

## DER STADT NAH, DER NATUR VERBUNDEN.

**Leben am Flößerpark** - Aus der Stadtmitte kommend über den Lech im Nordosten der Augsburger Innenstadt, liegt das Objekt als moderner Neubau an der Neuburger Straße mit Zugang und Tiefgarage in der Waterloostraße. Die unmittelbare Nähe zum Lech im Flößerpark liefern zudem einen hohen Lebens- und Erholungswert.

Augsburg ist die drittgrößte Stadt in Bayern und liegt im Südwesten des Freistaates. Sie ist Universitäts- und kreisfreie Großstadt mit Sitz der Regierung von Schwaben und des Landratsamtes Augsburg. Heute leben knapp 300.000 Menschen in der Stadt. Im Ballungsraum Augsburg, der die direkt angrenzenden Vorstädte mit einschließt, wohnen um die 500.000 Menschen.

Augsburg ist die drittgrößte Messestadt in Bayern und ein bedeutender Industrie- und Handelsstandort in Süddeutschland. Es finden sich hier zahlreiche Betriebe mit teilweise jahrhundertelanger Tradition wie z.B. MAN, Messerschmidt, KUKA, Osram, Siemens und seit 2019 auch das renommierte Universitätsklinikum mit über 6000 Arbeitsplätzen.

Augsburg liegt an den drei Flüssen Lech, Wertach und Singold. Prägend für das Bild der Stadt ist das weit verzweigte künstliche Bach- und Kanalsystem, welches bereits im Mittelalter angelegt wurde. Zahlreiche Kanäle machen Augsburg zu einer Stadt der Brücken, die mit insgesamt 500 Brückenbauwerken sogar Venedig übertrifft.

Im Westen grenzt der Naturpark Augsburg an die Stadt. Im Südosten befindet sich der Zoo und der Botanische Garten mit dem Siebentischwald. Augsburg gehört mit ungefähr einem Drittel an Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Deutschland.

Augsburg wurde im November 2013 mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis als „Deutschlands nachhaltigste Großstadt 2013“ ausgezeichnet.

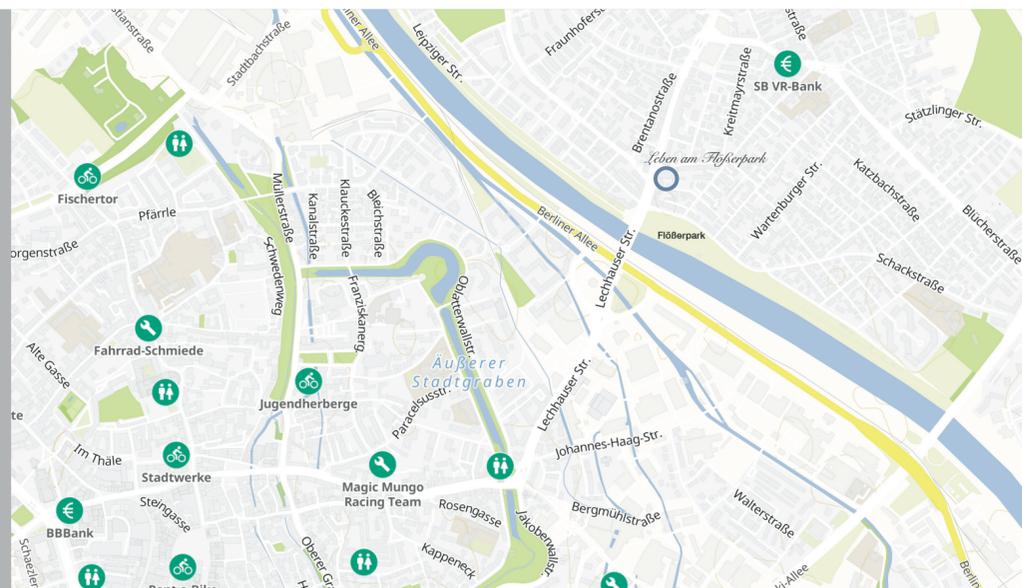
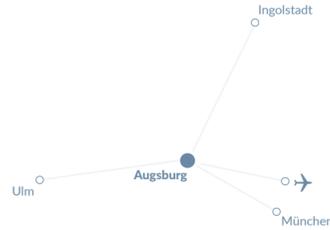
### Entfernungen (ab Augsburg):

**München** 📍  
Bahn - ca. 20 Min. / Auto ca. 50 Min.

**Flughafen** 📍  
Bahn - ca. 80 Min. / Auto ca. 50 Min.

**Ulm** 📍  
Bahn - ca. 35 Min. / Auto ca. 70 Min.

**Ingolstadt** 📍  
Bahn ca. 50 Min. / Auto ca. 60 Min.



Alle in diesem Dokument verwendeten Bilder sind unverbindliche Darstellungen.

Kostenfreie Hotline  
**0800 58 94 69 3**  
vertrieb@hg-bautraeger.de  
www.leben-am-floesserpark.de

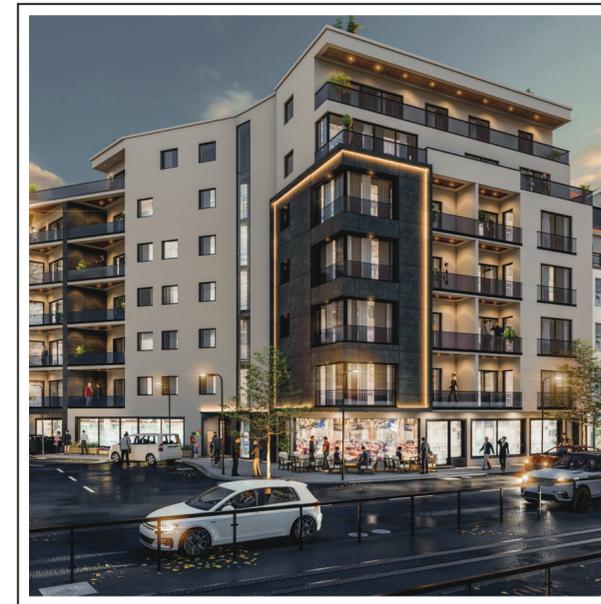
Exklusiver Vertrieb  
**HG** Hibernian Grünwald Bauträger GmbH  
Südliche Münchner Straße 2  
82031 Grünwald

Bauträger  
Hibernian Grünwald Bauträger GmbH  
Südliche Münchner Straße 2  
82031 Grünwald



## Leben am Flößerpark

in Augsburg - Lechhausen



Hibernian Grünwald  
Bauträger  
GmbH

## AM PULS DER STADT.

**Lechhausens Quell der Erholung** - In unmittelbarer Nähe vom Stadtstrand im Flößerpark, entsteht ein absolutes Schmuckstück mit 35 exklusiven Wohneinheiten in der Waterloostraße. Nur fünf bzw. 15 Gehminuten von Lech und Augsburger Altstadt entfernt.

Ein außergewöhnliches Juwel in direkter Nähe zur Augsburger Innenstadt. Insgesamt entstehen auf dem Areal 10 Zweizimmer- sowie 19 Dreizimmer- und 2 Vierzimmerwohnungen, zwei geräumige Einzimmer-Apartments und vier großzügige Penthaus-Wohnungen. Durch die hervorragende Lage des Objektes innerhalb der Stadt Augsburg wird die infrastrukturelle Anbindung sowohl mit dem privaten PKW als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt. Für jede Wohneinheit steht in der hauseigenen Tiefgarage mindestens ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Haltestellen von Straßenbahn und Bus befinden sich direkt vor dem Gebäude an den Haltestellen Ulrichsbrücke. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich fußläufig in der näheren Umgebung.

Der Entwurf jeder einzelnen Wohneinheit entstand großzügig, hell und mit viel privatem Freiraum in Form von weitläufigen Terrassen, Balkonen und Loggien. Die Ausstattung jeder einzelnen Wohnung ist dabei auf allerhöchstem Niveau gehalten. Vom behaglichen Eichen-Parkett hin zu einer hoch modernen technischen Gebäudeausrüstung. Das Objekt verbindet absolute Wohlfühl-Atmosphäre für modernste Ansprüche mit dem pulsierenden Leben inmitten von Bayerns drittgrößter Stadt.

Der Anspruch von Hibernian Grünwald als Bauträger an Ästhetik und Qualität ist hoch. Von der ersten Skizze bis zur Übergabe an die Nutzer: Wir denken und entwickeln Immobilien von hohem Standard bis hin zur Exklusivität. Durch ein hohes Maß an Interdisziplinarität innerhalb unseres Unternehmens holen wir das Beste für die Bewohner unserer Objekte heraus.

Ein Ziel welches uns tagtäglich aufs neue antreibt.



### • EINZIGARTIGER NEUBAU:

• **Exklusiver Neubau von 35 Eigentumswohnungen inkl. hauseigener Tiefgarage in bester Lage zu Naherholung und Innenstadt.**

## HIGHLIGHTS

### Leben am Flößerpark

- ✓ **KFW 55**  
Fernwärmeanschluss inkl. Pufferspeicher gemäß EnEV für KFW55
- ✓ **Weitläufige Terrassen, Balkone und Loggien**  
private und großzügige Freiräume in jeder Wohnung
- ✓ **Exklusive Ausstattung für modernste Ansprüche**  
vom hochwertigen Eichenparkett hin zu modernster Technik
- ✓ **Bestlage zu Innenstadt und Lech**  
5 bzw. 15 Minuten zu Fuß zu Lech und Augsburgur Innenstadt
- ✓ **Hauseigene Tiefgarage**  
Mindestens ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit
- ✓ **Fußbodenheizung in allen Räumen**  
zusätzlich Flachheizkörper mit Handtuchhalter in den Bädern
- ✓ **exzellente infrastrukturelle Anbindung**  
Beste Anbindung für privaten und öffentlichen Verkehr

Mehr Informationen finden Sie unter

[WWW.LEBEN-AM-FLOESSERPARK.DE](http://WWW.LEBEN-AM-FLOESSERPARK.DE)



Ein Juwel in unmittelbarer Nähe zur Lechhausens Quell der Erholung.  
Exklusive Privatsphäre inmitten des pulsierenden Lebens  
von Bayerns drittgrößter Stadt.

