

Neubauwohnungen in Graben im EH-40 QNG Energiestandard



„Par Excellence 2.0“

Zukunft entsteht im Miteinander.

COMMUNIS
— Projektbau GmbH —

Inhalt

Ihr Partner	S.3
Das Bauvorhaben	S.4
Die Highlights	S.6
Impressionen	S.8
Wohnort Graben	S.10
Wohnhaus 1	S.12
Wohnhaus 2	S.24
Parksituation	S.38
Zahlungsmodalitäten	S.41
Referenzen	S.42





01 | Ihr Partner



Die Communis Projektbau GmbH ist ein Bauträger und Generalübernehmer für schlüsselfertigen Wohnungsbau, Hausbau, Gewerbebau und weitere Grundstücksprojektierungen.

Zu den Aufgaben unseres Unternehmens zählen unter anderem der Bau, die Standortanalyse, die Projektierung und die Durchführung verschiedener Bauvorhaben nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie auch als Generalunternehmen.

Unter unserem Leitspruch „Zukunft entsteht im Miteinander“ bieten wir unseren Kunden Transparenz durch faire Preisgestaltung, Qualität durch eine hochwertige und moderne Bauweise, sowie Termintreue auf Grund gewissenhafter und akribischer Baubetreuung.

02 | Das Bauvorhaben





23 hochwertige
Eigentumswohnungen

2- und 3-Zimmer

64m² bis 99m²

Wir freuen uns, Ihnen unser neues Bauprojekt „**Par Excellence 2.0**“ vorzustellen. Verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser baut die Communis Projektbau GmbH 23 qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen, bestehend aus 2- und 3-Zimmerwohnungen mit 64m² bis 99m² Wohnfläche. Die Gebäude werden im Effizienzhausstandard 40 QNG, besser bekannt als KfW-40 QNG Standard ausgeführt und bieten somit staatliche Förderungen und zinsvergünstigte Darlehen.

Die Wohnungen sind sowohl klassisch, als auch im neuen WOBITA-Konzept kaufbar. Nähere Details erhalten Sie unter www.wohnungzumhalbenpreis.de

Das Bauvorhaben wird in gewohnt hoher Communis Projektbau Qualität mit regionalen Handwerkern ausgeführt. Die Einheiten werden in hochwertiger, monolithischer Ziegel-Massivbauweise erstellt. Besonderen Wert wird dabei auf die Barrierefreiheit gelegt. Alle Wohnungen erreichen Sie barrierefrei mit einem großzügigen Personenaufzug.

Beheizt werden die Häuser über eine Wärmepumpe mit Unterstützung einer Photovoltaikanlage. Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Aluminium-Kunststofffenster mit großer Schiebetüre im Wohnzimmer, eine Videosprechanlage und eine Ladevorbereitung am Tiefgaragenstellplatz. Komplettiert wird die Haustechnik durch eine moderne dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und elektrische Rolläden.

Egal ob Single, Pärchen oder Familie, Jung oder Alt: In unserem neuen Bauvorhaben finden Sie stilvolle 2-Zimmer-Wohnungen, großzügige 3-Zimmer-Wohnungen, mit Garten, Balkon oder Dachterrasse. Repräsentative, moderne Architektur und durchdachte Planungen garantieren ein tolles Wohngefühl und eine zukunftssichere Investition.

Abgerundet wird dieses Projekt durch eine großzügige Tiefgarage, die beide Häuser verbindet. Als Parkmöglichkeiten dienen Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze. Beim Erwerb einer Wohneinheit ist der Kauf eines Tiefgaragenstellplatzes erforderlich. Ein Außenstellplatz ist ebenfalls verfügbar.

Wir gestalten Ihr neues Zuhause nach Ihren Wunschvorstellungen. Hierbei können Sie bei unseren Handwerkern zwischen vielen verschiedenen Bodenbelägen, Fliesen und Ausstattungsvarianten wählen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



- Bauträger: Communis Projektbau GmbH, Lilienthalstraße 6, 86830 Schwabmünchen
- Energieeffizienz: KFW-40 QNG Effizienzhaus (wir beraten Sie gerne zu den aktuellsten Förderungen)
- Energieeffizienzklasse: A+
- Heizung: Energieeffiziente Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- Bauweise: Ziegelmassivbauweise Außen und Innen für hohe Stabilität und Langlebigkeit
- Bauausführung: Durch regionale Handwerker, Qualität aus der Region
- Barrierefreiheit: Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen inkl. Personenaufzug
- Fenster: Aluminium-Kunststofffenster für gute Dämmung und Pflegeleichtigkeit
- Wohnbereich: Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Schiebetüre zu jeder Terrasse/ Balkon

03 | Die Highlights



Wohnkomfort &
höchste Qualität



04 | Impressionen





04 | Graben – Heimat mit Qualität

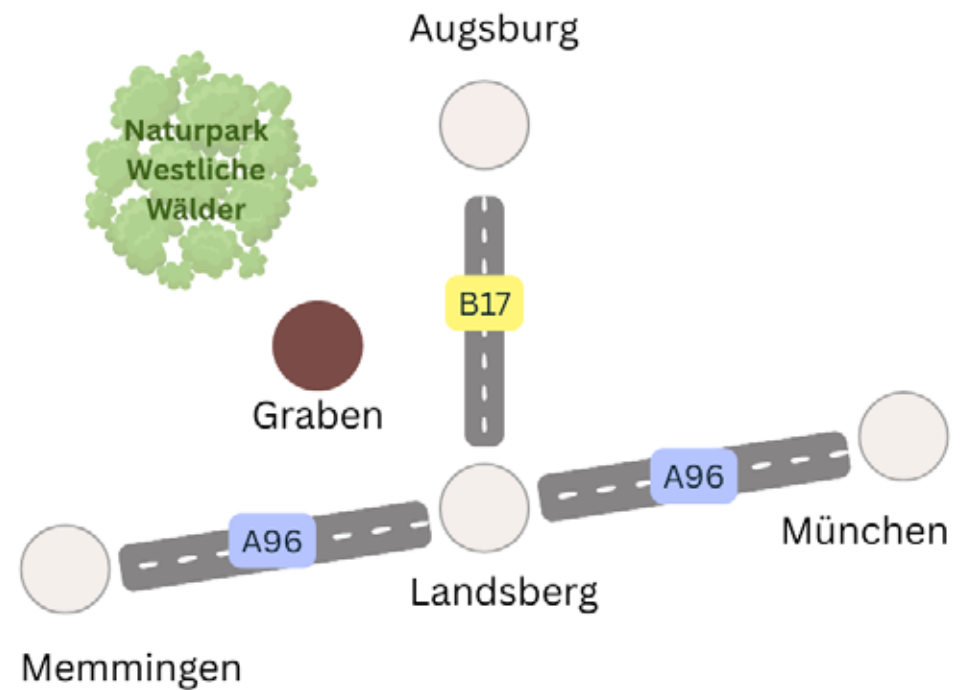
Graben ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg, rund 20 km südlich von Augsburg auf dem Lechfeld zwischen Lech und Wertach gelegen. Die beiden Häuser entstehen in einer beliebten und verkehrsgünstigen Lage in Graben.

Die praktische Nähe zur B17 ermöglicht einen schnellen Anschluss an die Städte Augsburg, Landsberg/Lech und München. Der Bahnhof im ca. 1 km entfernten Lagerlechfeld wird regelmäßig vom öffentlichen Nah- und Fernverkehr angefahren. Eine öffentliche Buslinie bringt Sie in den Landkreis und nach Augsburg. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Allgemeinarztpraxis, ein EDEKA Markt, ein Friseur und eine Bankfiliale.

Graben ist seit 1988 die am meisten gewachsene Gemeinde im Landkreis und zählt heute ca. 4017 Einwohner. Begründet liegt dieses Wachstum sicherlich in der Attraktivität als Wirtschafts- und Logistikstandort, verbunden mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert. Ein Kindergarten, eine Grundschule mit Sporthalle und ein angrenzender Hort sind am Ort ansässig. Ein Sportverein mit ca. 900 Mitgliedern, Reitmöglichkeiten im Umfeld, ein eigener Badensee sowie eingelebtes Kulturzentrum lassen wenig Wünsche offen.

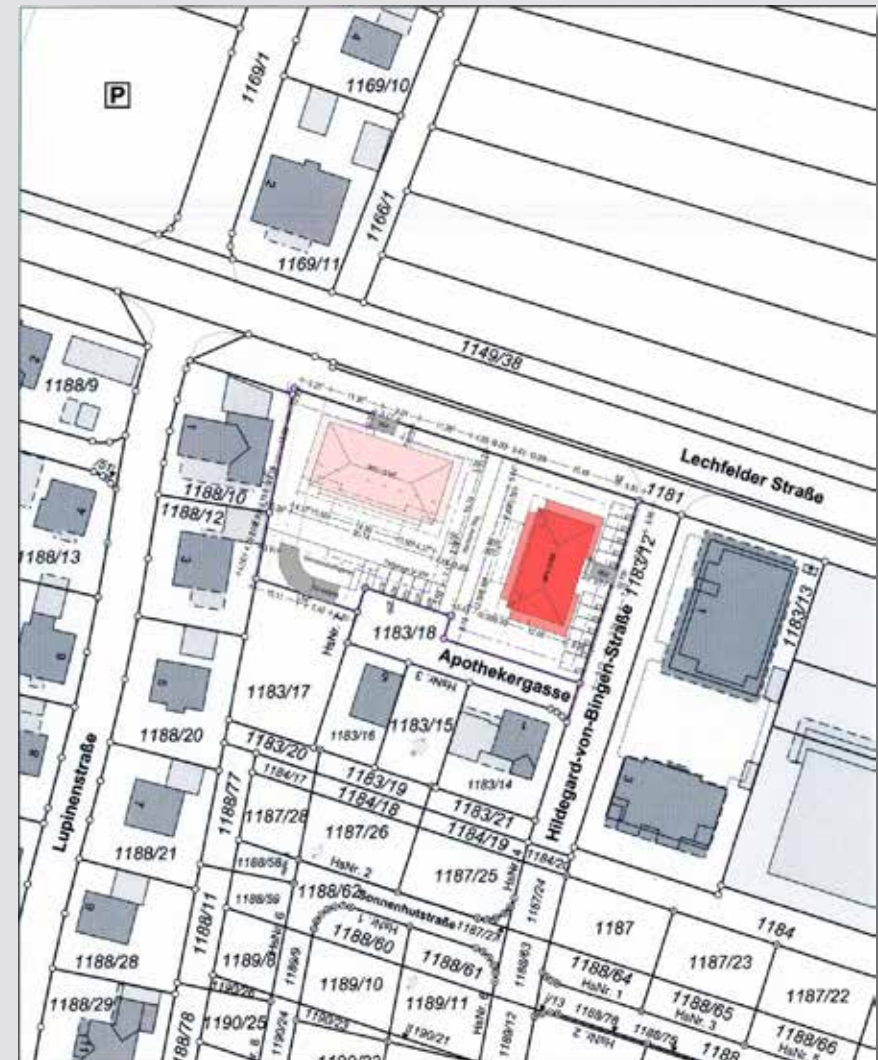
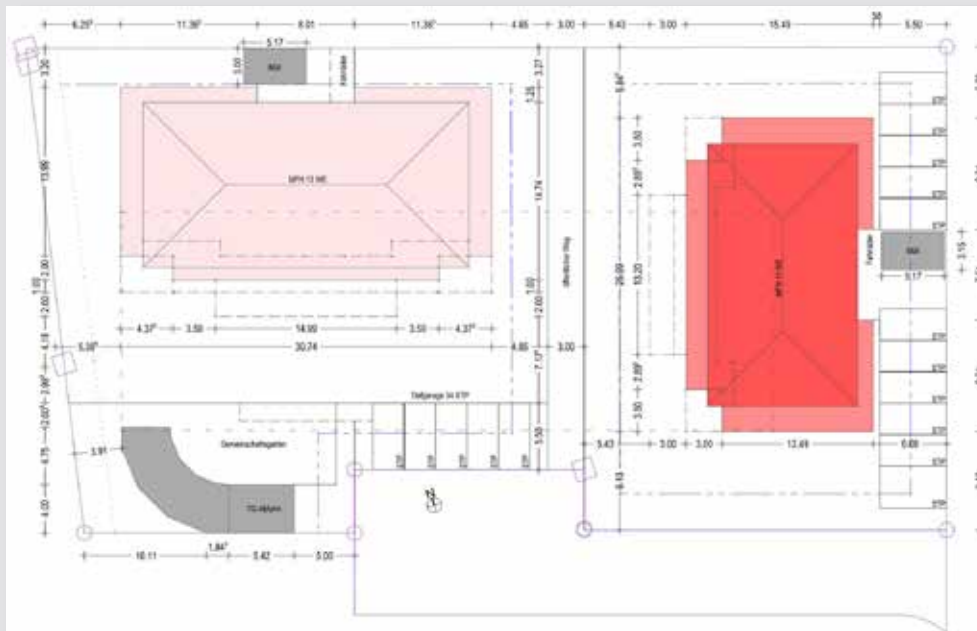
Leben zwischen
Stadt und Natur





*„Wer den Ort findet, an dem
er zur Ruhe kommt, hat sein
Zuhause gefunden.“*

05 Wohnhaus 1





ERDGESCHOSS WOHNUNG 1

**3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten**



Wohnen/Essen/Kochen	28.61 m ²
Schlafen	14.60 m ²
Kind	14.08 m ²
Bad	11.28 m ²
Flur	11.15 m ²
Abstellraum	2.85 m ²
Terrasse (14.60 m ² zu 1/2)	7.30 m ²
Gesamt	89.87 m²

ERDGESCHOSS WOHNUNG 2

2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten



Wohnen/Essen/Kochen	24.41 m ²
Schlafen	14.42 m ²
Bad	7.26 m ²
Flur	5.38 m ²
Abstellraum	3.71 m ²
Terrasse 19.44 m ² zu 1/2)	9.75 m ²

Gesamt 64.93 m²

ERDGESCHOSS WOHNUNG 3

2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten



Wohnen/Essen/Kochen	24.41 m²
Schlafen	14.42 m²
Bad	7.26 m²
Flur	5.38 m²
Abstellraum	3.71 m²
Terrasse (19.44 m² zu 1/2)	9.75 m²
Gesamt	64.93 m²

ERDGESCHOSS WOHNUNG 4

**3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten**



Wohnen/Essen/Kochen	28.61 m²
Schlafen	14.60 m²
Kind	14.08 m²
Bad	11.28 m²
Flur	11.16 m²
Abstellraum	2.85 m²
Terrasse (14.60 m² zu 1/2)	7.30 m²
Gesamt	89.87 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 5

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen/Kochen	28.32 m²
Schlafen	14.60 m²
Kind	14.08 m²
Bad	11.28 m²
Flur	11.15 m²
Abstellraum	2.85 m²
Balkon (9.55 m² zu 1/2)	4.77 m²
Gesamt	87.05 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 6

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen/Kochen	24.41 m ²
Schlafen	14.42 m ²
Bad	7.26 m ²
Flur	5.38 m ²
Abstellraum	3.71 m ²
Balkon (18.10 m ² zu 1/2)	9.05 m ²

Gesamt 64.23 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 7

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen/Kochen	24.41 m ²
Schlafen	14.42 m ²
Bad	7.26 m ²
Flur	5.38 m ²
Abstellraum	3.71 m ²
Balkon (18.10 m ² zu 1/2)	9.05 m ²

Gesamt 64.23 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 8

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen/Kochen	28.32 m ²
Schlafen	14.60 m ²
Kind	14.08 m ²
Bad	11.28 m ²
Flur	11.16 m ²
Abstellraum	2.85 m ²
Balkon (9.55 m ² zu 1/2)	4.77 m ²
Gesamt	87.05 m²

DACHGESCHOSS WOHNUNG 9

3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse



Wohnen/Essen/Kochen	33.30 m ²
Schlafen	14.42 m ²
Arbeiten/Gast	14.10 m ²
Bad	9.91 m ²
Flur	9.73 m ²
Abstellraum	2.62 m ²
Terrasse (61.13 m ² zu 1/4)	15.28 m ²
Gesamt	99.36 m²

DACHGESCHOSS WOHNUNG 10

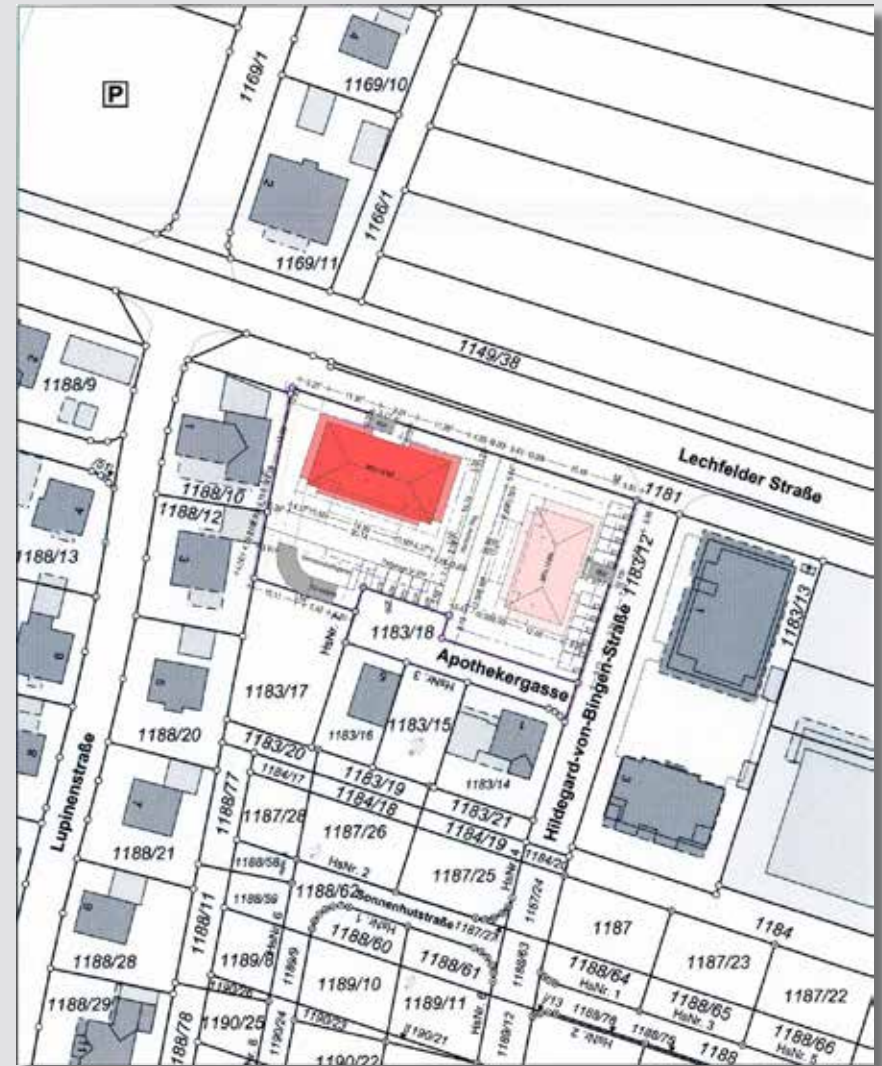
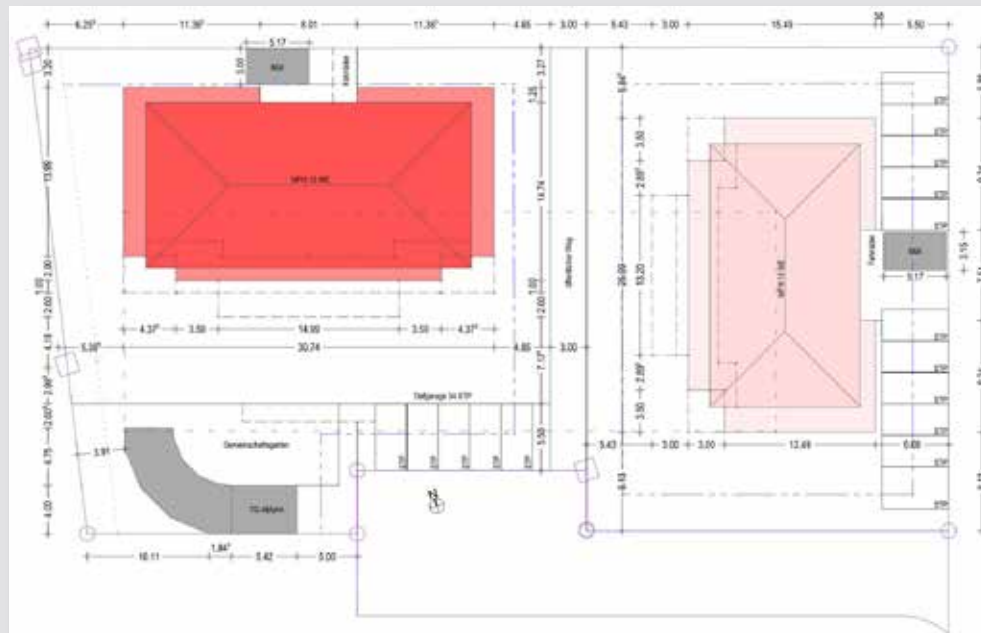
3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse



Wohnen/Essen/Kochen	33.30 m ²
Schlafen	14.42 m ²
Arbeiten/Gast	14.10 m ²
Bad	9.91 m ²
Flur	9.90 m ²
Abstellraum	2.45 m ²
Terrasse (61.14 m ² zu 1/4)	15.28 m ²
Gesamt	99.36 m²



06 Wohnhaus 2





ERDGESCHOSS WOHNUNG 11

**3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten**



Wohnen/Essen/Kochen	29.87 m²
Schlafen	15.08 m²
Kind	15.08 m²
Bad	11.02 m²
Flur	10.78 m²
Abstellraum	3.32 m²
Terrasse (14.87 m² zu 1/2)	7.43 m²
Gesamt	92.58 m²

ERDGESCHOSS WOHNUNG 12

**2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten**



Wohnen/Essen	23.44 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Kochen	6.07 m ²
Bad	6.49 m ²
Flur	5.72 m ²
Abstellraum	2.46 m ²
Terrasse (11.40 m ² zu 1/2)	5.70 m ²
Gesamt	64.41 m²





ERDGESCHOSS WOHNUNG 13

**2-Zimmer-Wohnung
mit Terasse und
Garten**



Wohnen/Essen/Kochen	23.47 m²
Schlafen	14.53 m²
Kochen	5.91 m²
Bad	6.69 m²
Flur	5.72 m²
Abstellraum	2.46 m²
Terrasse (20.97 m² zu 1/2)	10.48 m²
Gesamt	69.26 m²

ERDGESCHOSS WOHNUNG 14

2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten



Wohnen/Essen/Kochen	23.44 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Kochen	6.07 m ²
Bad	6.49 m ²
Flur	5.71 m ²
Abstellraum	2.46 m ²
Terrasse (11.40 m ² zu 1/2)	5.70 m ²
Gesamt	64.40 m²





ERDGESCHOSS WOHNUNG 15

**3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und
Garten**



Wohnen/Essen/Kochen	29.87 m ²
Schlafen	15.08 m ²
Kind	15.08 m ²
Bad	11.02 m ²
Flur	10.78 m ²
Abstellraum	3.32 m ²
Terrasse (14.87 m ² zu 1/2)	7.43 m ²
Gesamt	92.58 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 16

**3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon**



Wohnen/Essen/Kochen	29.59 m ²
Schlafen	15.08 m ²
Kind	15.08 m ²
Bad	11.02 m ²
Flur	10.78 m ²
Abstellraum	3.32 m ²
Balkon (12.04 m ² zu 1/2)	6.02 m ²
Gesamt	90.98 m²





OBERGESCHOSS WOHNUNG 17

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen	23.44 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Kochen	6.07 m ²
Bad	6.49 m ²
Flur	5.72 m ²
Abstellraum	2.46 m ²
Balkon (10.40 m ² zu 1/2)	5.20 m ²
Gesamt	63.91 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 18

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen/Kochen	23.47 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Kind	5.91 m ²
Bad	6.69 m ²
Flur	5.72 m ²
Abstellraum	2.46 m ²
Terrasse (19.92 m ² zu 1/2)	9.96 m ²
Gesamt	68.47 m²





OBERGESCHOSS WOHNUNG 19

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen	23.44 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Kochen	6.07 m ²
Bad	6.49 m ²
Flur	5.71 m ²
Abstellraum	2.46 m ²
Balkon (0.40 m ² zu 1/2)	5.20 m ²
Gesamt	63.90 m²

OBERGESCHOSS WOHNUNG 20

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



Wohnen/Essen/Kochen	29.59 m ²
Schlafen	15.08 m ²
Kind	15.08 m ²
Bad	11.02 m ²
Flur	10.78 m ²
Abstellraum	3.32 m ²
Balkon (12.04 m ² zu 1/2)	6.02 m ²
Gesamt	90.89 m²





DACHGESCHOSS WOHNUNG 21

**3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse**



Wohnen/Essen/Kochen	31.17 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Arbeiten/Gast	10.32 m ²
Bad	10.17 m ²
Flur	8.74 m ²
Abstellraum	5.31 m ²
Terrasse (48.28 m ² zu 1/4)	12.07 m ²
Gesamt	92.31 m²

DACHGESCHOSS WOHNUNG 22

3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse



Wohnen/Essen/Kochen	30.21 m²
Schlafen	15.52 m²
Kind	15.52 m²
Bad	6.69 m²
Flur	5.26 m²
Abstellraum	2.88 m²
Terrasse (40.86 m² zu 1/4)	10.21 m²
Gesamt	86.29 m²



DACHGESCHOSS WOHNUNG 23

3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse

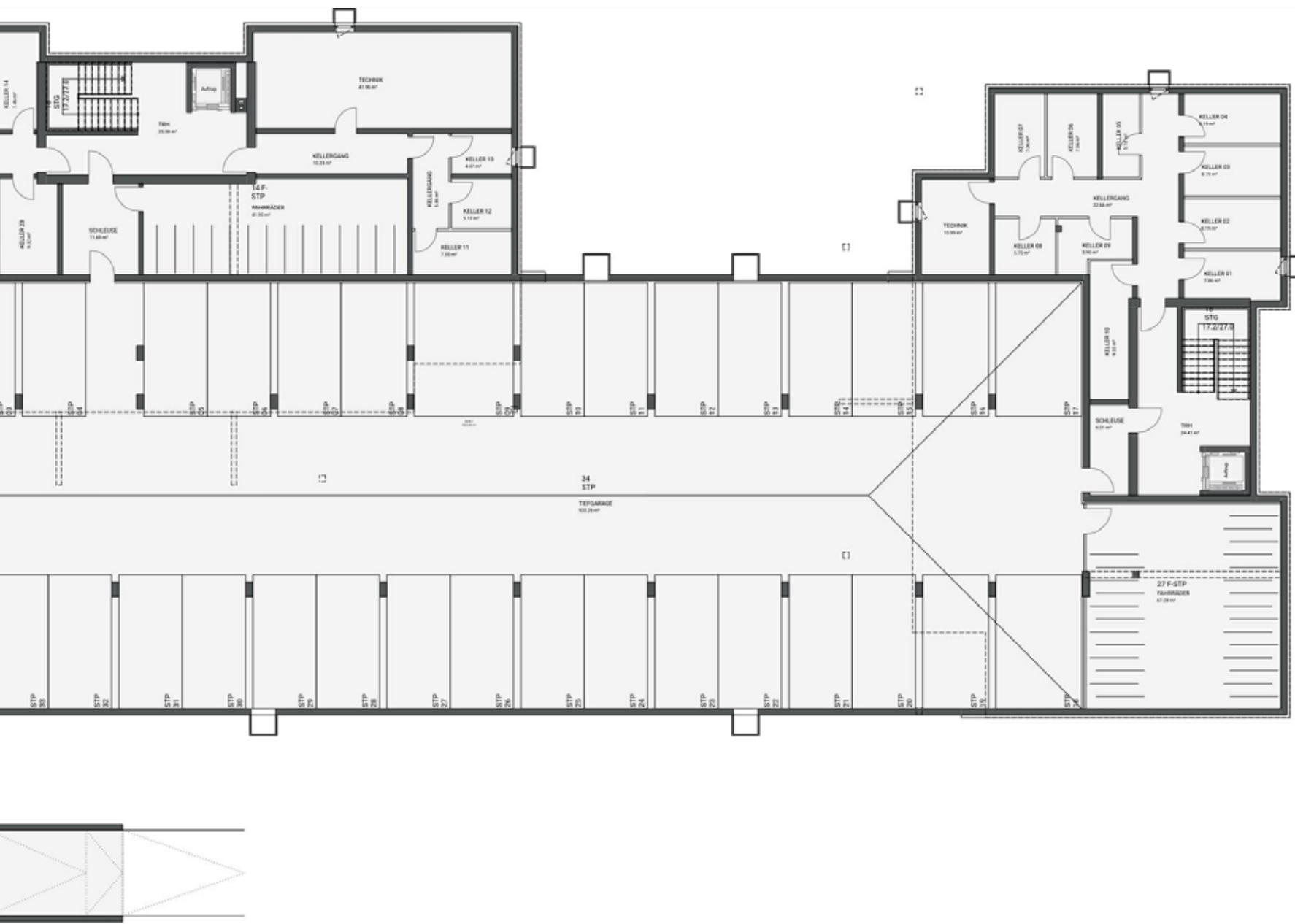


Wohnen/Essen/Kochen	31.17 m ²
Schlafen	14.53 m ²
Arbeiten/Gast	10.32 m ²
Bad	10.17 m ²
Flur	8.74 m ²
Abstellraum	5.31 m ²
Terrasse (48.28 m ² zu 1/4)	12.07 m ²
Gesamt	92.31 m²

07 | Parksituation/Kellergeschoss

Für jede Wohnung ist mindestens ein Tiefgaragenstellplatz verfügbar.
Auf Wunsch kann auch ein weiterer Außenstellplatz erworben werden.







08 | Zahlungsmodalitäten

Kaufpreiskonten nach MaBV	
30,0 %	nach Beginn der Erdarbeiten
28,0 %	nach Rohbaufertigstellung, einschl. Zimmererarbeiten
5,6 %	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
2,1 %	für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
2,1 %	für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
2,1 %	für die Rohinstallation der Elektroanlagen
7,0 %	für den Fenstereinsatz, einschließlich Verglasung
4,2 %	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
2,1 %	für den Estrich
2,8 %	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit u. Zug um Zug gegen Besitzübergabe
2,1 %	für die Fassadenarbeiten
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung

Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen in Abschlagszahlungen entspr. dem Bauablauf wie folgt zu zahlen. Die Höhe der Raten legt der Verkäufer nach seinem Ermessen aus o.a. Vom-Hundert-Sätzen fest, wobei er höchstens sieben Teilbeträge anfordern darf.

Diese Broschüre dient lediglich als Erstinformation und stellt keine Vertragsgrundlage dar. Druckfehler, Irrtümer und etwaige Änderungen sind und bleiben vorbehalten.

Des Weiteren behalten wir uns vor, Abweichungen auf Grund behördlicher Erfordernis und Änderungen der vorgesehenen Ausführung durchzuführen, wenn sich diese nicht erheblich wertmindern auswirken und technisch oder wirtschaftlich als notwendig oder zweckmäßig erweisen.

Insbesondere gilt das bezüglich etwaiger Abweichungen zu den in der Broschüre gezeigten Abbildungen, Zeichnungen, Perspektiven und Plänen.

Die endgültige Vertragsgrundlage stellt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung inklusive der Aufteilungspläne, die Werkplanung und die notariell beurkundete Baubeschreibung dar.

Die Baubeschreibung der Eigentumswohnungen erhalten Sie als Anlage.

IMPRESSUM

Communis Projektbau GmbH

Sitz: Schwabmünchen · Geschäftsführer: Jakob Weber

Gerichtsstand: Amtsgericht Augsburg

Registergericht Augsburg, HRB 28963

Steuer-Nr.: 102/123/60436 · USt-IdNr.: DE 296 285 178

Finanzamt Augsburg Land

Tel.: 08232/959630

Email: info@communis-projektbau.de

09 | Referenzen



Graben · Hildegard-von-Bingen-Straße



Untermeitingen · Lechfelder Straße



Graben · Maria-Poyntz-Straße



Schwabmünchen · Römerstraße



Untermeitingen · Raiffeisenstraße



Obermeitingen · Lagerhausstraße



Schwabmünchen · Thurn-und-Taxis-Straße



Graben · Schlehenstraße

BERATUNG UND VERKAUF

COMMUNIS

— *Projektbau GmbH* —

COMMUNIS Projektbau GmbH

Lilienthalstraße 6 · 86830 Schwabmünchen

Tel.: 08232 / 95 96 30 · info@communis-projektbau.de

www.communis-projektbau.de