

ABENSBERG

Erstbezug

Jetzt mieten!
0991 370 60-8882

Seniorenwohnen



ERL



Abensberg



Steckbrief

Einwohner

ca. 14.200

Bundesland

Bayern

Regierungsbezirk

Niederbayern

Landkreis

Kelheim



Eindrücke der
Stadt Abensberg



Abensberg – wo Geselligkeit, Kultur und Natur harmonisch vereint sind

Abensberg ist eine Kleinstadt im niederbayerischen Landkreis Kelheim in der Nähe von Regensburg, Ingolstadt und Landshut, die jeweils nur rund 40 km entfernt sind. Nach München sind es knapp 90 km. Der Ort verfügt über eine ideale Anbindung über die Autobahn A 93 mit direktem Zubringer über die St 2144 sowie die Bundesstraßen B 16, B 299 und B 301. Der örtliche Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Regensburg–Ingolstadt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Bäcker, Apotheke usw., sind in Abensberg zu finden.

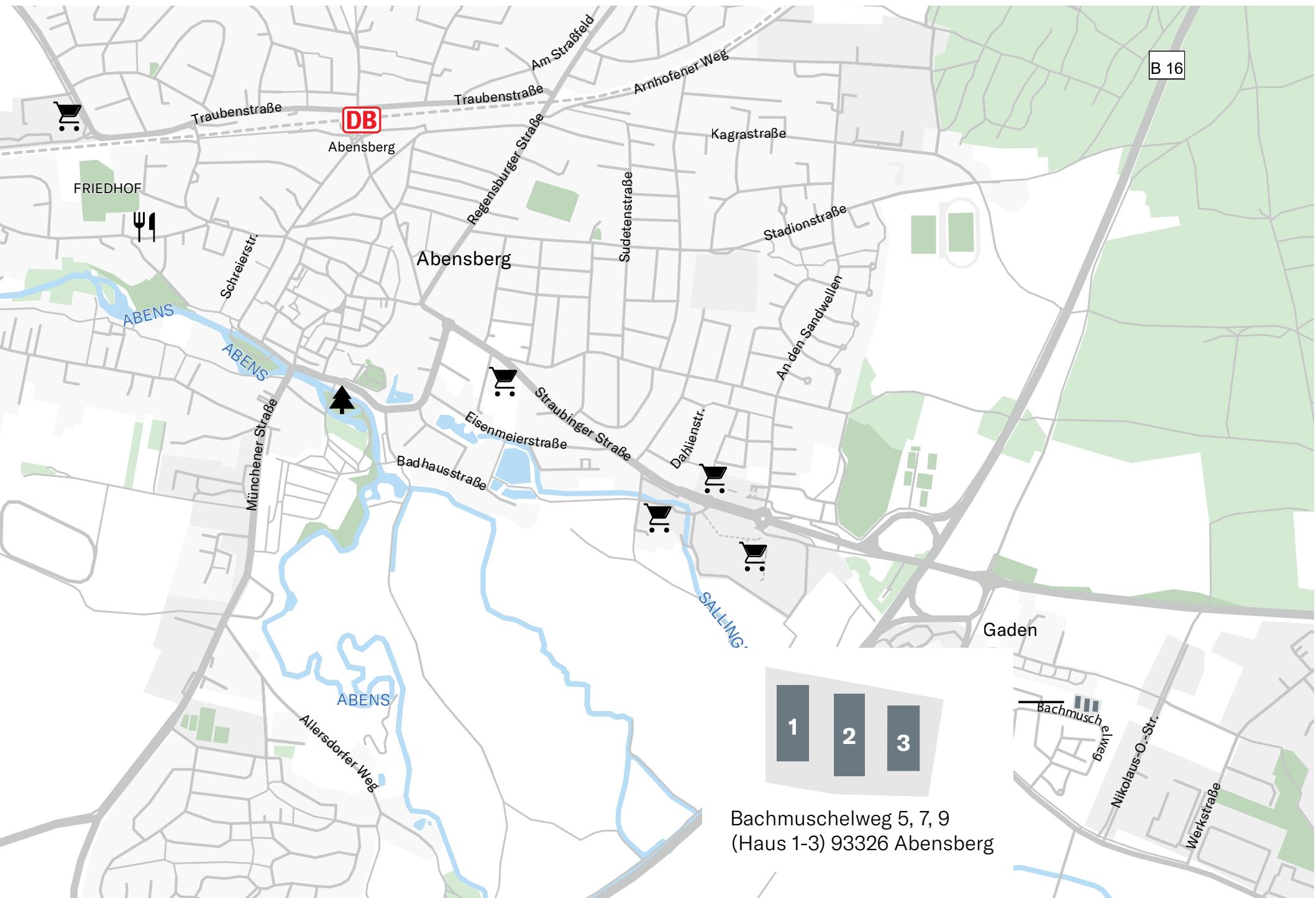
Ihren Namen hat die Stadt von der Abens, einem rechten Nebenfluss der Donau. Das Gebiet um Abensberg ist gekennzeichnet durch das enge Donautal bei Weltenburg, das Altmühlthal im Norden und das bekannte Hopfen-Anbaugebiet Hallertau im Süden. Abensberg selbst ist nicht nur für seinen Spargel berühmt, sondern auch für seinen eigenen Hopfenanbau. Drei Privatbrauereien sind in Abensberg angesiedelt.

Eine davon ist die Brauerei Kuchlbauer mit ihrem beliebten Kuchlbauer Turm, ein Architekturprojekt nach Friedensreich Hundertwasser. Direkt nebenan befindet sich das KunstHaus, das Hundertwasserschüler Peter Pelikan ebenfalls im unverkennbaren Kunststil entworfen hat.

Bayernweit bekannt ist Abensberg für den „Gillamoos“, den ältesten Jahrmarkt in Bayern, dessen Ursprung im Jahr 1313 liegt. Rund 300.000 Gäste lockt das Fest heute jedes Jahr an.

Auch für Kulturliebhaber bietet der Ort viele Sehenswürdigkeiten: Am Stadtplatz stehen noch heute historische Bürgerhäuser mit verspielten Fassaden. Das gotische Rathaus vereint einen Renaissancegiebel und einen barocken Dachreiter. Die Geburtshäuser des bayerischen Geschichtsschreibers Aventinus und des Stammvaters der bayerischen Statistik, Joseph Ritter von Hazzi, stehen ebenso in Abensberg wie drei historische Kirchen.





Neben kulturellen Glanzlichtern bietet Abensberg auch ein buntes Freizeitprogramm: Vogel- und Tierpark, Hallen- und Freibad, Aktivpark mit Kneippbecken und Schlossgarten locken zahlreiche Besucher an. Außerdem gilt Abensberg als Modellregion für Naturtourismus. Die jahrtausendealten Binnendünen sind das naturschutzfachlich bedeutendste Sandgebiet Südbayerns. Hier finden sich ausgedehnte Kiefernwälder sowie eine außergewöhnliche Tier- und Pflanzenwelt mit zahlreichen sehr seltenen Arten. Viele Wander- und Radwege und sogar ein Abschnitt des Pilgerweges Via Nova verlaufen durch Abensberg.

Abensberg – eine lebenswerte Stadt im schönen Niederbayern!

Perfekte Anbindung

Siegenburg	7 km	München	91 km
Bad Gögging	10 km	Neumarkt i. d. Oberpfalz	96 km
Neustadt a. d. Donau	10 km	Cham	100 km
Weltenburg	10 km	Augsburg	101 km
Kelheim	14 km	Deggendorf	107 km
Langquaid	16 km	Nürnberg	118 km
Regensburg	39 km	Ansbach	150 km
Ingolstadt	43 km	Passau	155 km
Landshut	44 km	Rosenheim	161 km
Pfaffenhofen	45 km	Ulm	177 km
Neuburg a. d. Donau	55 km		
Straubing	62 km		





Seniorenwohnen in Abensberg

Im Abensberger Ortsteil Gaden entstehen drei Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen. Die 64 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 94 m² werden stilvoll, modern und ökologisch im „KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ gebaut. Die künftigen Mieter profitieren dank dieser besonders nachhaltigen und energiesparenden Bauweise mit hochwertiger Dämmung, modernen Fenstern und einer sparsamen Heizung von einem deutlich reduzierten Energieverbrauch und niedrigen Heizkosten.

Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzlich Sicherheit im Bad. In den Wohnungen ist jeweils eine 24-Stunden-Notrufanlage vorgerüstet. Elektrische Rollos an den Fenstern und eine Fußbodenheizung in einem Teil der Räume erhöhen die Wohnqualität noch weiter.





Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.



Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten

64

Wohnungen

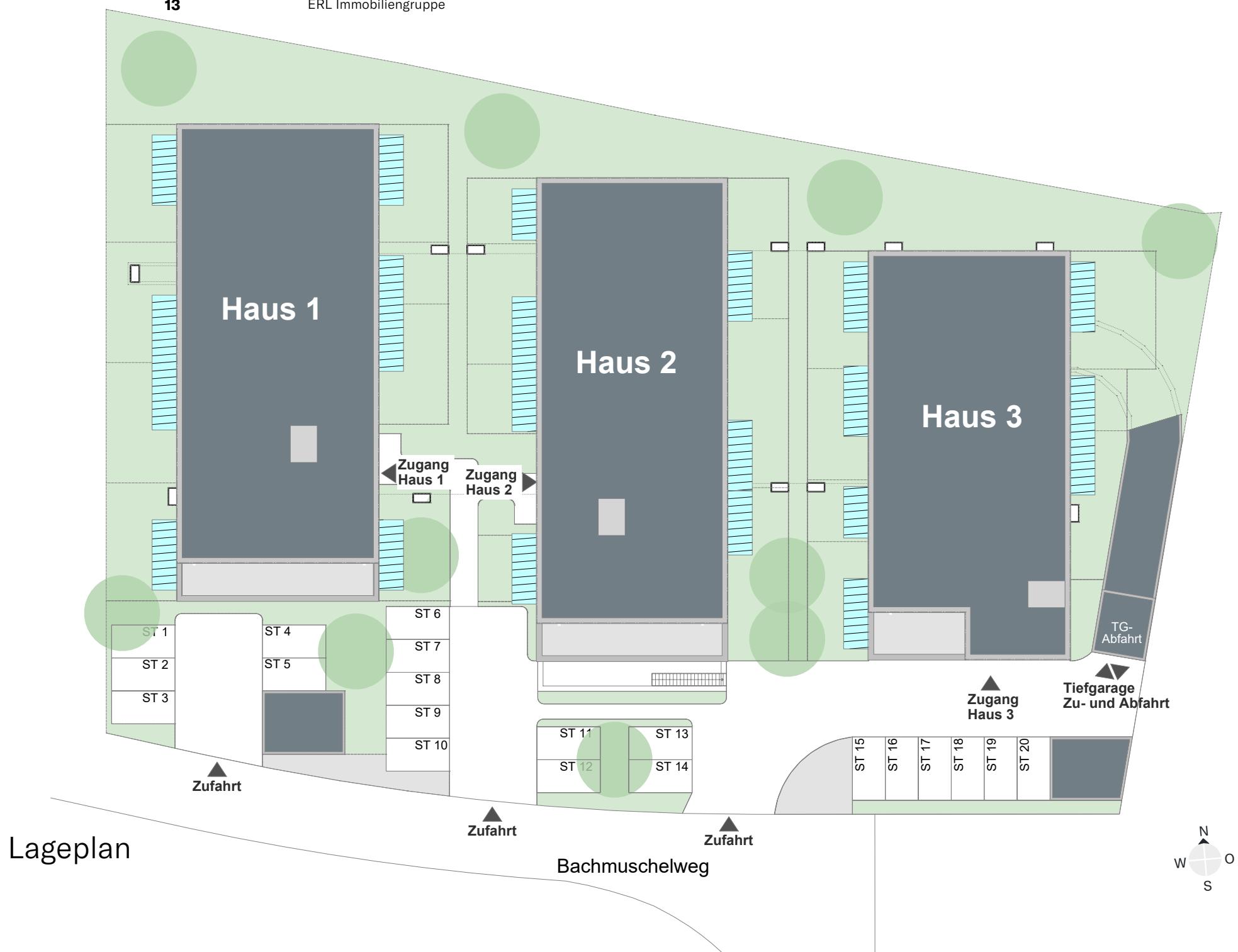
Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen verfügen über einen separaten Kellerraum im Untergeschoss und sind alle barrierefrei und bequem mit Aufzügen erreichbar.

Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Seniorenwohnen sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Bei den zugeordneten Tiefgaragen- und Außenstellplätzen wird jeweils ein Leerrohr geschaffen, um eine Ladestation für E-Mobilität anbringen zu können.

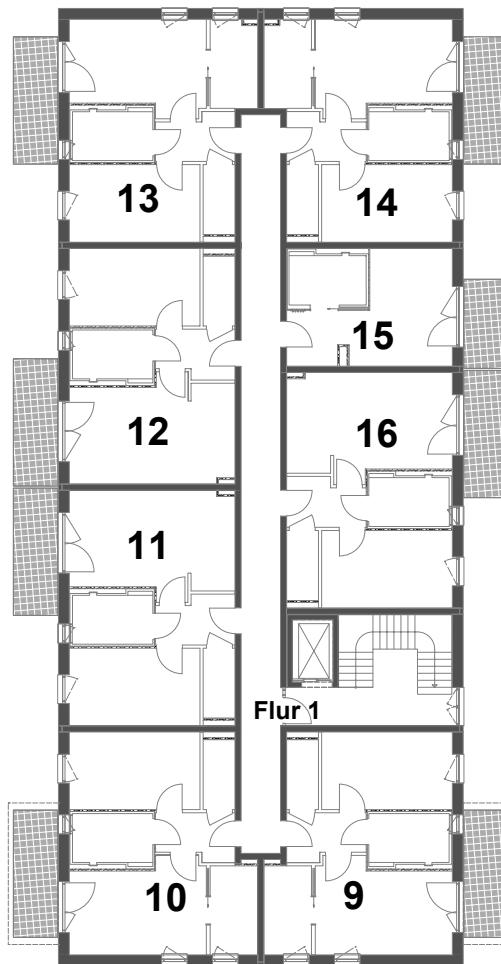
Eigenschaften

- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzüge
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Kellerräume
- Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)

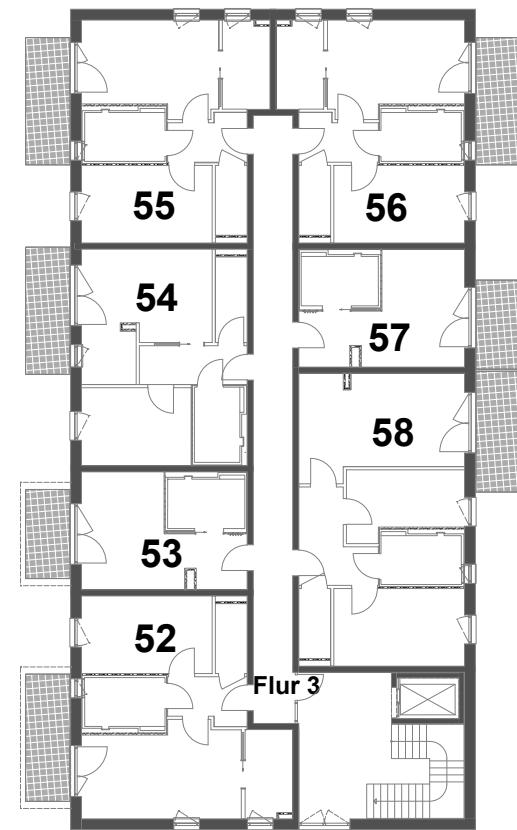
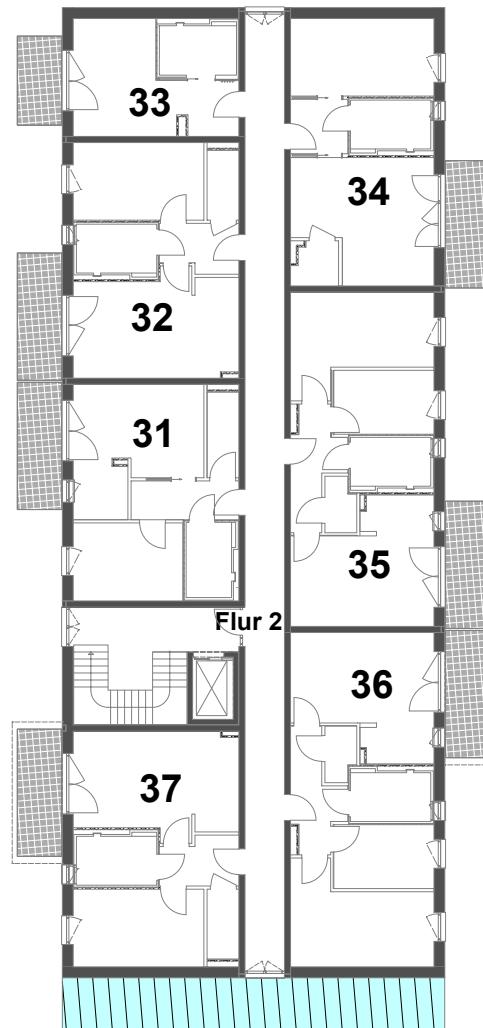


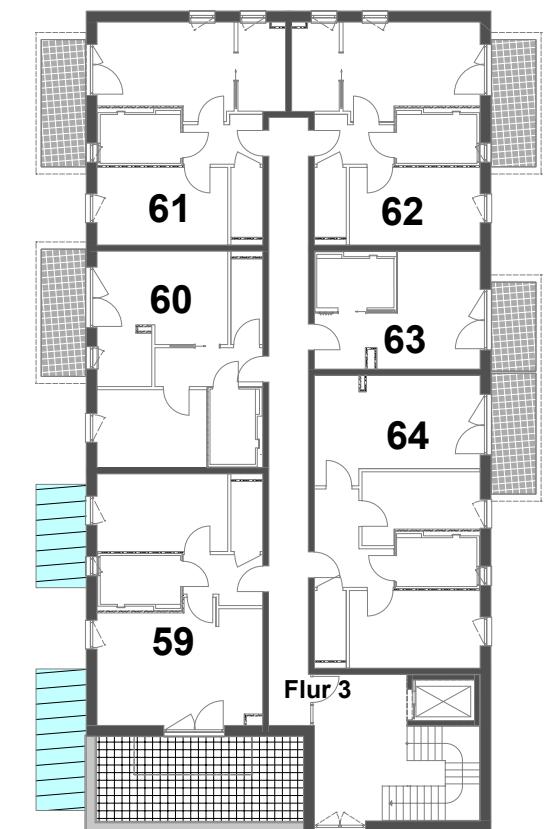
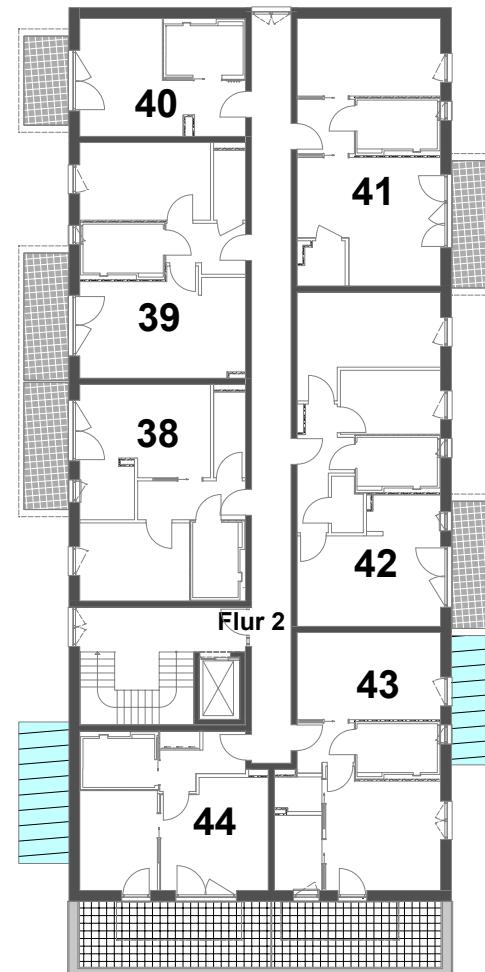
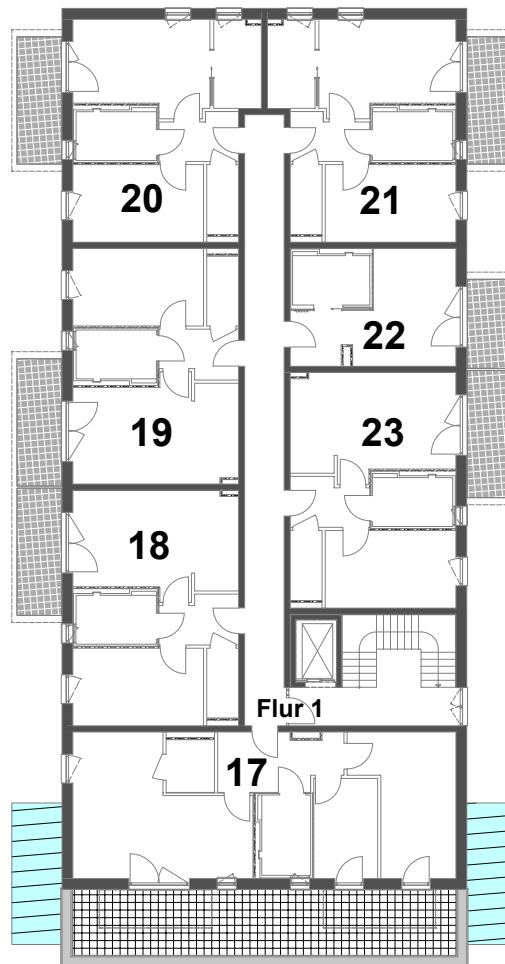






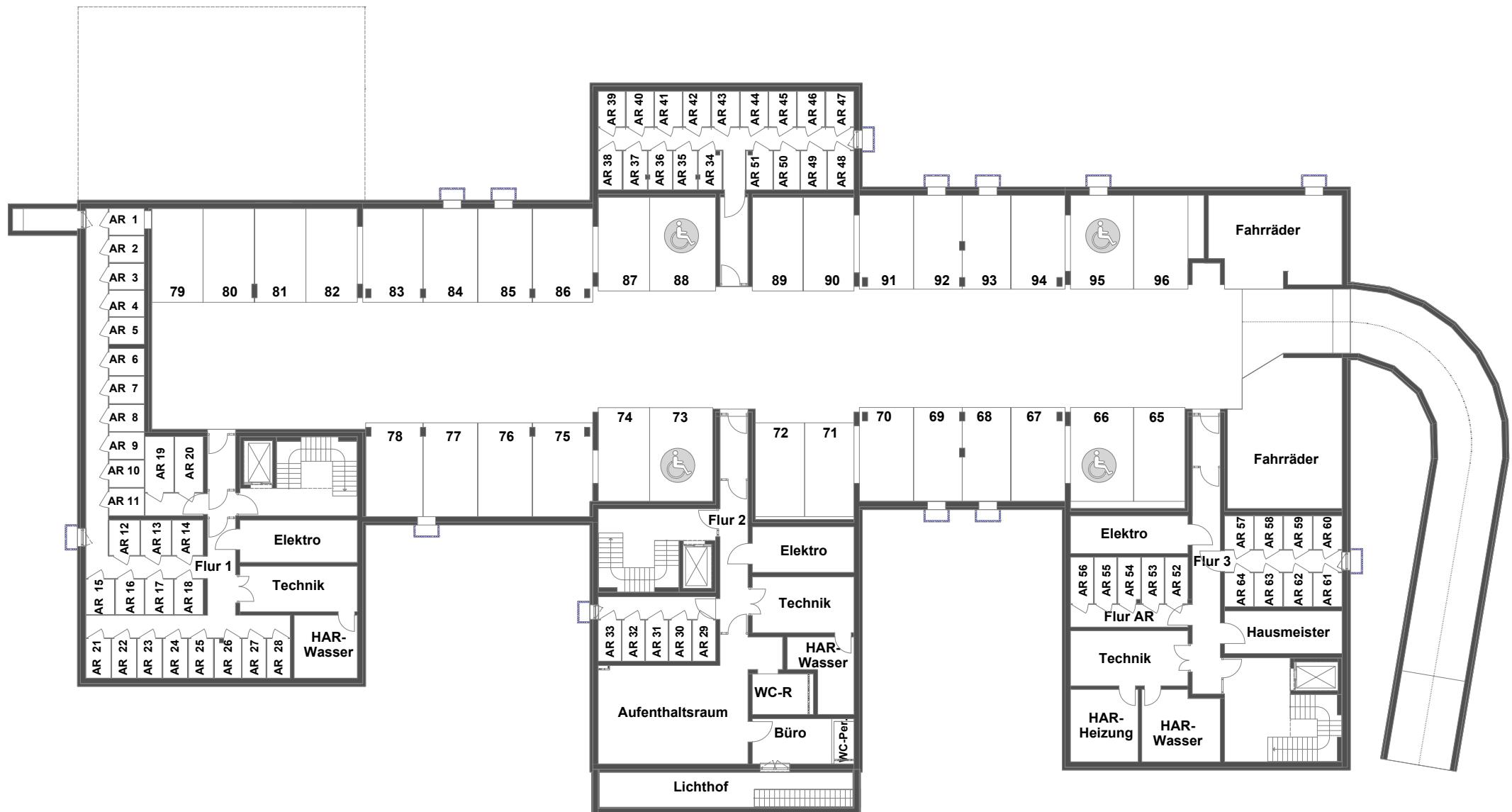
1. Obergeschoß



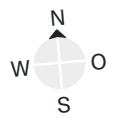


2. Obergeschoss





Untergeschoss





Bilder der Musterwohnung





Die Wohnungstypen

Wohnungstyp 1

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 1



Wohnen/Essen	19,07 m ²
Kochen	6,46 m ²
Schlafen	15,73 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Flur	5,34 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²
Gesamtfläche	60,59 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

2, 9, 10, 45*, 52*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	880,- €
Nebenkosten	250,- €
Gesamt / Monat	1.130,- €

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detaillgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 3



Wohnen/Kochen/Essen	25,73 m ²
Schlafen	15,73 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	5,58 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²
Gesamtfläche	61,03 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

4, 8, 11, 12, 16, 18, 19,
23, 25, 30, 32, 37, 39

Kaltmiete	885,- €
Nebenkosten	250,- €
Gesamt / Monat	1.135,- €

Wohnungstyp 3

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 5



Wohnen/Essen	19,07 m ²
Kochen	6,31 m ²
Schlafen	15,73 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Flur	5,34 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²
Gesamtfläche	60,44 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

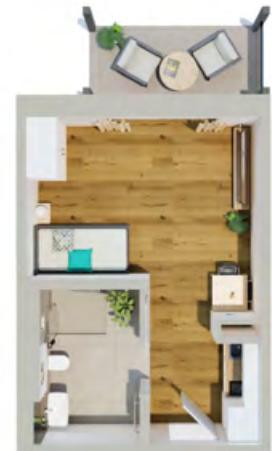
6, 13, 14, 20, 21, 48, 49,
55, 56, 61, 62

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detaillgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Wohnungstyp 4

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 7



Wohnen/Essen/Schlafen	17,08 m ²
Kochen	4,94 m ²
Bad	6,04 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,06 m ²

Gesamtfläche **31,12 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

15, 22, 26, 33, 40, 46,
50, 53, 57, 63

Kaltmiete	875,- €
Nebenkosten	250,- €
Gesamt / Monat	1.125,- €

Kaltmiete	475,- €
Nebenkosten	130,- €
Gesamt / Monat	605,- €

Wohnungstyp 5

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 17



Wohnen/Essen	23,37 m ²
Kochen	8,96 m ²
Schlafen	19,25 m ²
Gast	10,03 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellraum	3,93 m ²
Flur	10,42 m ²
Dachterrasse (30 %)	12,07 m ²
Gesamtfläche	94,25 m²

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detaillgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Wohnungstyp 6

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 24

Wohnen/Essen	17,87 m ²
Kochen	4,48 m ²
Schlafen	13,31 m ²
Bad	5,43 m ²
Abstellraum	4,16 m ²
Flur	6,43 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²

Gesamtfläche **56,06 m²**



ÄHNLICHER GRUNDRISS

31, 38, 47*, 54*, 60*

* leicht abweichender Kochbereich

Kaltmiete	1.255,- €
Nebenkosten	350,- €
Gesamt / Monat	1.605,- €

Kaltmiete	810,- €
Nebenkosten	230,- €
Gesamt / Monat	1.040,- €

Wohnungstyp 7

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 27



Wohnen/Kochen/Essen	24,90 m ²
Schlafen	17,21 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	4,78 m ²
Abstellraum	2,93 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²
Gesamtfläche	60,42 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS
34, 41

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detaillgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Kaltmiete	875,- €
Nebenkosten	250,- €
Gesamt / Monat	1.125,- €

Wohnungstyp 8

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 28



Wohnen/Essen	20,27 m ²
Kochen	4,39 m ²
Schlafen	18,71 m ²
Gast	10,03 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellraum	2,52 m ²
Flur	7,63 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²
Gesamtfläche	74,15 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS
29, 35, 36, 42

Kaltmiete	1.025,- €
Nebenkosten	300,- €
Gesamt / Monat	1.325,- €

Wohnungstyp 9

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 43



Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detaillgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Wohnen/Essen	19,89 m ²
Kochen	5,44 m ²
Schlafen	19,31 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellraum	2,44 m ²
Flur	3,87 m ²
Dachterrasse (30 %)	5,34 m ²
Gesamtfläche	62,51 m²

Kaltmiete	910,- €
Nebenkosten	260,- €
Gesamt / Monat	1.170,- €

Wohnungstyp 10

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 44

Wohnen/Kochen/Essen	18,05 m ²
Schlafen	11,86 m ²
Bad	5,57 m ²
Flur	5,30 m ²
Einbauschrank	0,68 m ²
Dachterrasse (30 %)	6,04 m ²

Gesamtfläche **47,50 m²**



Kaltmiete	710,- €
Nebenkosten	200,- €
Gesamt / Monat	910,- €

Wohnungstyp 11

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 51



Wohnen/Kochen/Essen	25,08 m ²
Schlafen	15,73 m ²
Gast	11,41 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Flur	8,77 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m ²
Gesamtfläche	74,76 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

58, 64

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detaillgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Kaltmiete	1.030,- €
Nebenkosten	300,- €
Gesamt / Monat	1.330,- €

Tiefgaragenstellplatz 60,- € (inkl. NK)
Tiefgaragenstellplatz barrierefrei 65,- € (inkl. NK)
Außenstellplatz 40,- €

Wohnungstyp 12

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 59

Wohnen/Kochen/Essen	29,84 m ²
Schlafen	15,73 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	5,58 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Dachterrasse (30 %)	8,46 m ²

Gesamtfläche **69,22 m²**



Kaltmiete	990,- €
Nebenkosten	280,- €
Gesamt / Monat	1.270,- €

Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

September 2025

Barrierefrei

innen und außen

Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung,
Kellerräume

Umwelt

energiesparende Bauweise,
PV-Anlage



Die wichtigsten Daten gemäß GEG
(Gebäude-Energie-Gesetz):

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Herbst/Winter 2025
- Wesentlicher Energieträger der Heizung:
Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 42 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

Bachmuschelweg 5 (Haus 1) + 7 (Haus 2):

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
42 kWh / (m²a)



▲ **Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes**
13 kWh / (m²a)

Bachmuschelweg 9 (Haus 3):

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
42 kWh / (m²a)



▲ **Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes**
9 kWh / (m²a)

Die vorläufige Berechnung wurde anhand der vorliegenden Daten erstellt und wird demnach ohne Gewähr und unter Vorbehalt von Änderungen ausgewiesen.

ERLBAU Deggendorf GmbH

Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-8882
vermietung@erl.de

www.erl.de

**Wir bauen
auf Vertrauen.**

ERL'