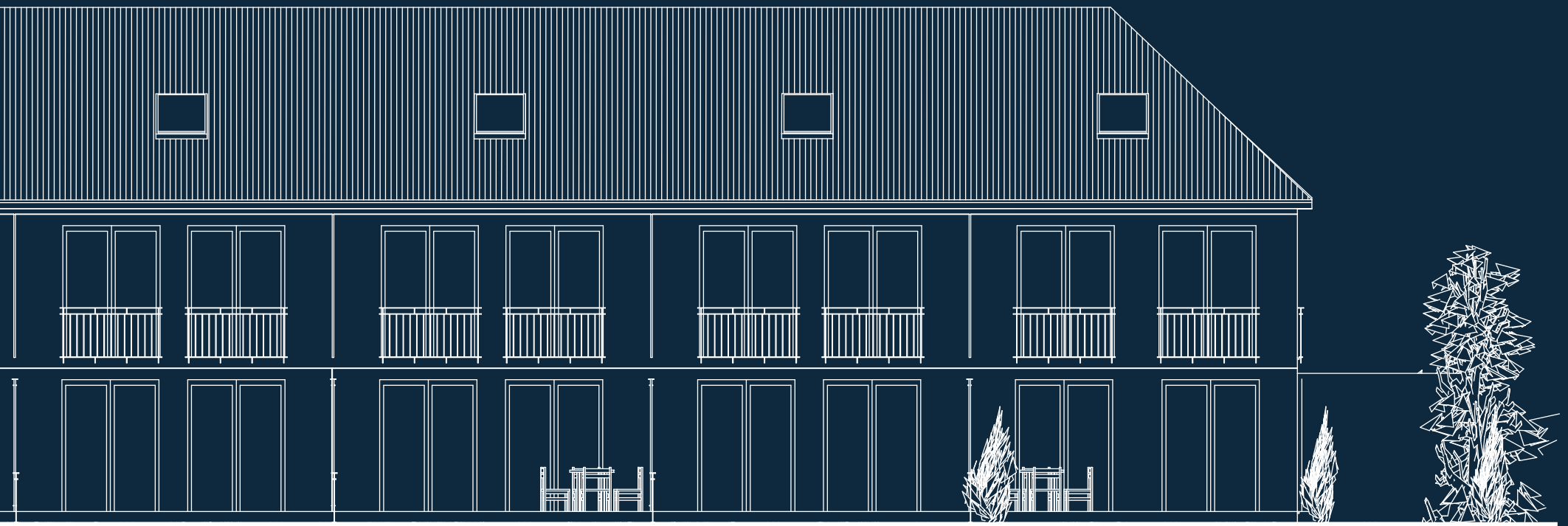
(Alle Fotos  
beispielhaft)





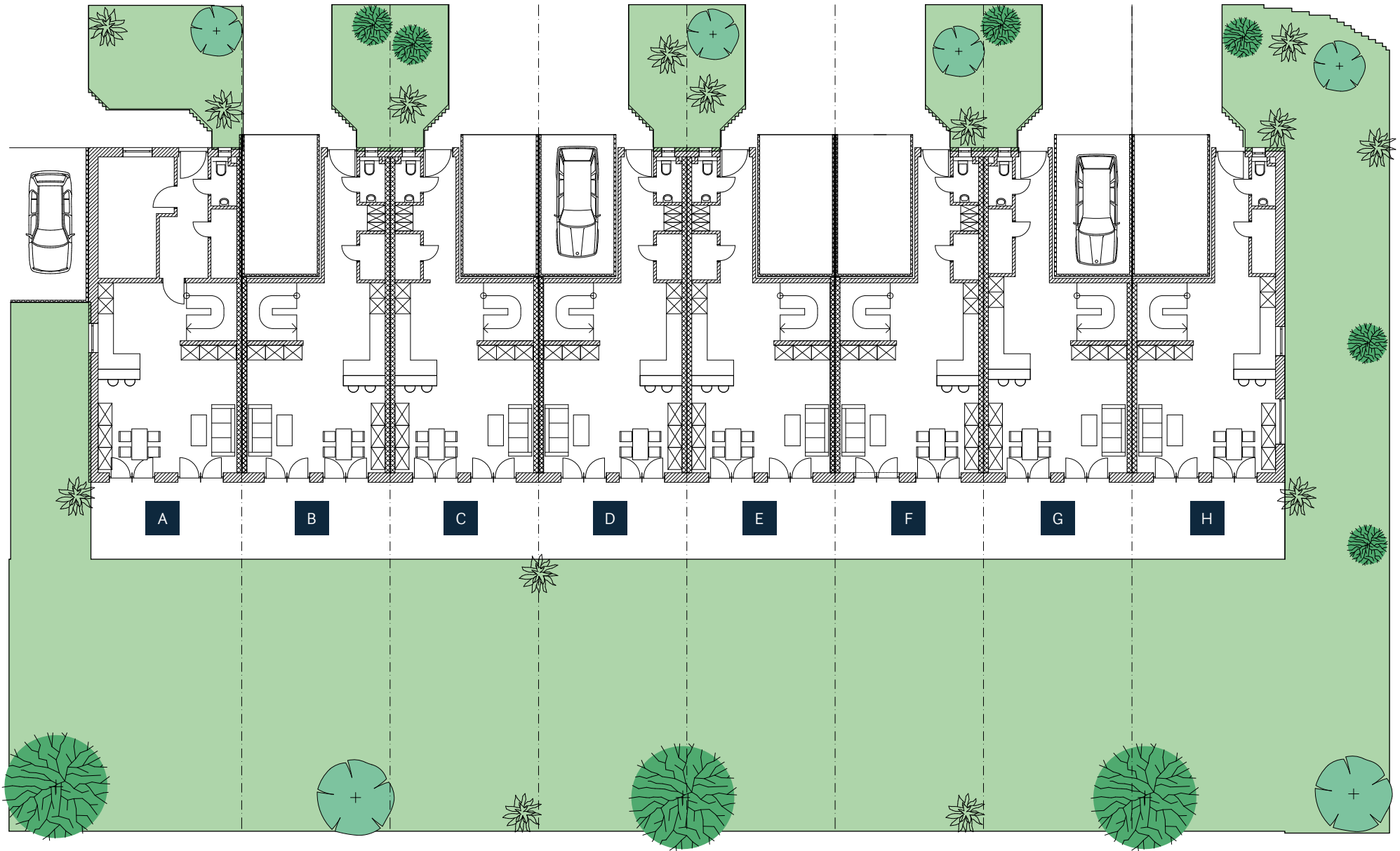


# Daten & Grundrisse



# Reihenhäuser

Haus	Zimmer	Gesamtwohnfläche
A	5	142,54 m <sup>2</sup>
B	4	136,74 m <sup>2</sup>
C	4	136,74 m <sup>2</sup>
D	4	136,74 m <sup>2</sup>
E	4	136,74 m <sup>2</sup>
F	4	136,74 m <sup>2</sup>
G	4	136,74 m <sup>2</sup>
H	4	129,88 m <sup>2</sup>



# Haus A

## Erdgeschoss

2 Zimmer

142,54 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

133,90 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

8,64 m<sup>2</sup> ..... Terrasse

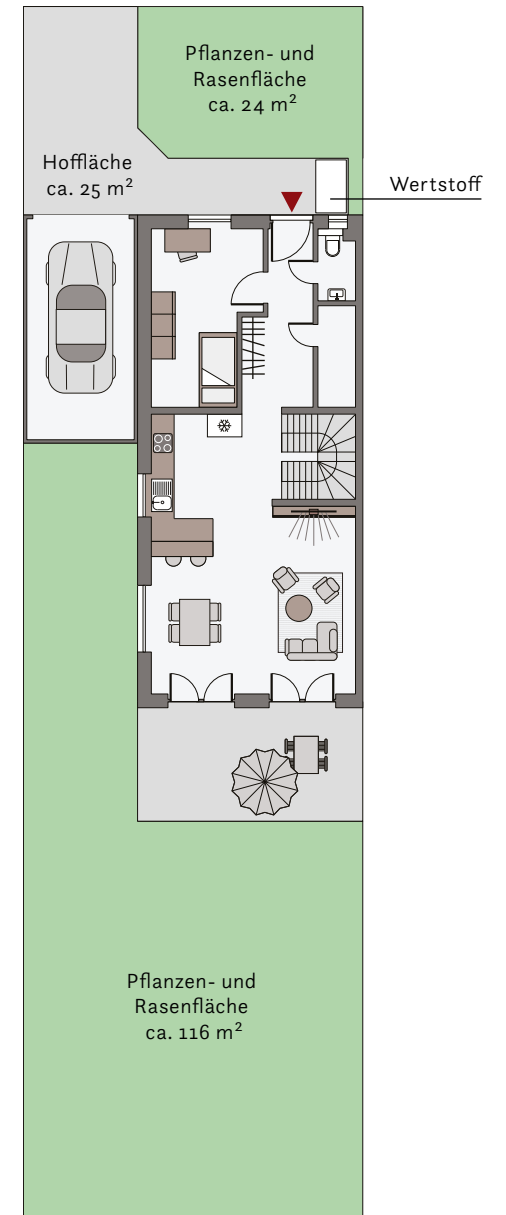
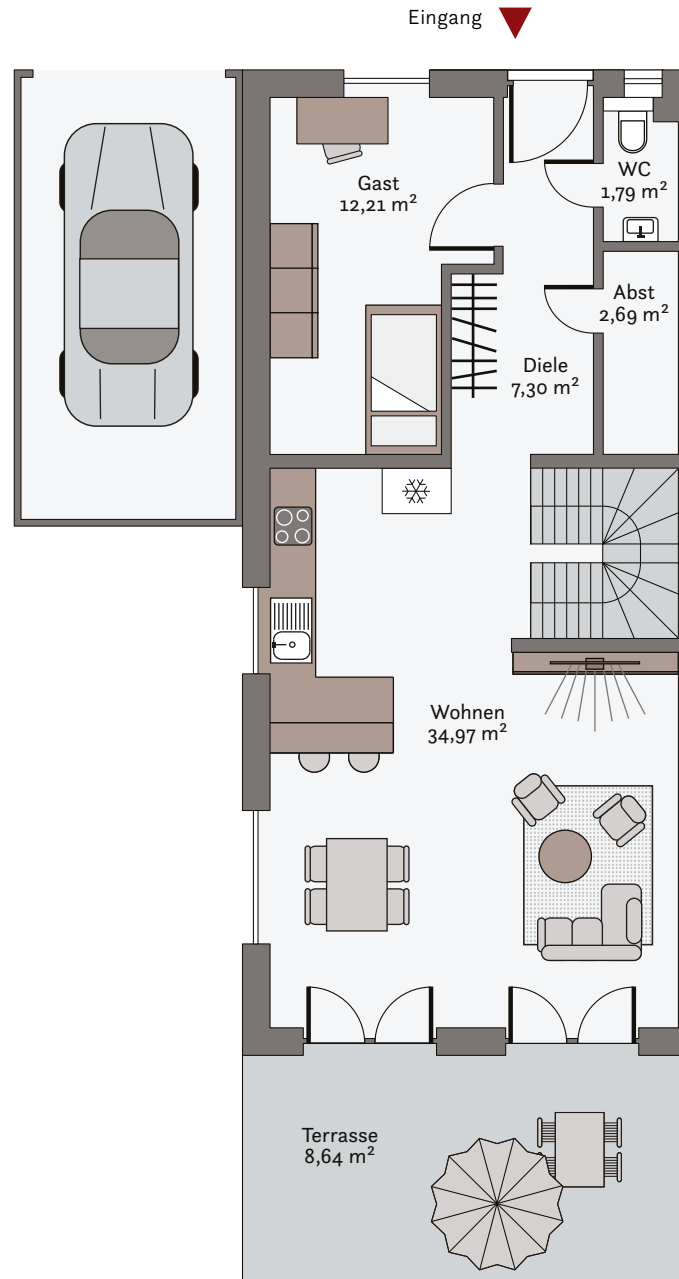
ca. 140 m<sup>2</sup> ..... Gesamtgartenfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



Nicht maßstabsgetreu

# Haus A

## Obergeschoss

3 Zimmer

58,64 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

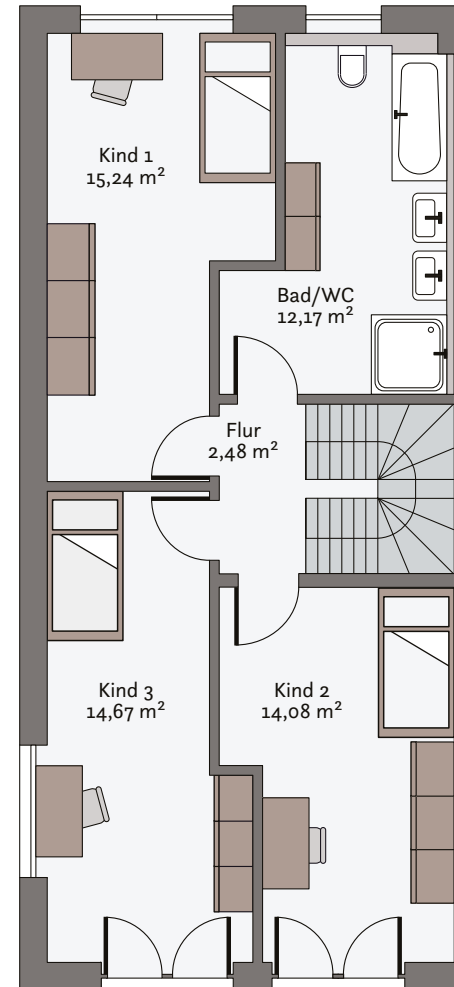
58,64 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus A

## Dachgeschoss

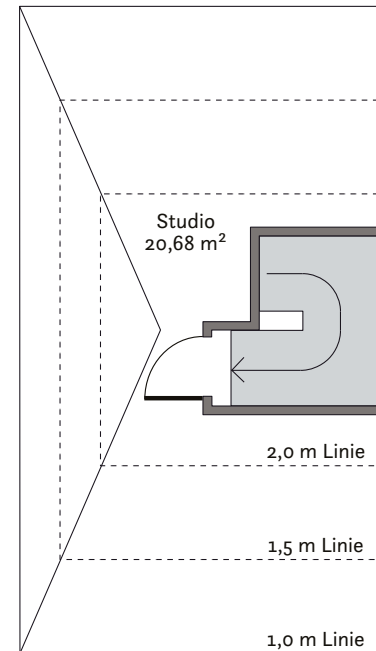
1 Zimmer

35,91 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

20,68 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche \*

Lage ..... Süd-West

\* Abzug für Dachschrägen enthalten

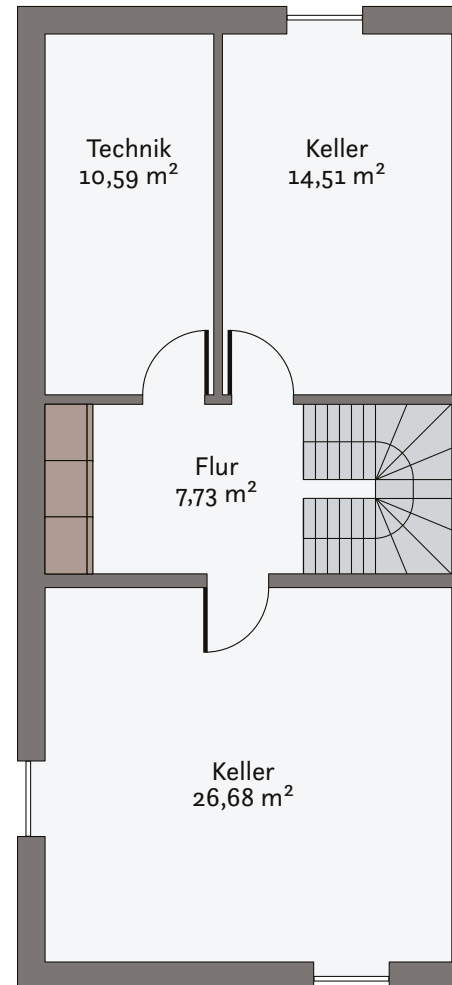


Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)

# Haus A

## Kellergeschoss

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus B, D & F

## Erdgeschoss

1 Zimmer

136,74 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

128,10 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

8,64 m<sup>2</sup> ..... Terrasse

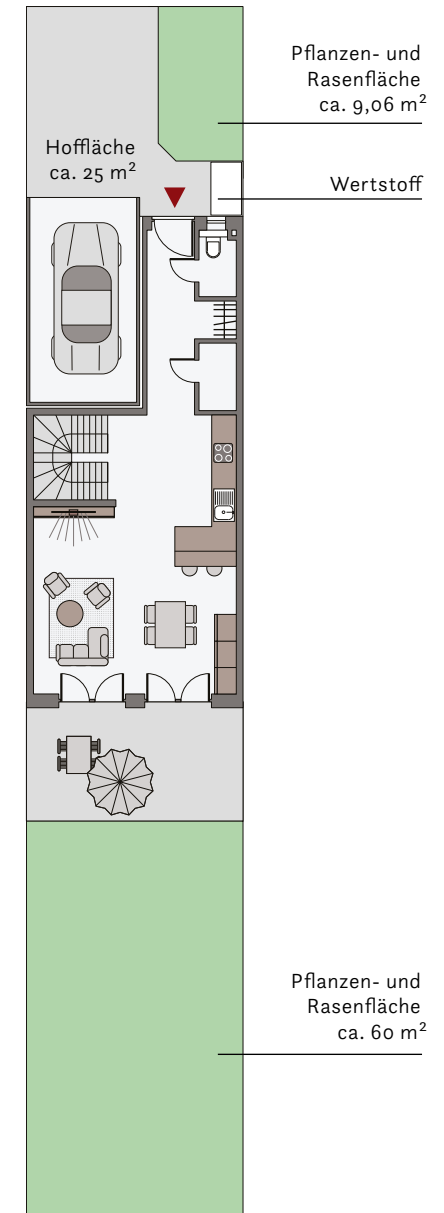
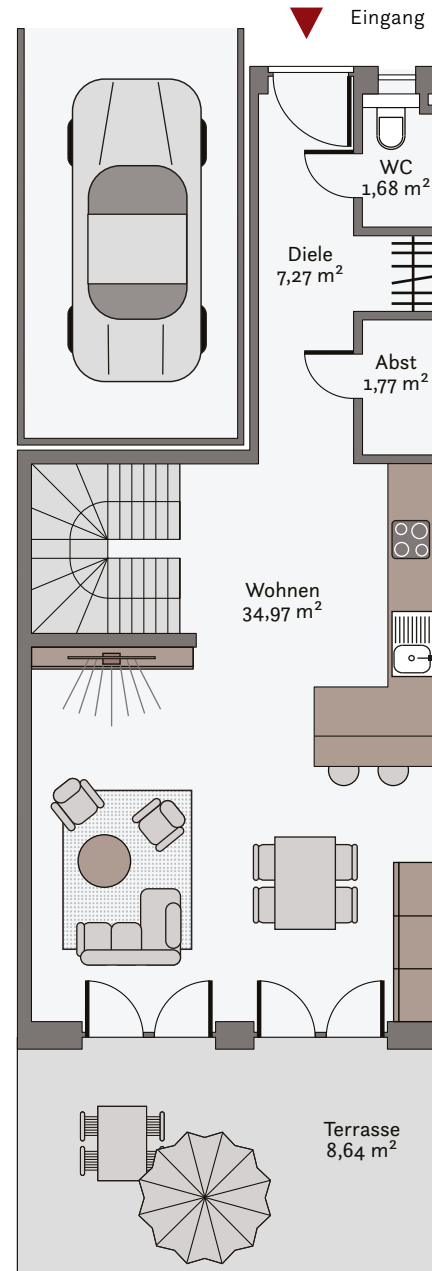
ca. 69 m<sup>2</sup> ..... Gesamtgartenfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



Nicht maßstabgetreu



# Haus B, D & F

## Obergeschoss

3 Zimmer

58,89 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

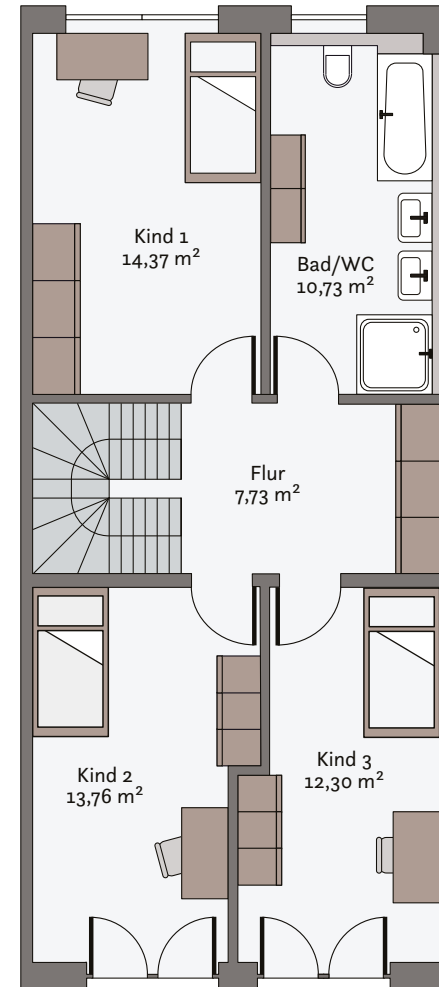
58,89 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus B, D & F

## Dachgeschoss

1 Zimmer

41,11 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

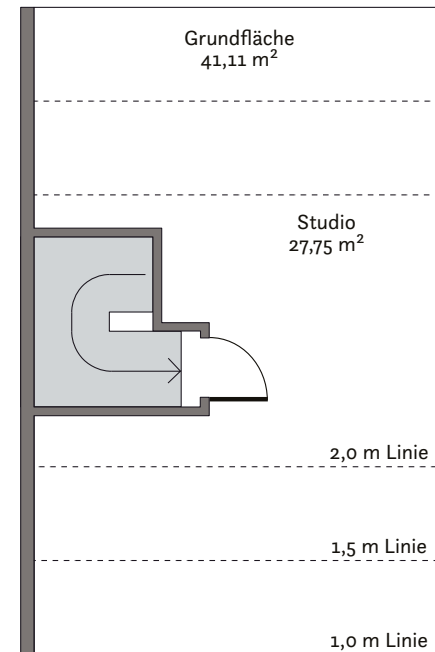
27,75 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche \*

Lage ..... Süd-West

\* Abzug für Dachschrägen enthalten



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



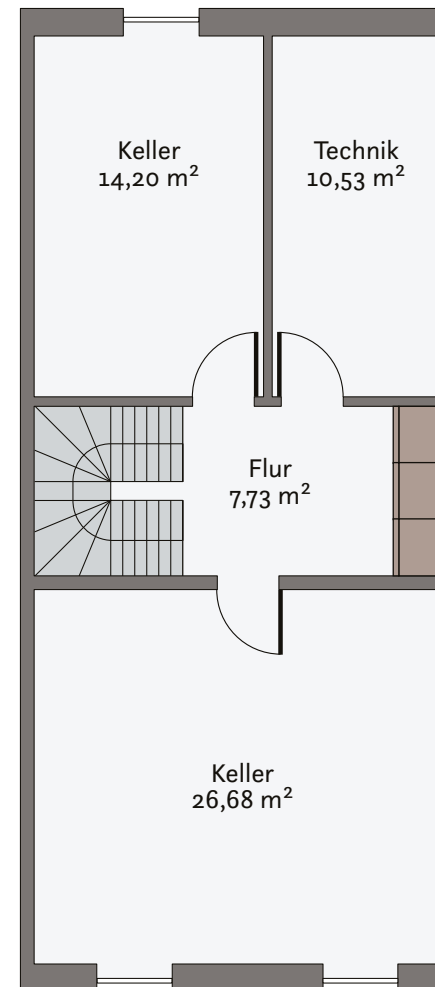
# Haus B, D & F

## Kellergeschoss

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus C, E & G

## Erdgeschoss

1 Zimmer

136,74 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

128,10 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

8,64 m<sup>2</sup> ..... Terrasse

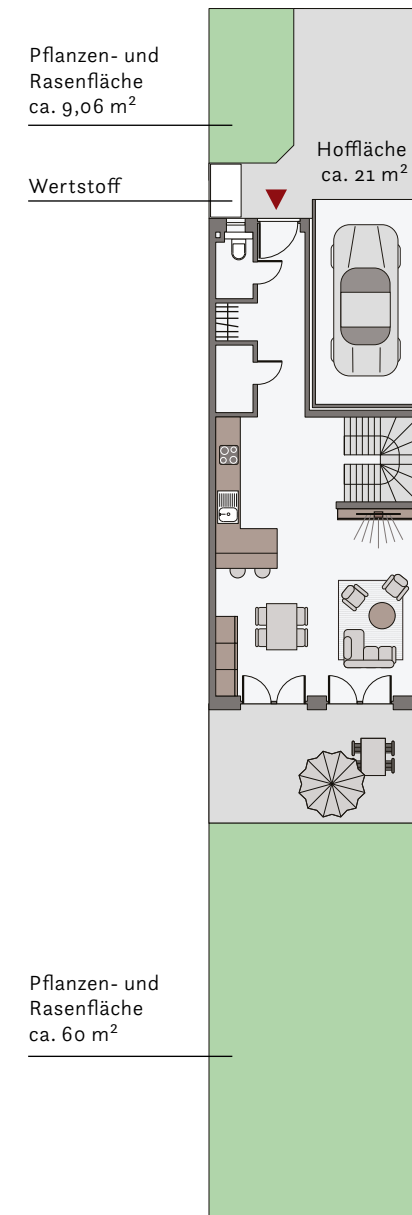
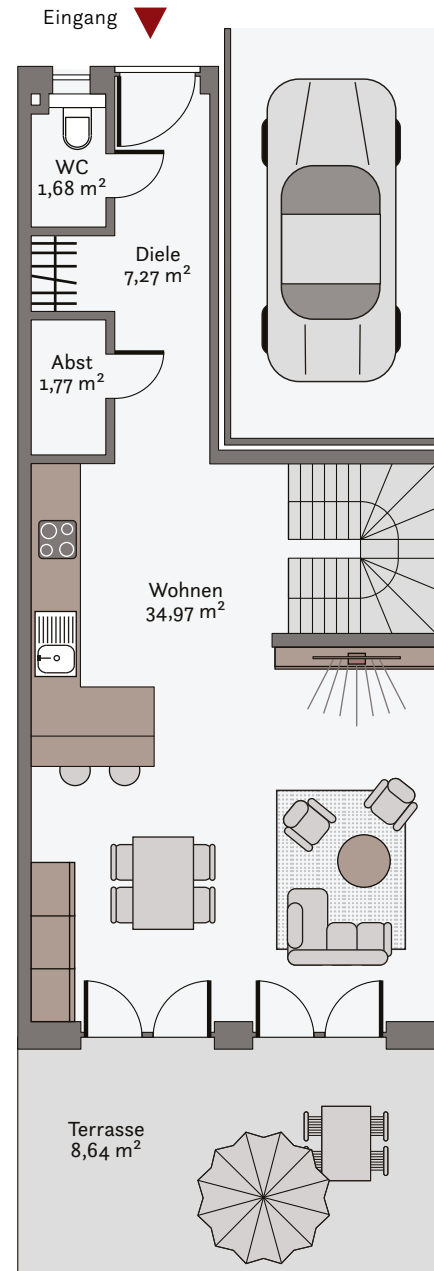
ca. 69 m<sup>2</sup> ..... Gesamtgartenfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



Nicht maßstabsgetreu

# Haus C, E & G

## Obergeschoss

3 Zimmer

58,89 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

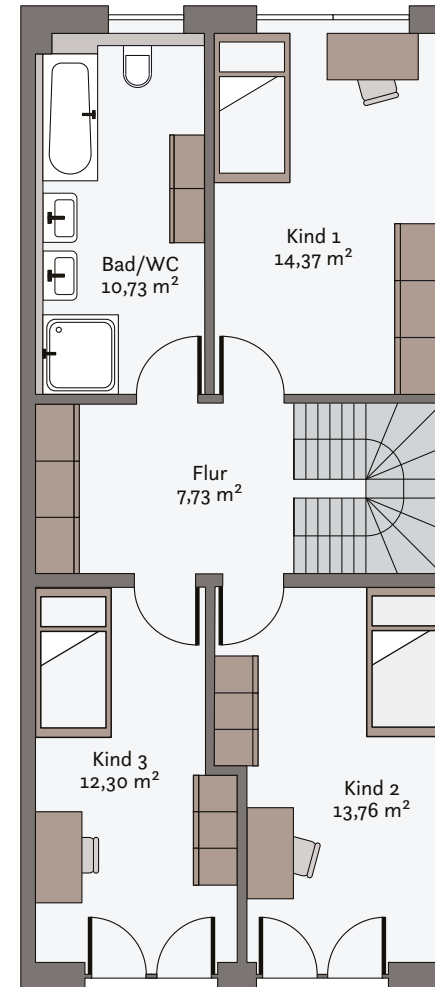
58,89 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus C, E & G

## Dachgeschoss

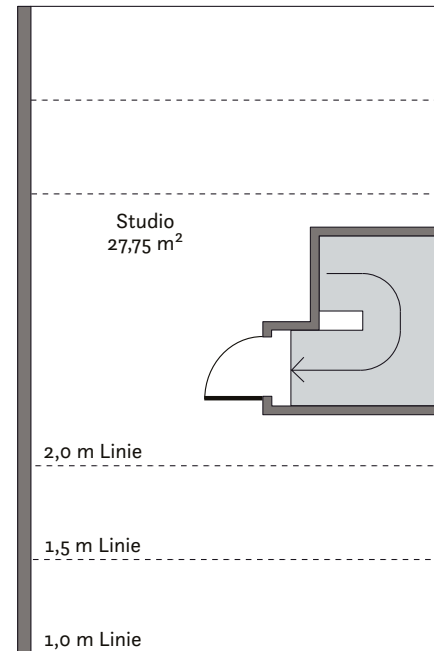
1 Zimmer

41,11 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

27,75 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche \*

Lage ..... Süd-West

\* Abzug für Dachschrägen enthalten



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)

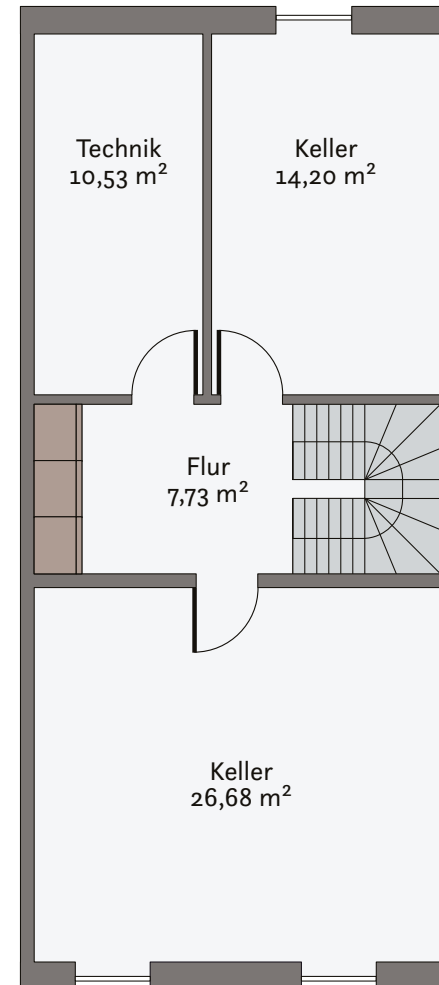
# Haus C, E & G

## Kellergeschoss

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus H

## Erdgeschoss

1 Zimmer

129,88 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

121,24 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

8,64 m<sup>2</sup> ..... Terrasse

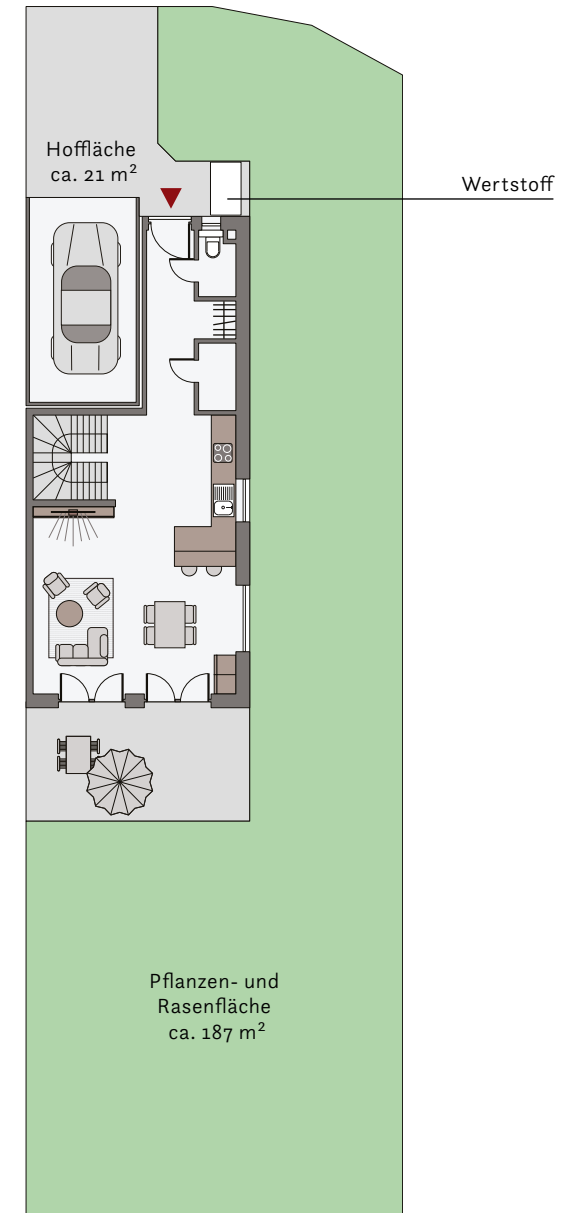
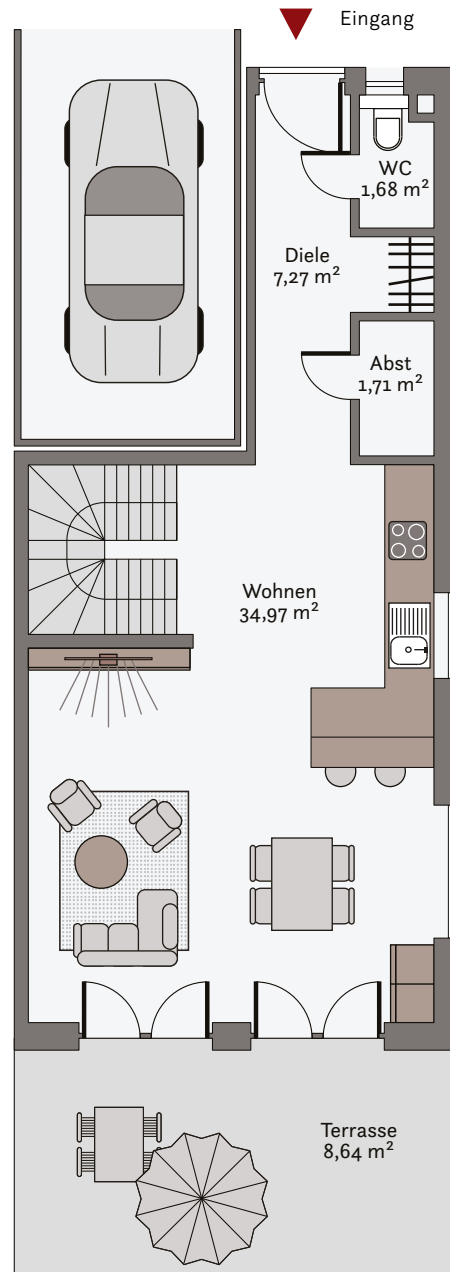
ca. 187 m<sup>2</sup> ..... Gesamtgartenfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



Nicht maßstabsgetreu



# Haus H

## Obergeschoss

3 Zimmer

58,89 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

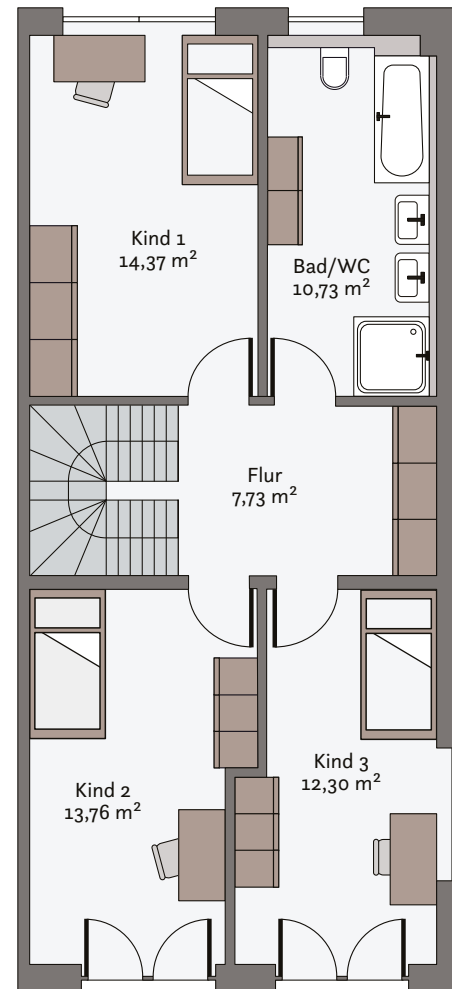
58,89 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100

(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)



# Haus H

## Dachgeschoss

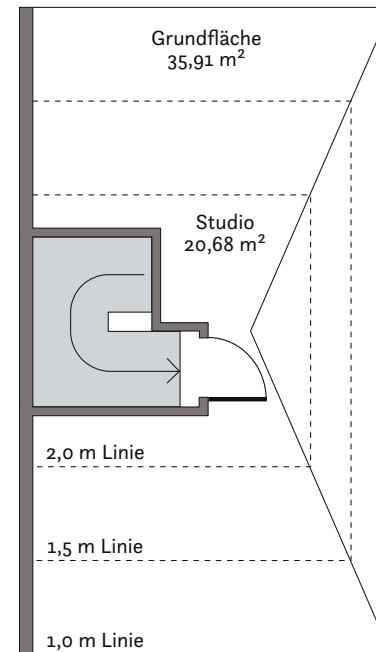
1 Zimmer

35,91 m<sup>2</sup> ..... Gesamtwohnfläche

20,68 m<sup>2</sup> ..... Wohnfläche \*

Lage ..... Süd-West

\* Abzug für Dachschrägen enthalten



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)

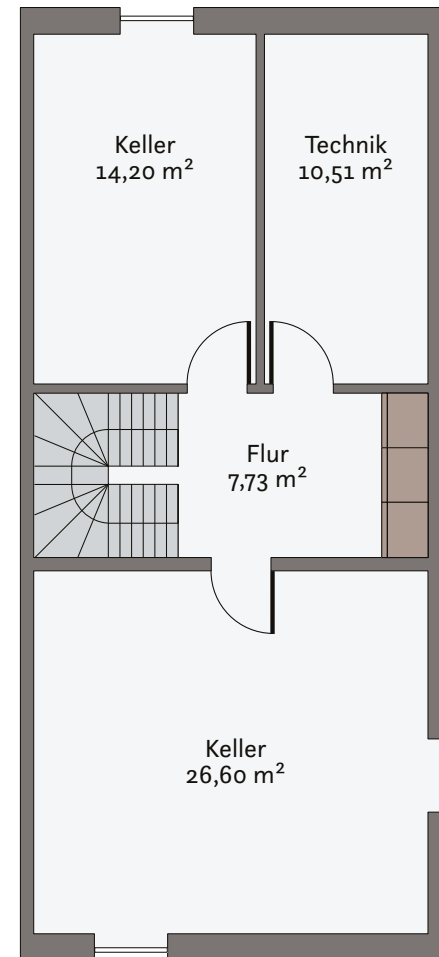
# Haus H

## Kellergeschoss

Lage ..... Süd-West



Maßstab 1 : 100  
(Unverbindliche Illustration  
mit Einrichtungsbeispielen)







# Impressum

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Bilder und Pläne sind nicht zur genauen Entnahme von Maßen geeignet. Küchen, Möbel, etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch dieses Exposé bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Exposéherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen Gründen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieses Exposé wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.



LÖWEN WOHNBAU

Bauträger

**Löwen Wohnbau GmbH**

Keltenstr. 2

86343 Königsbrunn

[info@wrs-eigenheim.de](mailto:info@wrs-eigenheim.de)

[www.wrs-eigenheim.de](http://www.wrs-eigenheim.de)

© 2019, Löwen Wohnbau GmbH, Königsbrunn, Deutschland

Design & Layout: DIE FORMATE, [www.dieformate.de](http://www.dieformate.de)

Fotos Seite 4, 5, 8, 9, 16: Matthias Baumgartner, [www.matthias-baumgartner.de](http://www.matthias-baumgartner.de)

Druck: Printhouse-Königsbrunn, [www.printhouse-koenigsbrunn.de](http://www.printhouse-koenigsbrunn.de)



Walther  
Rathenau  
Straße



---

LÖWEN WOHNBAU