ABENSBERG
Erstbezug
Jetzt mieten!
0991 370 60-8882
Seniorenwohnen

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.

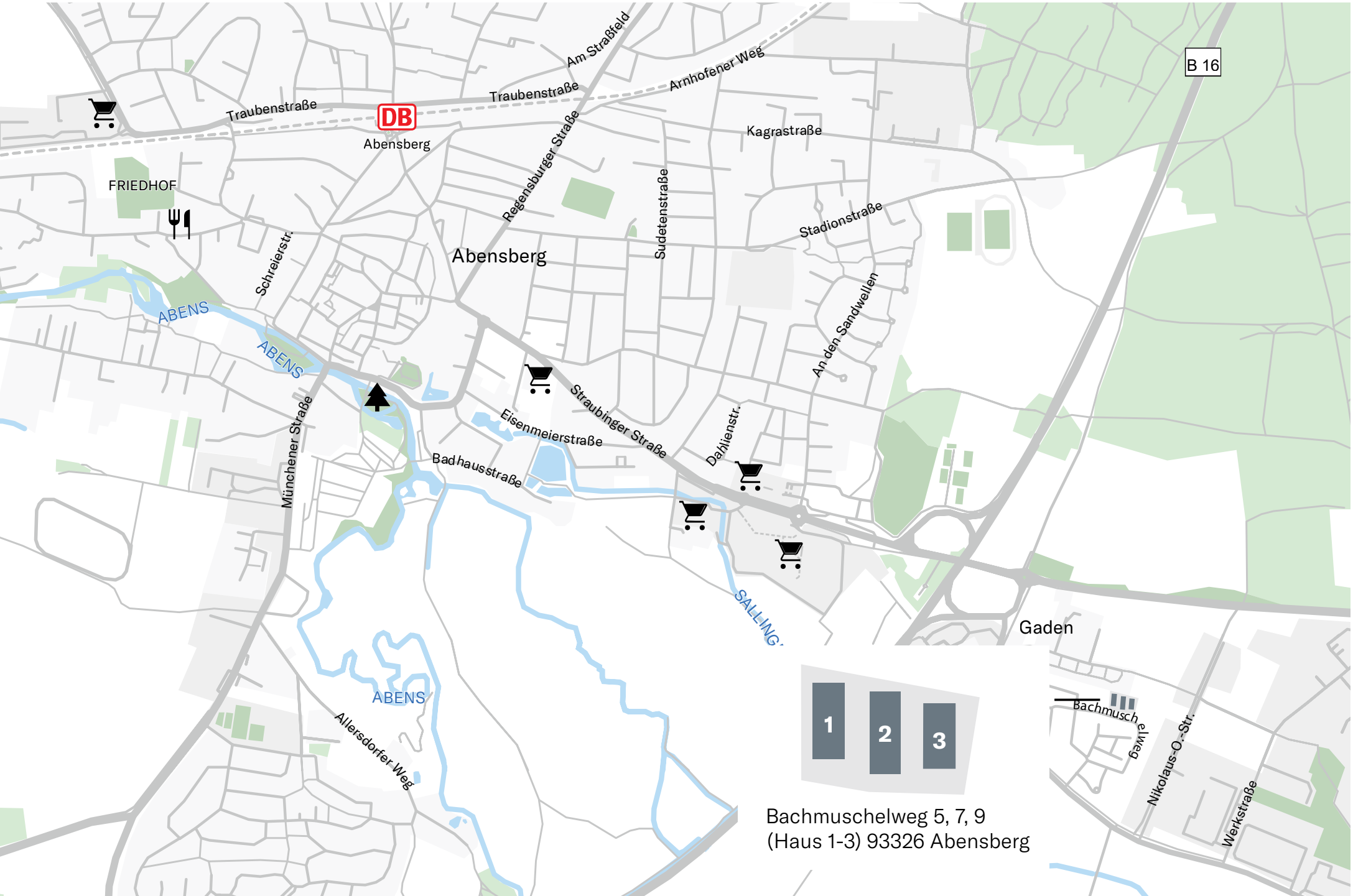
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Bäcker, Apotheke usw., sind in Abensberg zu finden.

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 Altmühltal 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.


Traubenstraße
DB
Abensberg
Traubenstraße
Am Straßfeld
Arnhofener Weg
B 16
FRIEDHOF
Regensburger Straße
Kagrastraße
Sudetenstraße
Stadionstraße
Schreierstr.
Abensberg
An den Sandwellen
ABENS
ABENS
Münchener Straße
Straubinger Straße
Eisenmeierstraße
Dahlienstr.
Badhausstraße
SALLING
Gaden
ABENS
Allersdorfer Weg
Bachmuschelweg
Nikolaus-O.-Str.
Werkstraße
1
2
3
Bachmuschelweg 5, 7, 9
(Haus 1-3) 93326 Abensberg

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		

Brauerei-Gasthof „Zum Kuchlbauer“

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

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.

64

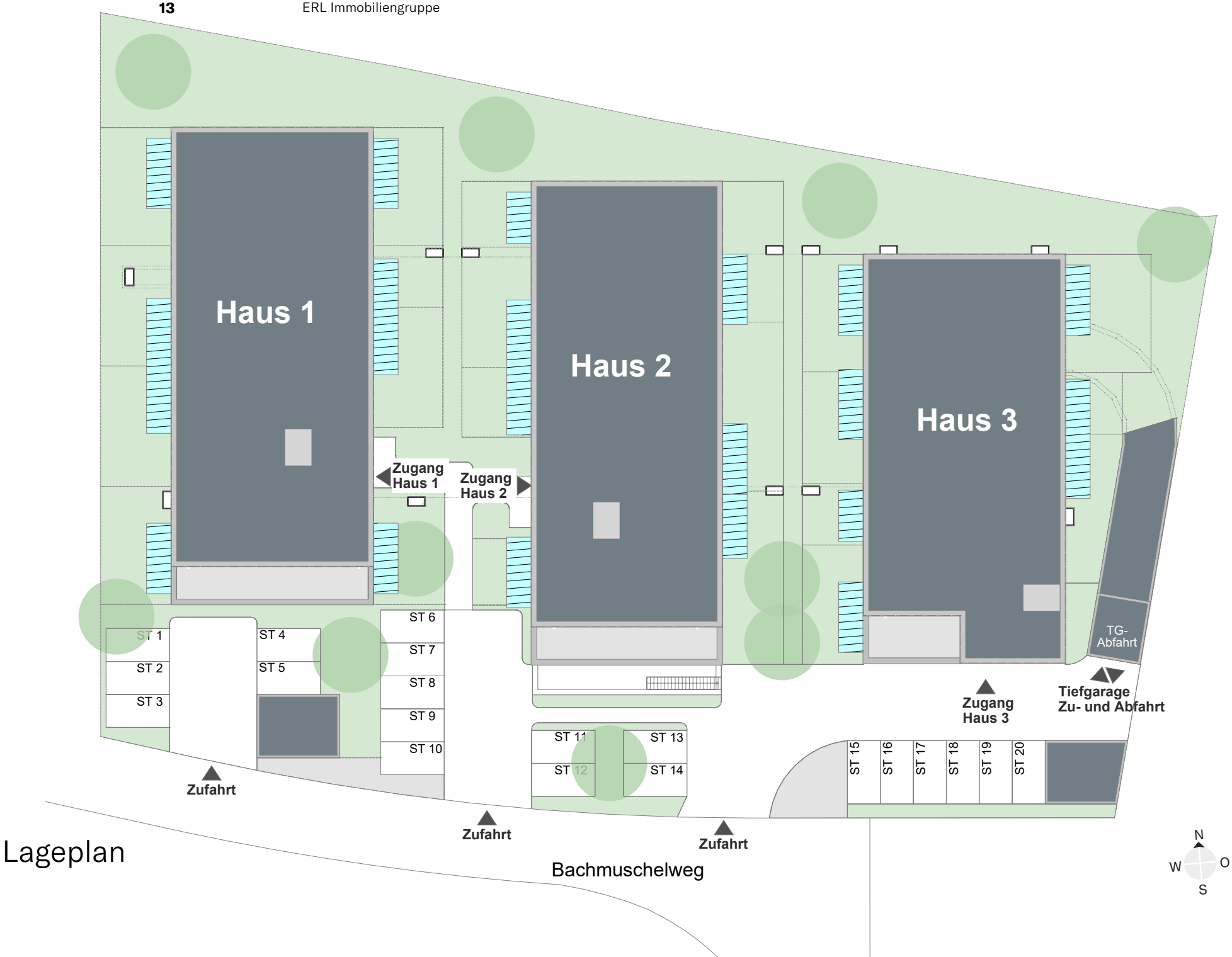
Wohnungen

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)

Übersichtspläne

Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten

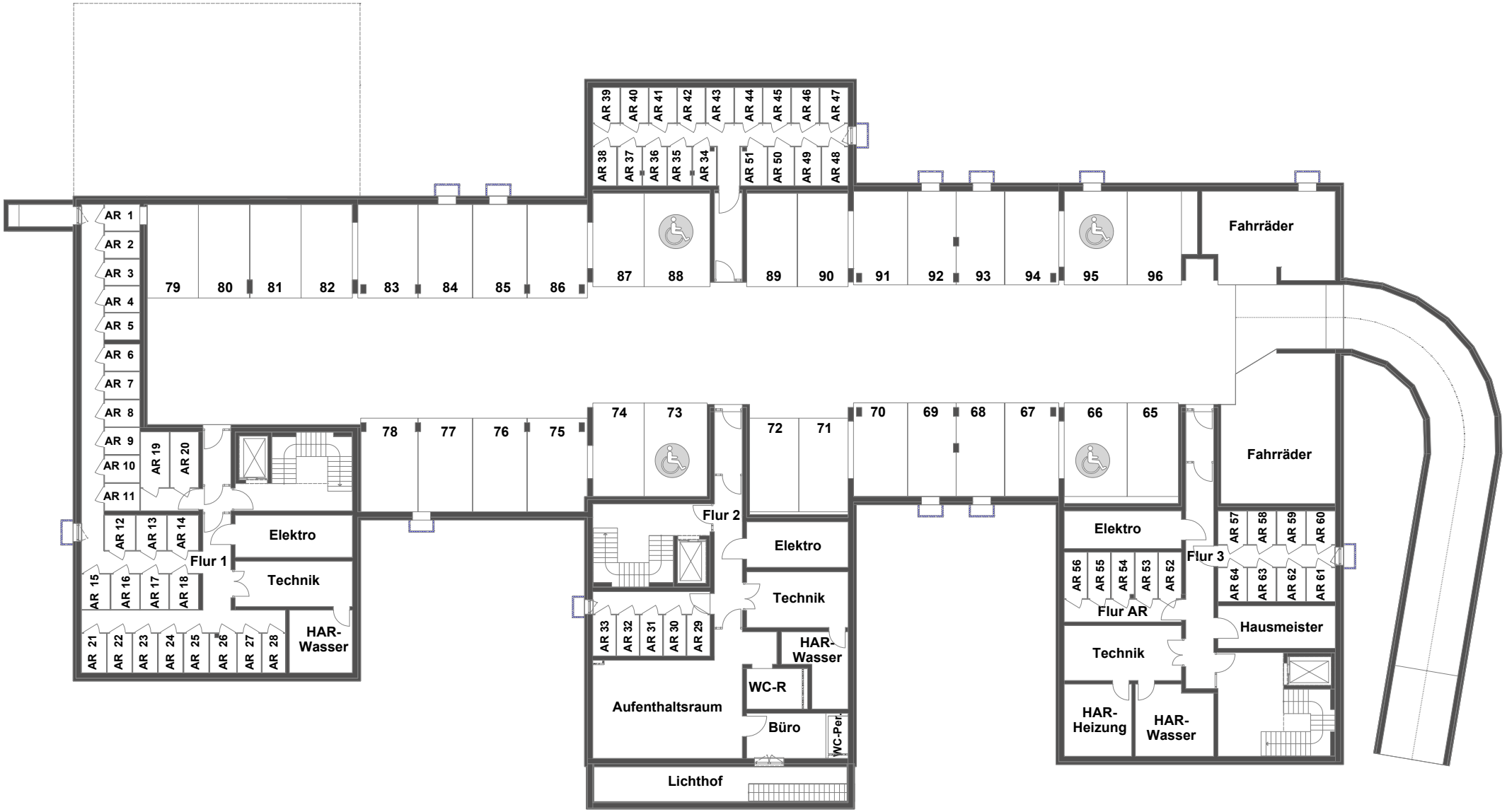

Haus 1
Haus 2
Haus 3
Zugang Haus 1
Zugang Haus 2
Zugang Haus 3
TG-Abfahrt
Tiefgarage Zu- und Abfahrt
ST 1
ST 2
ST 3
ST 4
ST 5
ST 6
ST 7
ST 8
ST 9
ST 10
ST 11
ST 12
ST 13
ST 14
ST 15
ST 16
ST 17
ST 18
ST 19
ST 20
Zufahrt
Zufahrt
Zufahrt
Bachmuschelweg
N
W
O
S

Lageplan

Erdgeschoss

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

ÄHNLICHER GRUNDRISS

2, 9, 10, 45*, 52*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

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

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 3

Wohnen/Kochen/Essen	25,73 m²
Schlafen	15,73 m²
Bad	6,22 m²
Flur	5,58 m²
Abstellraum	3,39 m²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m²
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,- €**

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

Wohnungstyp 3

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 5

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

ÄHNLICHER GRUNDRISS

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

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

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

Wohnungstyp 4

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 7

Wohnen/Essen/Schlafen	17,08 m²
Kochen	4,94 m²
Bad	6,04 m²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,06 m²
Gesamtfläche	**31,12 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

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

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

Wohnungstyp 5

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 17

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

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

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

Wohnungstyp 6

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 24

Wohnen/Essen	17,87 m²
Kochen	4,48 m²
Schlafen	13,31 m²
Bad	5,43 m²
Abstellraum	4,16 m²
Flur	6,43 m²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m²
Gesamtfläche	**56,06 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

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

* leicht abweichender Kochbereich

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 m²
Schlafen	17,21 m²
Bad	6,22 m²
Flur	4,78 m²
Abstellraum	2,93 m²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m²
Gesamtfläche	**60,42 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

34, 41

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

ÄHNLICHER GRUNDRISS

29, 35, 36, 42

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

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

Wohnungstyp 9

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 43

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

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

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

Wohnungstyp 10

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 44

Wohnen/Kochen/Essen	18,05 m²
Schlafen	11,86 m²
Bad	5,57 m²
Flur	5,30 m²
Einbauschrank	0,68 m²
Dachterrasse (30 %)	6,04 m²
Gesamtfläche	**47,50 m²**

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

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

Wohnungstyp 11

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 51

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

ÄHNLICHER GRUNDRISS

58, 64

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

Wohnungstyp 12

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 59

Wohnen/Kochen/Essen	29,84 m²
Schlafen	15,73 m²
Bad	6,22 m²
Flur	5,58 m²
Abstellraum	3,39 m²
Dachterrasse (30 %)	8,46 m²
Gesamtfläche	**69,22 m²**

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

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

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 August 2025
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 43 kWh/(m^2a)
- Energieeffizienzklasse: A

End-Energiebedarf dieses Gebäudes
43 kWh / (m^2a)

9 kWh / (m^2a)
Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

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