

HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN



ÖKOLOGISCH - MODERN - EINZIGARTIG

Auenweg 5, Plattling

Attraktiver Wohnraum in Plattling

In Plattling, Auenweg 5 entsteht in optimaler Lage ein modernes Wohnerlebnis mit Wohlfühlgarantie. Der klimafreundliche Neubau umfasst 14 Eigentumswohnungen mit einer Größe von 50 – 70 m² sowie eine Garage mit 14 Stellplätzen im Erdgeschoss und Außenstellplätzen. Die bis ins Detail durchdachten Grundrisse und deren Umsetzung durch den Einbau von hochwertigen Materialien ermöglichen stilvolles Wohnen und Komfort pur. Jede der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügt über einen Balkon, der zur Entspannung einlädt.

- ✓ Vermögen bilden
- ✓ Altersvorsorge
- ✓ sichere Rendite
- ✓ professionelle Immobilienverwaltung



- moderne, ansprechende Architektur
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 50 m² bis 70 m²
- Außenwand Hochlochziegel mit integrierter Perlitedämmung 42,50 cm dick
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Glasfaseranschluss in jeder Wohnung
- PV-Anlagen auf dem Dach und der Fassade
- Lift von EG in alle weiteren Ebenen
- ebenerdige Garage mit Einzelstellplätzen
- hohe Flexibilität bei der Wohnungsausstattung
- zusätzliche Steckdose zum Laden für E-Autos an jedem Garagenstellplatz
- KfW 40 und QNG-Bauweise (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)



+ Garage
Fahrradraum
Kellerabteile

HERVORRAGENDE LAGE

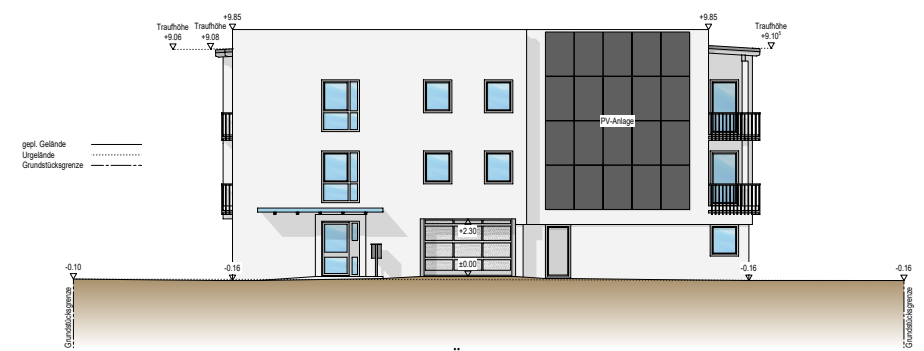
Durch die hervorragende Verkehrsanbindung gelangen Sie in nur wenigen Minuten sowohl in die Plattlinger Innenstadt oder für Freizeitaktivitäten an die Isar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen gleich um die Ecke. Die nur 120 m entfernte Bushaltestelle bietet zusätzliche Mobilität.

Das Autobahnkreuz Deggendorf ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. International agierende Unternehmen aus nahezu allen Branchen haben sich im Raum Deggendorf angesiedelt und bieten ein hochwertiges Arbeitsplatzangebot. Dies führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Neubau-Wohnungen. Der Kauf einer Immobilie in Plattling wird somit zu einer Investition mit einer guten Wertperspektive.

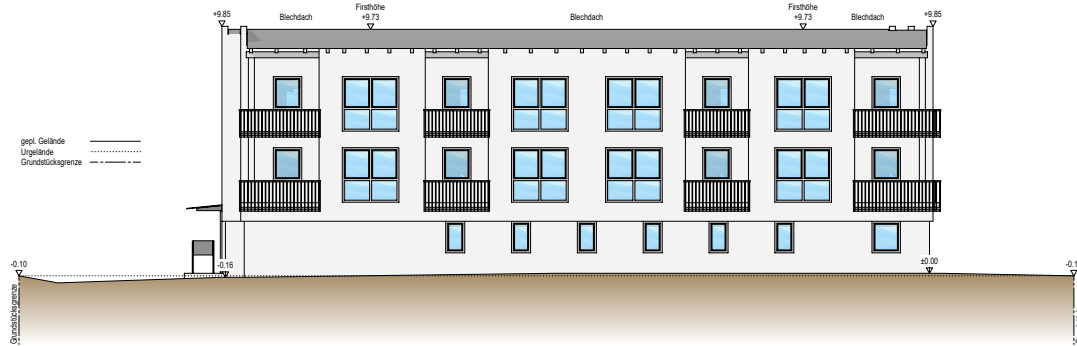




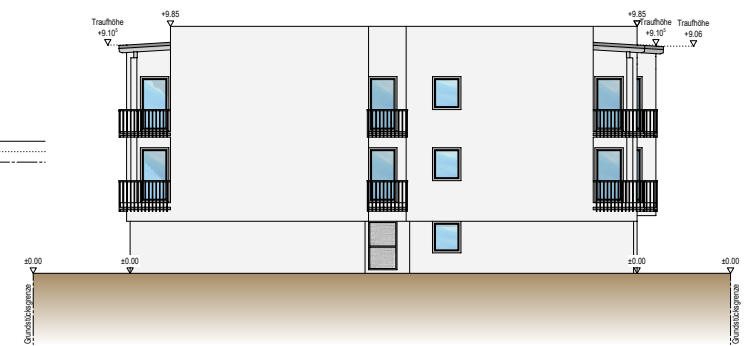
WESTANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Maßstab 1:150

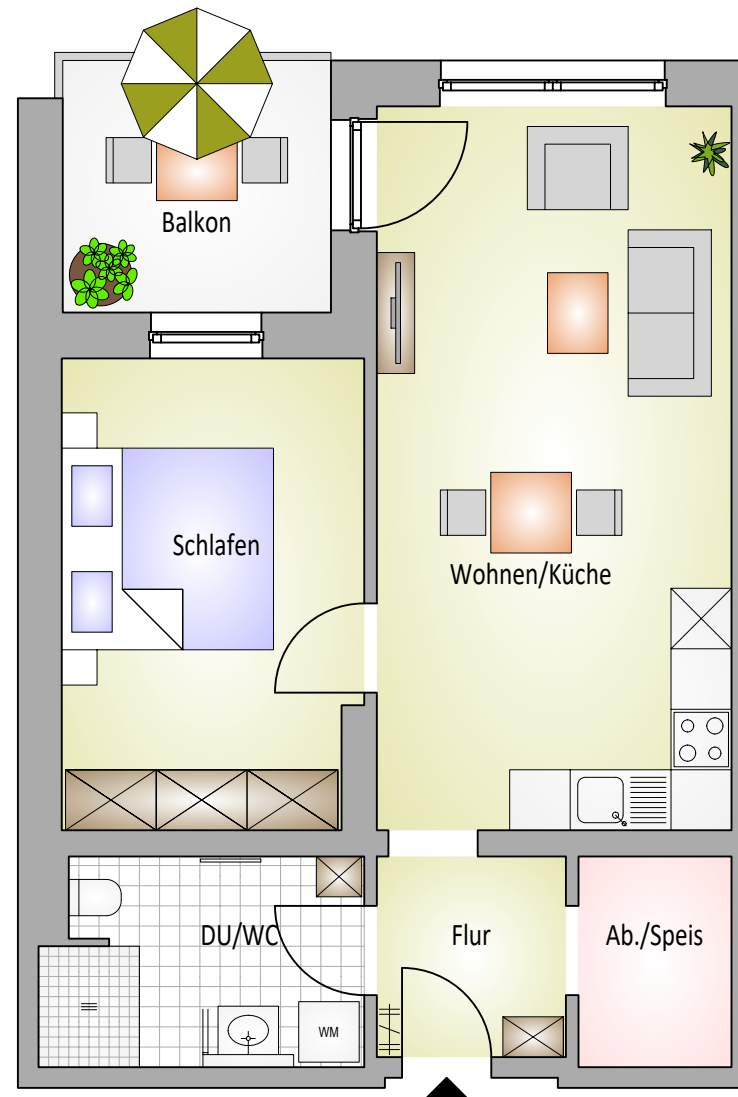
Wohnung 101 · 2.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnung 201 · 1.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnen/Küche	25,26 m ²
Schlafen	13,76 m ²
Dusche/WC	6,46 m ²
Ab./Speis	3,17 m ²
Flur	3,73 m ²
¼ Balkon	1,65 m ²
anrechenbare Wohnfläche	54,03 m ²
Gesamtfläche	ca. 58,98 m²



Maßstab 1:75



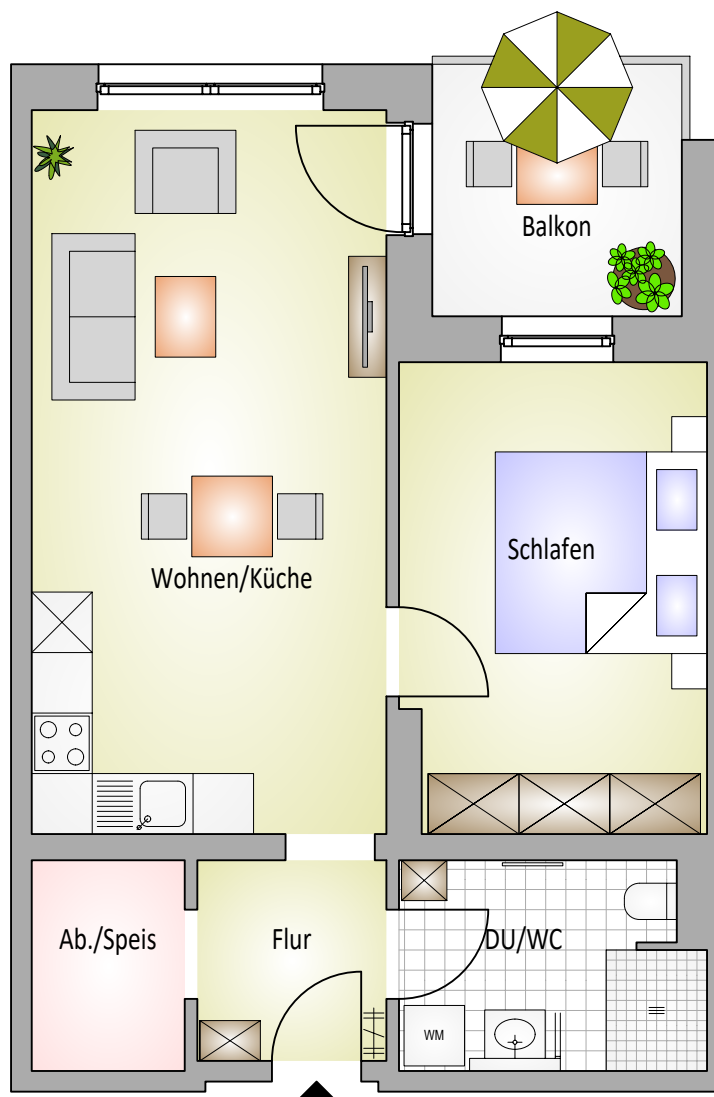
Wohnung 102 · 2.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnung 202 · 1.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnen/Küche	25,26 m ²
Schlafen	14,02 m ²
Dusche/WC	6,10 m ²
Ab./Speis	3,17 m ²
Flur	3,73 m ²
¼ Balkon	1,54 m ²
anrechenbare Wohnfläche	53,82 m ²
Gesamtfläche	ca. 58,44 m²



Maßstab 1:75



Wohnung 103 · 2.Obergeschoss

3 Zimmer

Wohnung 203 · 1.Obergeschoss

3 Zimmer

Wohnen/Küche	25,79 m ²
Schlafen	15,21 m ²
Zimmer	10,27 m ²
Dusche/WC	6,24 m ²
Ab./Speis	3,73 m ²
Flur	5,92 m ²
¼ Balkon	1,89 m ²
anrechenbare Wohnfläche	69,05 m ²
Gesamtfläche	ca. 74,72 m²



Maßstab 1:75



Wohnung 104 · 2.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnung 204 · 1.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnen/Küche	21,64 m ²
Schlafen	13,76 m ²
Dusche/WC	5,99 m ²
Ab./Speis	2,85 m ²
Flur	3,73 m ²
¼ Balkon	1,52 m ²
anrechenbare Wohnfläche	49,49 m ²
Gesamtfläche	ca. 54,05 m²



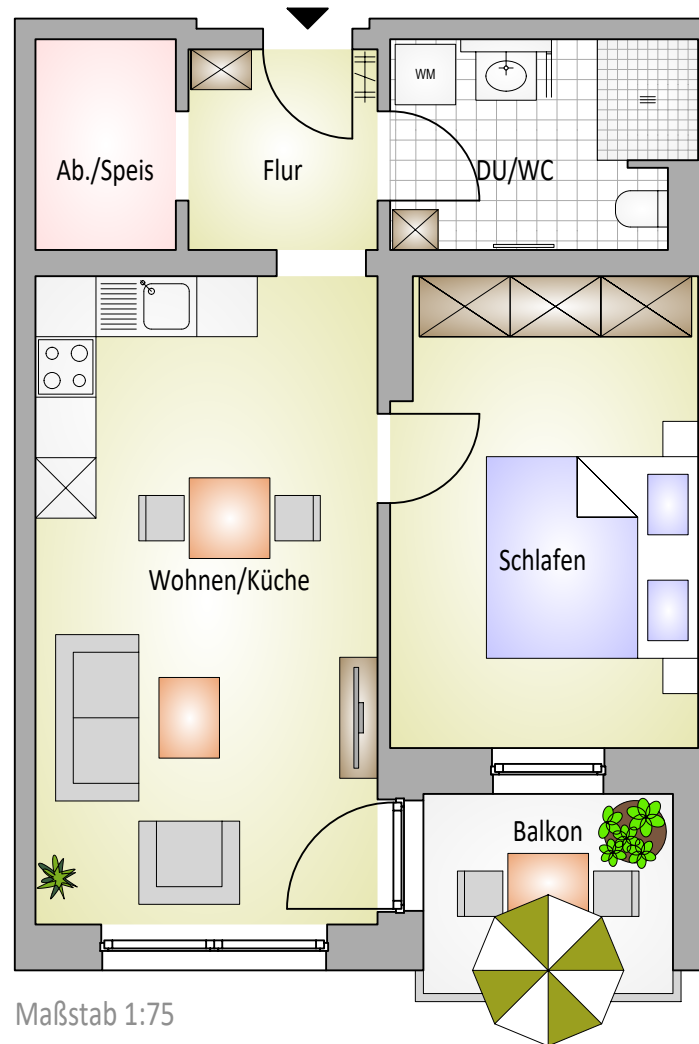
Wohnung 105 · 2.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnung 205 · 1.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnen/Küche	21,81 m ²
Schlafen	14,02 m ²
Dusche/WC	6,10 m ²
Ab./Speis	2,91 m ²
Flur	3,73 m ²
¼ Balkon	1,23 m ²
anrechenbare Wohnfläche	49,80 m ²
Gesamtfläche	ca. 53,49 m²



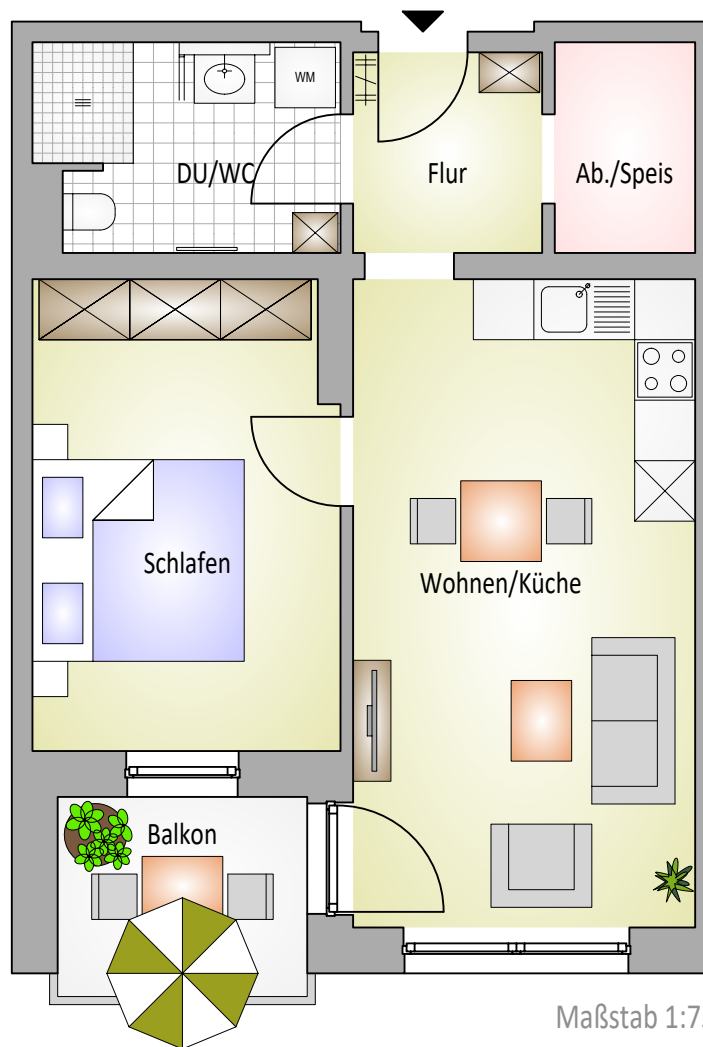
Wohnung 106 · 2.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnung 206 · 1.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnen/Küche	21,81 m ²
Schlafen	14,02 m ²
Dusche/WC	6,10 m ²
Ab./Speis	2,91 m ²
Flur	3,73 m ²
¼ Balkon	1,23 m ²
anrechenbare Wohnfläche	49,80 m ²
Gesamtfläche	ca. 53,49 m²



Maßstab 1:75



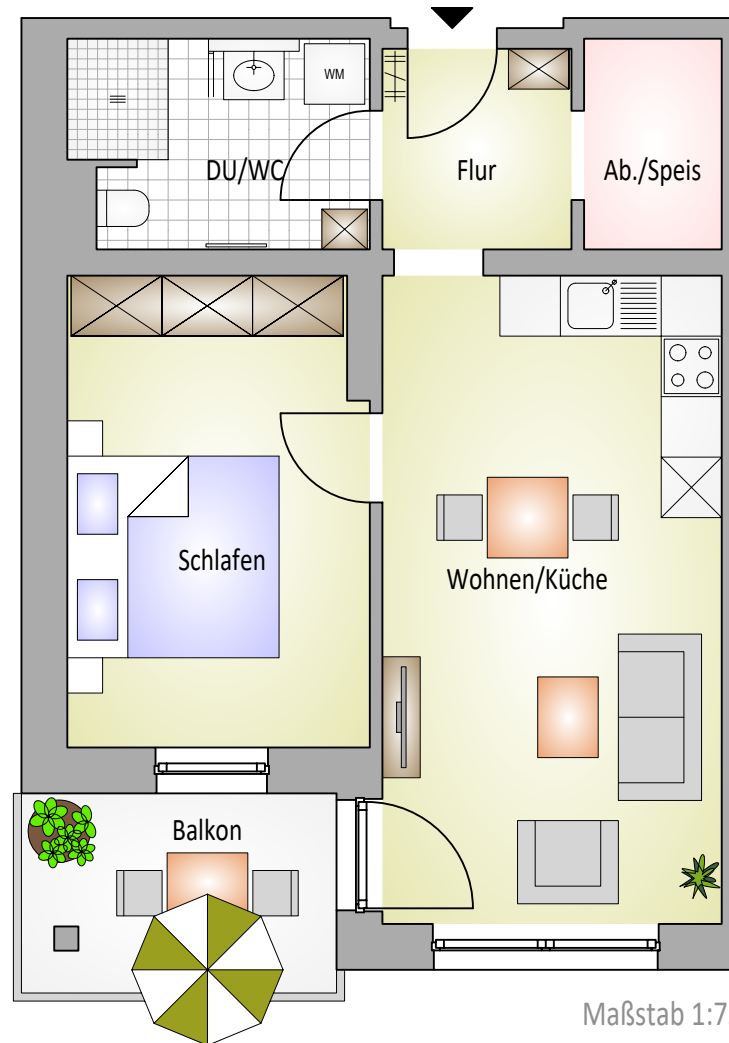
Wohnung 107 · 2.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnung 207 · 1.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnen/Küche	21,64 m ²
Schlafen	13,76 m ²
Dusche/WC	5,99 m ²
Ab./Speis	2,85 m ²
Flur	3,73 m ²
¼ Balkon	1,52 m ²
anrechenbare Wohnfläche	49,49 m ²
Gesamtfläche	ca. 54,05 m²



Maßstab 1:75





Jetzt
informieren und sicher
investieren in einer
aufstrebenden
Stadt!



Steuerliche Vorteile und günstige Finanzierungs- konditionen

Die **QNG-Bauweise (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)** steht für besonders energieeffizientes, ressourcenschonendes und zukunftssicheres Bauen. Neben den ökologischen Vorteilen profitieren Käufer auch finanziell: Durch staatliche Förderprogramme und steuerliche Vorteile wird nachhaltiges Bauen besonders attraktiv.

Steuerlicher Vorteil durch Sonderabschreibung

Immobilien, die nach QNG-Standard errichtet werden, können von einer **zusätzlichen Sonderabschreibung** profitieren. Diese ermöglicht es Käufern, einen größeren Teil der Kosten in den ersten Jahren steuerlich abzusetzen. Dadurch sinkt die Steuerlast deutlich, während gleichzeitig in eine wertstabile und nachhaltige Immobilie investiert wird. Zusätzlich können durch die energieeffiziente Bauweise KfW 40 zinsgünstige KfW-Darlehen in Anspruch genommen werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Inanspruchnahme zinsgünstiger KfW-Darlehen**
- **Attraktive Steuerersparnis** durch Sonderabschreibung
- **Höhere Fördermöglichkeiten** durch nachhaltigen Baustandard
- **Niedrigere Energiekosten** dank moderner Effizienzstandards
- **Zukunftssichere Immobilie** mit hoher Marktattraktivität
- **Beitrag zum Klimaschutz** durch ressourcenschonendes Bauen



Profitieren Sie von hervorragenden KfW-Konditionen und Sonderabschreibungen:

Durch die energieeffiziente Bauweise KfW 40 wird die Inanspruchnahme zinsgünstiger KfW-Darlehen ermöglicht.

Dank der besonders nachhaltigen KfW-QNG-Bauweise können Sie zusätzlich zur degressiven Abschreibung die § 7b Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

Kapitalanleger profitieren zusätzlich:

- steuerliche Vorteile durch 5 % degressive Abschreibung und Sonderabschreibung § 7b
- schnelle Refinanzierung und erhöhte Anfangsrendite
- langfristige Wertstabilität durch nachhaltige Bauweise und zentrale Lage



Alfred Wagner

Mettener Straße 7 · 94469 Deggendorf

Tel.: 0991 / 80 92 und 80 93 · Fax: 0991 / 38 27 25

info@wagner-wohnbau.de

Bewährt seit über 50 Jahren

Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, qualitätsvolle Immobilien für Kapitalanleger und Eigentümer in innerstädtischen Bereichen zu erstellen. Besonderes Augenmerk legen wir auf hervorragende Lagen und ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis.

Bei Finanzierungsfragen können wir Ihnen gerne auf Wunsch externe Partner empfehlen. Selbstverständlich erhalten Sie in unserem Hause eine professionelle, kundenorientierte Beratung und Betreuung. Für nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

[wagner-wohnbau.de](https://www.wagner-wohnbau.de)



Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem allgemeinen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospekts. Durch neue Gesetzes- und Verwaltungsvorschriften bedingte Änderungen, Auflagen des Denkmalschutzes und des Bauordnungsamtes und unternehmerische Abweichungen, die im Gesamtinteresse des Erwerbers erforderlich werden, bleiben vorbehalten. Insbesondere können Änderungen der Verwaltungsübung, Rechtsprechung und Gesetzgebung die erwarteten steuerlichen Folgen beeinflussen. Niemand ist berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Auskünfte oder Zusagen zu erteilen. Prospektangaben basieren auf dem Planungsstand 04/2026. Die Einrichtungsgegenstände sind gestalterische Mittel und nicht im Angebotspreis enthalten. Die Farbgebung entspricht den Vorgaben des Planers und kann nach Fertigstellung des Objekts von den Darstellungen in diesem Prospekt abweichen. Maßgebend sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Vertrag.