



w<sup>2</sup>

WIESENTALSTRASSE 2

*stadtnah wohnen – naturnah leben*

**Bezugsfertig  
Ende 2022**

WIESENTALSTRASSE 2, SCHWAIG BEI NÜRNBERG

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner



WIESENTALSTRASSE 2

*stadtnah wohnen – naturnah leben*

## Willkommen in Schwaig, Wieselstraße 2

In Schwaig findet man das Beste aus zwei Welten: eine ruhige Lage im Grünen und eine hervorragende Anbindung an Nürnberg. Im Schwaiger Ortsteil Malmsbach mit dem gleichnamigen kleinen Schloss lässt es sich gut leben. Deshalb bauen wir von BAUWERKE – Liebe & Partner dort Ihr neues Zuhause. Freuen Sie sich auf zwei Häuser mit modernen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und Penthäuser in der Wieselstraße 2. Als Eigennutzer finden Sie dort alles, was das alltägliche Leben angenehm macht, in unmittelbarer Nähe. Als Kapitalanleger treffen Sie mit der Investition in eine wertstabile Immobilie auf jeden Fall die richtige Entscheidung. Gerade 2- und 3-Zimmer-Wohnungen stellen eine besonders begehrte Größe für Singles, Paare und Familien dar. Blättern Sie weiter und überzeugen Sie sich selbst!

Herzlichst,

Ihr Ulrich Liebe



W<sup>2</sup>

WIESENALSTRASSE 2  
stadtnah wohnen – naturnah leben

## Fakten & Ausstattung

- ✓ klare, zeitlose Architektur
- ✓ Zwei Häuser mit modernen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und zwei großzügigen Penthäusern
- ✓ ca. 58 m<sup>2</sup> bis 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ alle Wohnungen mit Terrasse und Gartenanteil oder großzügigem Balkon bzw. großer Dachterrasse – Ausrichtung Südost
- ✓ durchdachte Raumkonzepte
- ✓ hochwertige Ausstattung wie z. B. elektrische Rollos und bodengleiche Walk-in-Dusche im Design-Badezimmer
- ✓ Aufzug und Tiefgarage
- ✓ Energiestand nach EnEv 2016: **KfW 55 EE**





W<sup>2</sup>

WIESENALSTRASSE 2  
stadtnah wohnen - naturnah leben

500 m

1 km

2 km

B 14

Pegnitz

Pegnitz

Malsmbach

Falkhof

Brunnen  
Malsmbach

Wieselalstraße

Hunde  
sportver

Laufamholzstraße

← Richtung Nürnberg

Sebalder Reichswald

Brunner Weg

A 3

Schwaiger Straße

Pegnitz

Sportverein  
Schwaig e. V.

Lorzinger Straße

→ Richtung Lauf

Röthenbacher Straße

Diepersdorfer Straße

Nürnberger Straße

Schwaig Bahnhof

Waldfriedhof

Schwaig bei Nürnberg

→ Richtung Neumarkt

# W<sup>2</sup>

WIESENTALSTRASSE 2

*stadtnah wohnen – naturnah leben*

## Schnell im Grünen!

Grüner als in Schwaig kann man im Großraum Nürnberg kaum wohnen. Dank der privilegierten Lage kann man von der Wiesentalstraße ausgehend rasch die nahegelegene Natur genießen: Zum Beispiel sportlich auf einem der nahegelegenen Trails des Nordic-Walking-Parks Schwaig, die unterschiedliche Längen und Schwierigkeitsgrade bieten. Oder gemütlich bei einer kleinen Wanderung auf dem rund 6,5 Kilometer langen Pegnitztal-Rundweg, der dem idyllischen Flusslauf der Pegnitz folgt. Familien mit kleinen und größeren Kindern freuen sich über die zahlreichen Spielplätze, darunter einen Generationenspielplatz, die in unmittelbarer Nähe liegen.

- ✓ familienfreundlich
- ✓ ideale Lage
- ✓ wohnfreundliche Umgebung
- ✓ guter Naherholungswert durch zahlreiche Grünflächen
- ✓ sehr gute Verkehrsanbindung
- ✓ wenige Kilometer zum Nürnberger Hauptbahnhof und zur Nürnberger Innenstadt
- ✓ gute Anbindung nach Erlangen/Herzogenaurach über A3



# Haus 1, Wohnung 1, EG

## 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

**Bezugsfertig  
Ende 2022**



**Kaufpreis** 662.300 €

zzgl. 2 TG Stellplätze à 21.900 €



ERDGESCHOSS



**Wohnfläche gesamt** ca. 93 m<sup>2</sup>

**Wohnen / Essen / Kochen** ca. 37,6 m<sup>2</sup>

**Schlafen** ca. 13,9 m<sup>2</sup>

**Kind** ca. 13,3 m<sup>2</sup>

**Bad** ca. 7,9 m<sup>2</sup>

**WC** ca. 1,8 m<sup>2</sup>

**Flur** ca. 6,1 m<sup>2</sup>

**Abstellraum** ca. 1,4 m<sup>2</sup>

**Terrasse** (50 % werden angerechnet) ca. 21,3 m<sup>2</sup>

# Tiefgaragenplan





Nürnberg-Laufamholz  
Rollhofener Straße 28



Herzogenaurach  
Nürnberger Straße 4



Nürnberg  
Sonnengartenstraße 10



Erlangen-Dechsendorf  
Heusteg 11

Layout, 3D-Visualisierungen, Grundriss-Visualisierungen, Stadtpläne, Logo-Gestaltung und Grafik:  
© Tschopff Grafik & Layout, www.tschopff.de

Bildquellen: BAUWERKE Bauträger GmbH, Seite 1:  
© Alexander Tschopff, Seite 2: © bernardbodo.com – istockphoto.com ; Seite 4: © Alexander Tschopff; Seite 5: © BAUWERKE – Liebe & Partner; Foto "Paar": © Robert Kneschke – fotolia.de; Foto "Wiese": © Jürgen Fälchle – stock.adobe.com; Foto "Sessel": © Alexandra Zlatkovic – istockphoto.com; Seite 6: © Alexander Tschopff; Seite 7: Foto "Familie": © fizkes – istockphoto.com, Foto "Sessel": © Vadim Adrushchenko – fotolia.de; 2x © Alexander Tschopff; Seite 8: Foto "Wald": © Butch – stock.adobe.com; Foto "Paar auf Fahrrad": © Ivanko – fotolia.de; Foto "Frau mit Hund": © Africa Studio – stock.adobe.com; Foto "Paar": © OJO Images – istockphoto.com, Foto „älteres Paar“: © bernardbodo.com – istockphoto.com; Seite 10: © 2 x BAUWERKE – Liebe & Partner; Foto "Kornfeld": © TTstudio – stock.adobe.com; Seite 12: Foto "Familie": © grki – fotolia.de; Foto "Feld": Smileus – fotolia.de; 2x © BAUWERKE – Liebe & Partner; Seite 13: © Aleksandra Zlatkovic – istockphoto.com; Visualisierungen Seite 20/21 © BAUWERKE – Liebe & Partner; Seite 24: © 2x Alexander Tschopff

Angebotsvorbehalt  
In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos (Einrichtung, Mobiliar, Küchen und Ausstattungen etc.) sind nur beispielhaft und kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand September 2020. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Energieausweis:  
Energieausweis liegt noch nicht vor.

Informationen zu diesen und weiteren Bauprojekten finden Sie unter [www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)

