

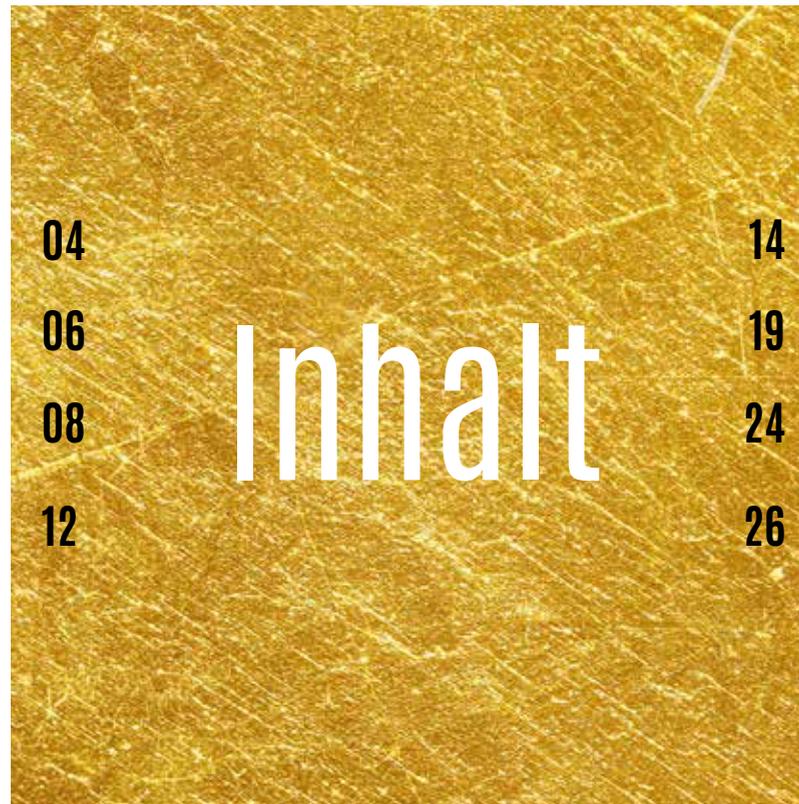


Schwabach
In den **Au** Gärten



Willkommen In den **Au** Gärten

Schwabach - Au wie Aurum - Das Gold	04
Schwabach - Au wie Tal-Aue - Das Wasser	06
Schwabach - Die Stadt	08
Die Lage der Au-Gärten	12



14	Die Au-Gärten
19	Die familienfreundlichen Grundrisse
24	Die Bauweise und Ausstattung
26	Ihr Baupartner



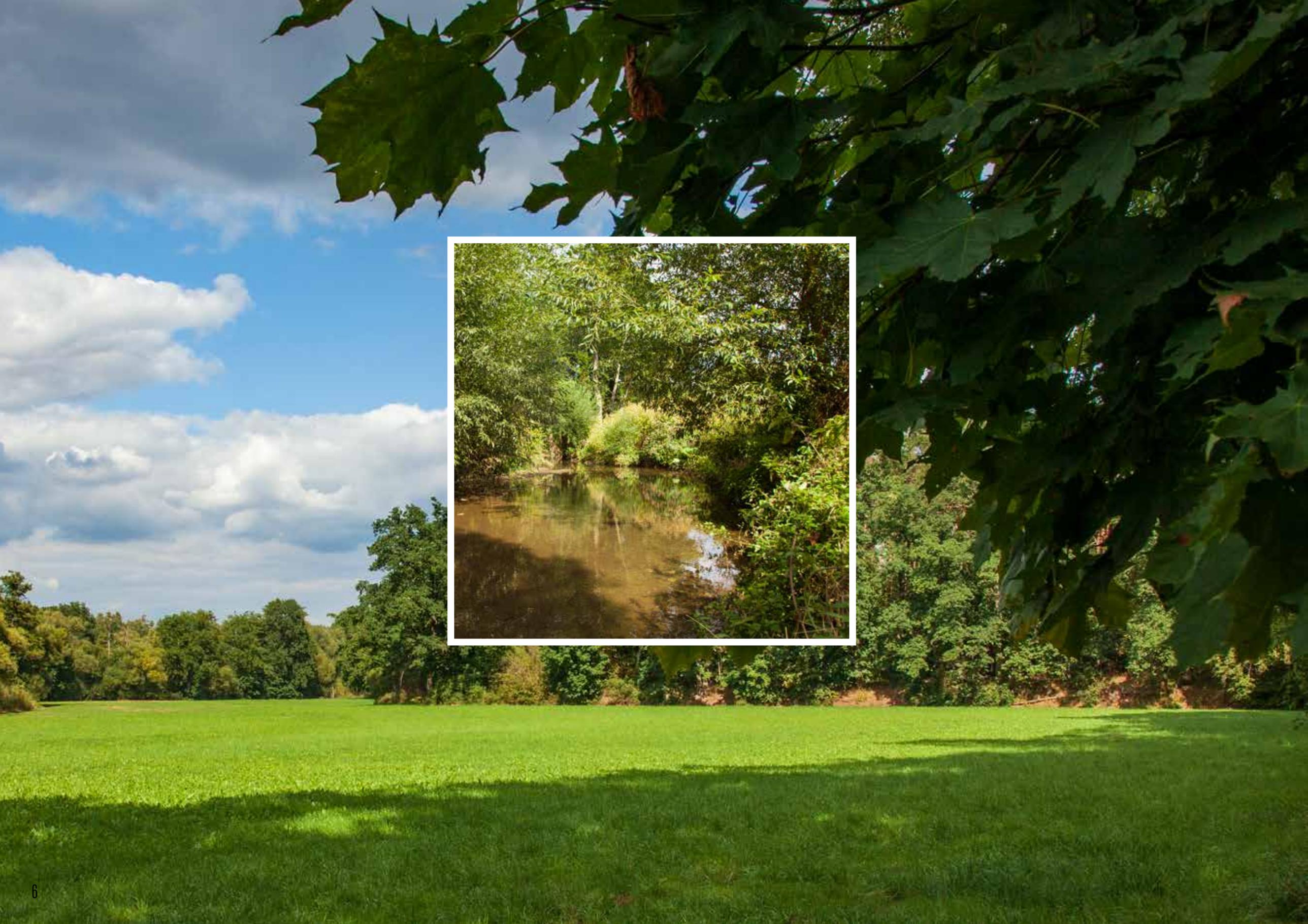
Glänzende Aussichten

„Am Golde hängt, zum Golde drängt doch alles...“

Goethe



»Au« ist die Abkürzung von »Aurum«, dem lateinischen Wort für »Gold« und steht im Periodensystem der Elemente als Symbol des glänzenden Edelmetalls. Für Schwabach hat Gold eine ganz besondere Bedeutung. Mit dem hier geschlagenen Blattgold wurden und werden Kuppeln und Statuen auf der ganzen Welt belegt, vom Buckingham Palace über den Pariser Invalidendom bis zur Viktoria auf der Berliner Siegessäule, der »Goldelse«.



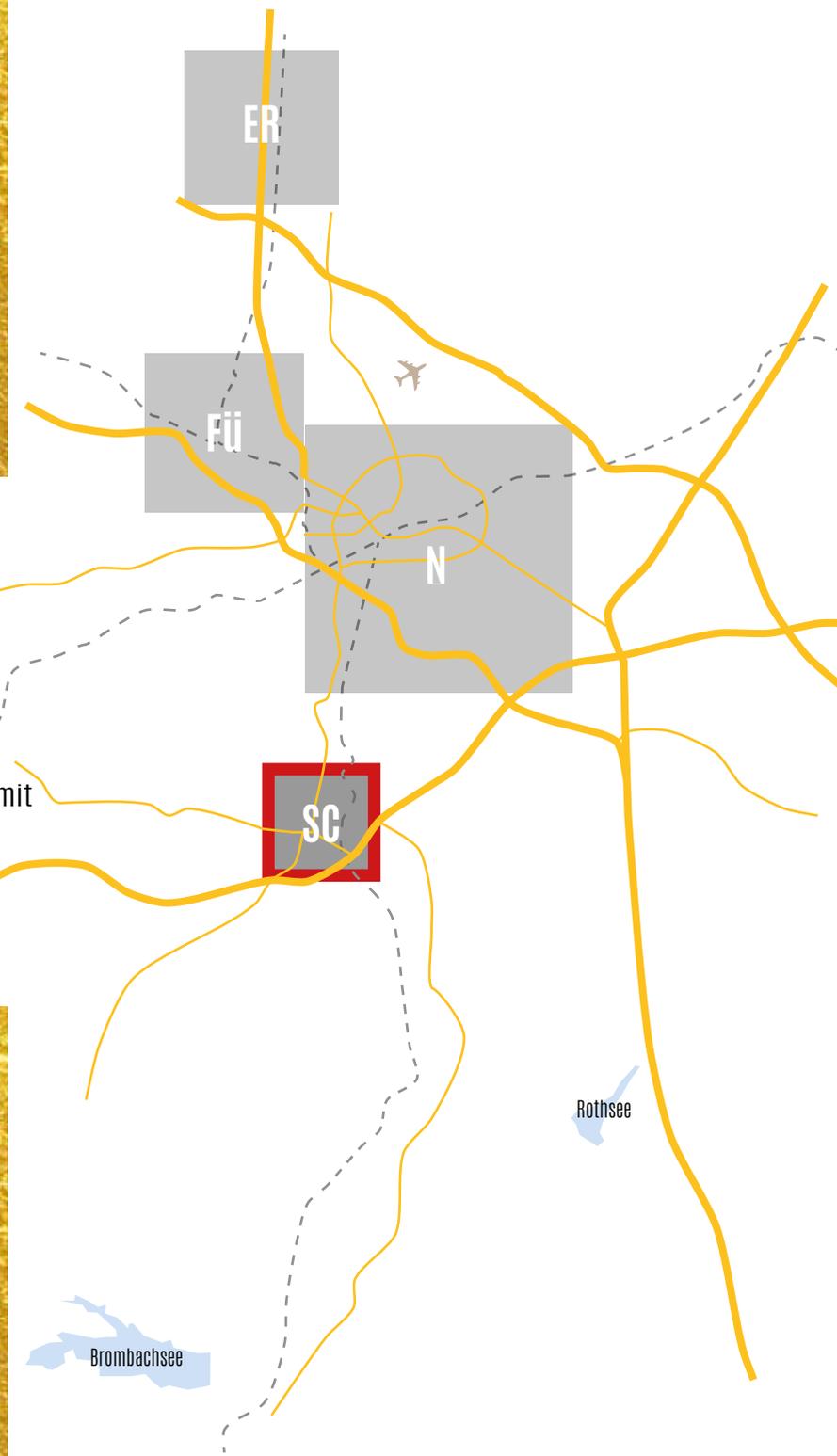
Leben im grünen Bereich

„Glück ist ein guter Fluss des Lebens.“

Zenon von Kiton



Wertvoller noch als Gold ist das Wasser als lebensspendendes Element. So lieben sich die Menschen schon immer gerne in der Nähe der Gewässer nieder. Schwabach: Dass die Stadt und der Fluss, der sie durchzieht, denselben Namen tragen, ist sicher kein Zufall. Und wenn die Natur und die Innenstadt ganz nah sind, dann ist das auf jeden Fall ein Glücksfall.



 **metropolregion nürnberg**
KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

In der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen ist Schwabach besonders gut vernetzt und liegt ausgezeichnet gelegen an den Schnittpunkten wichtiger Verkehrsadern. Das macht die Stadt mit ihren rund 41000 Einwohnern zu einem Standort mit Zukunft!

AN



Handwerkerhof und Cloud-One-Bar am Nürnberger Hauptbahnhof.
Mit dem Zug von Schwabach in 10 Minuten erreichbar.



Rothsee - 20 Autominuten von der Penzendorfer Straße. 30 Minuten zum Airport.



Penzendorfer
Straße

Schwabach, Altstadt

Lebensqualität



Die Altstadt ist „die gute Stube“ Schwabachs und beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Cafés, Restaurants, kleine Läden und Fachgeschäfte laden zum Bummeln und Verweilen. Das Programmkino »Luna« mit drei Sälen versteckt sich hinter einer mächtigen Fachwerkfassade. Im Veranstaltungskalender finden sich Feste, Kleinkunst, Konzerte und Kunstevents.

Schwabach



Penzendorfer Straße 63



„Zentrale Randlage“

Alles da. Alles nah.



Die nächste Bushaltestelle liegt nur ein paar Schritte von Ihrer Haustür. Von hier sind Sie in wenigen Minuten am Bahnhof, von wo aus Sie alle Ziele im gesamten VGN-Gebiet ganz schnell erreichen. Die meisten Erledigungen können Sie aber direkt in Schwabach ganz bequem per Rad erledigen!

Herzlich willkommen!



In den **Au** Gärten

Haus	Grundstücksgröße
1	ca. 230 m ²
2	ca. 207 m ²
3	ca. 209 m ²
4	ca. 210 m ²
5	ca. 195 m ²
6	ca. 312 m ²
7	ca. 516 m ²
8	ca. 595 m ²
9	ca. 303 m ²
10	ca. 283 m ²



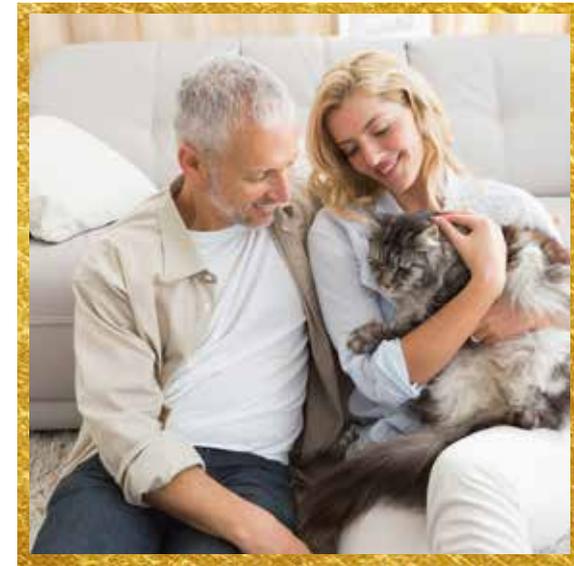
Wohnfläche ca.

Erdgeschoss	52,5 m ²
Obergeschoss	45,9 m ²
Dachgeschoss	34,2 m ²
gesamt	132,6 m²

In den Au Gärten



Zusammen genießen

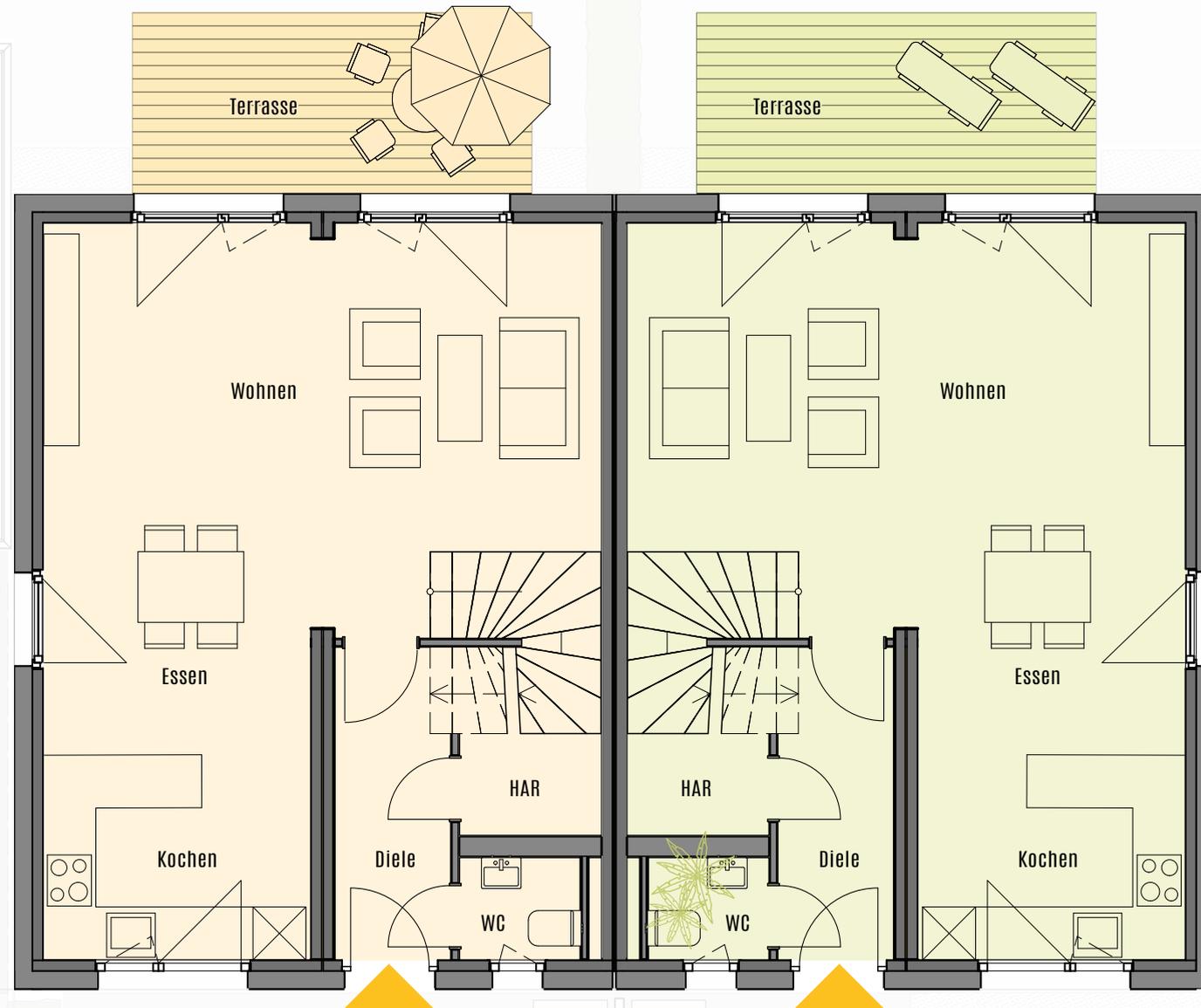


Die Grundrisse der Doppelhäuser sind perfekt für die junge Familie geplant. Mit großem Freiraum im Erdgeschoss - das Wohnzimmer ist 6,30 Meter breit! - und ganz viel Privatsphäre oben. Im wahrsten Sinne ein besonderes Highlight ist das flexibel nutzbare Dachgeschoss - ohne Schrägen - dafür mit großzügiger Dachterrasse. Zweites Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Jugendapartment? Wie wollen Sie es nutzen?



In den Au Gärten

Erdgeschoss



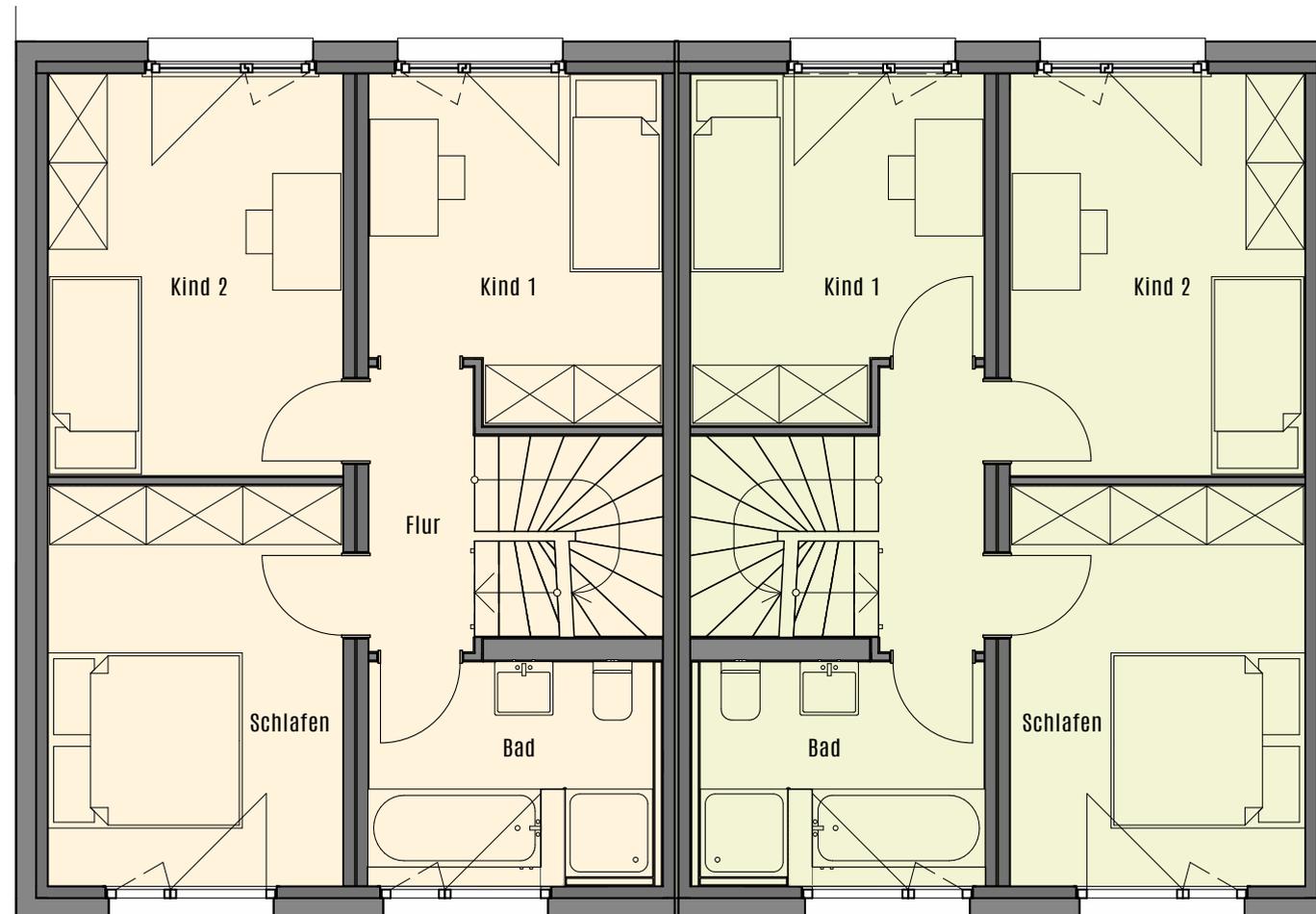
Großzügig und offen ist das Erdgeschoss konzipiert. Kochen, Essen und Wohnen bilden den Tagesmittelpunkt der Familie. Der Garten wird durch die Fenstertüren zur Terrasse in den Wohnbereich integriert.

Wohnfläche ca.

Wohnen/Essen/Kochen	39,7 m ²
Diele	4,6 m ²
WC	1,6 m ²
HAR	3,6 m ²
Terrasse 6,0 m ² (50%)	3,0 m ²
Wohnfläche EG gesamt	52,5 m ²



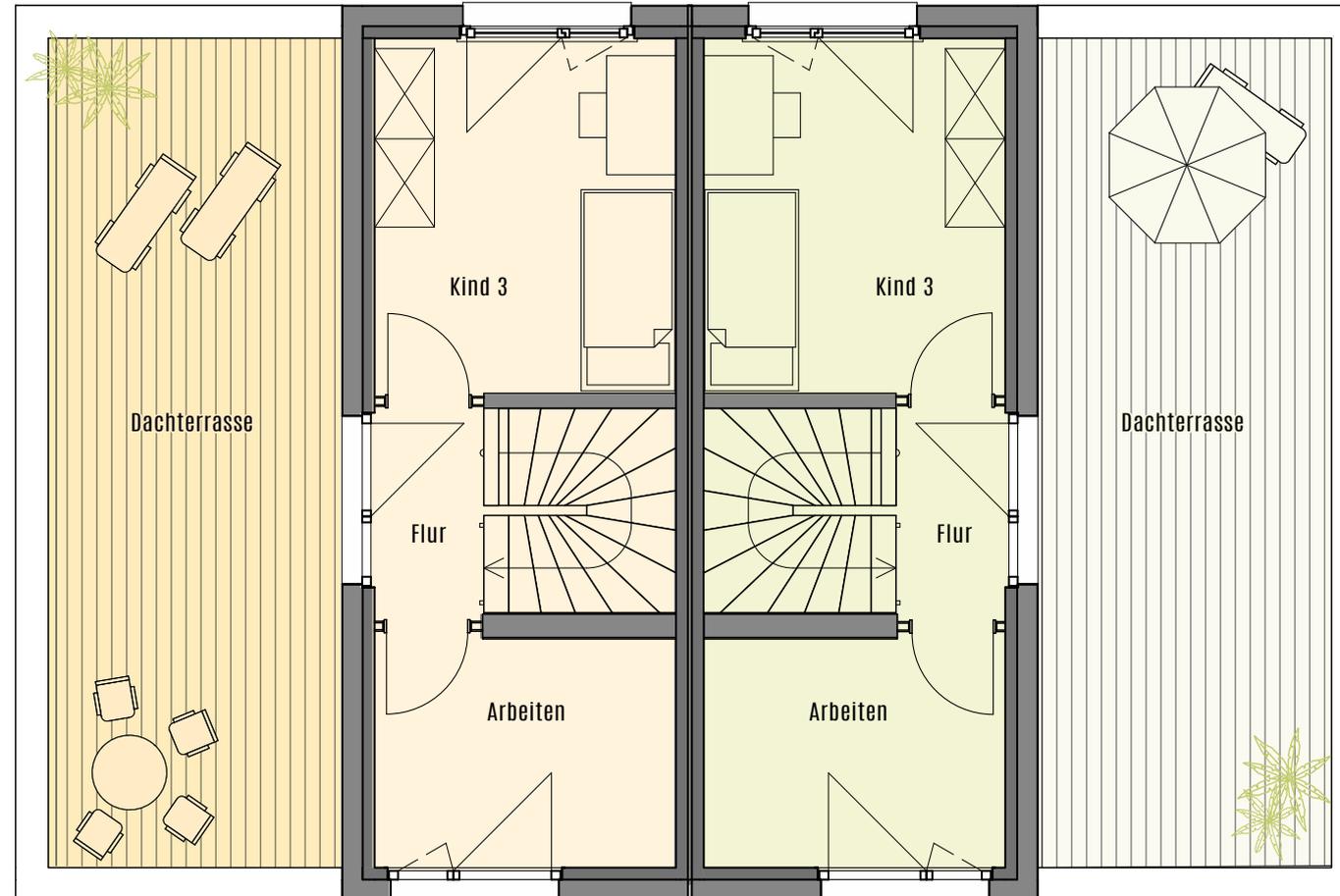
Unser Einrichtungsvorschlag zeigt:
 Im Obergeschoss findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsraum.
 Ebenso können hier nette Gäste beherbergt werden oder es findet sich ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich.



Wohnfläche ca.	
Schlafen	13,3 m ²
Kind 1	10,2 m ²
Kind 2	12,6 m ²
Bad	6,5 m ²
Flur	3,3 m ²
Wohnfläche OG gesamt	45,9 m²



Beste Aussichten: Ganz oben genießen Sie die Freiheit der eigenen vier Wände am besten! Auch die Kopffreiheit. Denn auch das Dachgeschoss hat, wie alle anderen Ebenen, eine lichte Raumhöhe von 2,78 Metern! Die Dachterrasse ist im Sommer ein gerne genutztes zusätzliches Freiluft-Wohnzimmer!



Wohnfläche ca.

Kind 3	11,6 m ²
Flur	2,6 m ²
Arbeiten	7,5 m ²
Dachterrasse 24,9 m ² (50%)	12,5 m ²
Wohnfläche DG gesamt	34,2 m²



Was erwarten Sie von Ihrem Haus?

Es soll Ihnen nicht einfach nur ein Dach über dem Kopf bieten, sondern Schutz und Wohlbehagen für Ihre Familie gewährleisten. Massive, werterhaltende Wände mit einem hohen Maß an Wärme- und Schallschutz bilden Ihr Zuhause in den Schwabacher Au-Gärten.

Ein Haus besteht aus einer Vielzahl an sichtbaren und unsichtbaren Bestandteilen: Rohre, Leitungen, Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge, Sanitärausstattung, Schalter, Griffe usw. Unsere Auswahlkriterien sind optimale Qualität, attraktives Design und Nachhaltigkeit. In Ihrem Haus finden sich deshalb ausschließlich Komponenten in bewährter Markenqualität namhafter Hersteller.

In den **Au** Gärten

Top-Leistungspaket



- ✓ **Real geteiltes Grundstück in gesuchter Lage**
- ✓ **Massivwände, solide und wertbeständig**
- ✓ **Energieeffiziente Heiztechnik, Wärmepumpe und Fußbodenheizung**
- ✓ **Inklusive aller Hausanschlüsse**
- ✓ **Inklusive Wand- und Bodenbeläge**
- ✓ **Inklusive sämtlicher Malerarbeiten**
- ✓ **Einbau ausgewählter Markenprodukte**
- ✓ **Inklusive Terrasse**
- ✓ **Inklusive Dachterrasse**
- ✓ **Inklusive Erstgestaltung der Außenanlagen (außer Raseneinsaat)**
- ✓ **Inklusive Zuwege und inklusive Abfallsammelboxen**
- ✓ **Inklusive Carport und Stellplatz**
- ✓ **Komplett-Ausbau: bezugsfertig!**
- ✓ **Festpreisgarantie**

Beim Hausbau ist Planungssicherheit unverzichtbar. In jeder Hinsicht!
deshalb ist in unserem Angebot an Sie alles enthalten, nur kein Hintertürchen.
So wissen Sie vorher ganz genau, was Sie hinterher bekommen.
Und das ist eine ganze Menge. Schlüsselfertig heißt bei uns bezugsfertig!



Als Tochterunternehmen der LECHNER GROUP sind wir Teil einer mittelständischen, in vierter und fünfter Generation eigentümergeführten Firmenfamilie mit nahezu 120-jähriger Bauerschaft. Georg Heinritz, der Urgroßvater des heutigen Unternehmensleiters, Bernd Lechner, gründete 1904 das erste Baugeschäft in Uehlfeld.

Die Gruppe mit über 600 Mitarbeitern gliedert sich in die Unternehmensbereiche Projektentwicklung/Projektmanagement und schlüsselfertiges Bauen für den Eigenheim- und Wohnungsbau. Dabei werden die Rohbauten auf modernsten Fertigungsanlagen in den eigenen Baustoff- und Fertigteilwerken vorgefertigt. Tausende von Baufamilien leben heute in „Lechner-Häusern“.

- Stammsitz/Zentrale
- Firmensitz
- Produktionsstandort
- Vertriebsstandort





Dieser Prospekt und die damit verbundenen Angaben wurden sorgfältig erstellt, stellen jedoch nur eine Erstinformation für die Kaufinteressenten dar. Sie sind kein verbindliches Angebot und werden nicht Vertragsbestandteil. Die enthaltenen Abbildungen und Visualisierungen stellen eine beispielhafte und idealisierte, das heißt eine von der tatsächlichen Bauausführung möglicherweise abweichende Veranschaulichung des Bauvorhabens dar. Insbesondere Materialität, Farben, Ebenmäßigkeit, Strukturen und Erscheinungsbilder können in der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zudem enthalten die Visualisierungen und Abbildungen im Vergleich zur Baubeschreibung Mehrleistungen, Sonderausstattungen und zusätzliche Leistungen, welche gesondert zu beauftragen sind. Dargestellte Bauteile (z.B. Laternen, Leuchtkörper, Außenbeleuchtung, Geländer etc.) können im Rahmen der Ausführungsplanung entfallen und/oder durch von den Illustrationen in Konstruktion, Farbe, Form als auch Materialität abweichende Bauteile ersetzt werden. Für die endgültige Bauausführung ist der Inhalt der Baubeschreibung maßgeblich. Änderungen an der Konzeption, d. h. der Planung, Bauausführung und Ausstattung müssen wir uns vorbehalten. Dies gilt besonders für die im Prospekt gezeigten, oben genannten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne und Ausstattungsdetails (Bilder).

Die in den Grundrissplänen eingezeichneten Möblierungen sind nur ein Vorschlag und gehören nicht zum Verkaufsgegenstand. Auch die in den Plänen eingezeichnete Küche (Küchenmöblierung) ist nicht beinhaltet. Maßgeblich und ausschließliche Vertragsunterlage ist der beim Notar zu beurkundende Kaufvertrag. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Abreden haben Gültigkeit. Sämtliche Absprachen, die Sie mit einem Mitarbeiter der Lechner Massivhaus GmbH treffen oder mit jemandem, der im Namen der Lechner Massivhaus GmbH auftritt, müssen in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Was nicht im Kaufvertrag steht, hat ausdrücklich keine Gültigkeit. Dem Kaufvertrag liegt eine so genannte Verweisungsurkunde zugrunde, die eine ausführliche technische Baubeschreibung, die Pläne für das Bauwerk und auch die Teilungserklärung (Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) enthält. Diese Unterlagen sind allein verbindlich.

Stand 10/2022



Bildnachweis: AdobeStock – S. 2: Photographee.eu, S. 8: Birds Photography, Cloverfield, S. 9: GDMpro S.R.O., S. 17: Onoky, 3K-NDABCREATIVITY, WavebreakmediaMicro, Oliver Hug: S. 4, 6, 7, 8, 10, 11, Archiv LECHNER Group
Luftbild S. 13: Ingo Bäuerlein, frankenair.de
Design: oh-werbung



LECHNER Massivhaus GmbH
Steigerwaldstraße 8 | 91486 Uehlfeld
Tel. 09163/9976-0
kontakt@lechner-massivhaus.de
www.lechner-massivhaus.de

Ein Unternehmen der LECHNER GROUP