

EXPOSÉ



WOHNEN IM HOPFENLAND

NEUBAU AM THONGRÄBENER WEG 1 · 85283 WOLNZACH

**QUALITÄT
BAUT MAN MIT
VERTRAUEN.**

INHALT



	04 Objektbeschreibung
06 Grundrisse	
	14 Ausstattung
15 Visualisierungen	
	19 Kaufpreise & Kontakt

Objektbeschreibung

Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten



In **ruhiger und dennoch zentraler Lage** in Wolnzach entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten.

Jede Wohnung überzeugt durch **großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume sowie Balkone oder private Gärten**.

Mit nachhaltiger Bauweise nach **KfW-40 QNG-Standard, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage** bietet dieses Objekt **zukunftsorientiertes Wohnen** in einer der attraktivsten Wohngegenden im Landkreis Pfaffenhofen.

Die beiden Häuser umfassen insgesamt 16 Wohnungen mit **Wohnflächen zwischen 48 m² und 69 m²**. Die Grundrisse sind ideal für **Singles, Paare, Familien, Senioren oder Kapitalanleger**.

JEDE EINHEIT VERFÜGT ÜBER:

- Großzügige Balkone oder Gartenanteile
- Moderne, energieeffiziente Ausstattung
- Abstellräume im Keller

Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten

Für alle Bewohner stehen **Außenstellplätze mit Carports** sowie 16 **separate Kellerabteile** zur Verfügung. Alle Bereiche der Immobilie sind **barrierefrei und bequem** mit einem **Aufzug** zu erreichen.

Dank innovativer Technik mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage profitieren Käufer nicht nur von niedrigen Nebenkosten, sondern auch von einer **ökologisch nachhaltigen Wohnlösung**.

Die Immobilie befindet sich in Wolnzach, Thongrübener Weg 1. Wolnzach liegt **verkehrsgünstig zwischen Ingolstadt und München** und bietet eine **hervorragende Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeitangeboten.

Die ruhige Wohnlage kombiniert hohen Erholungswert mit der Nähe zu den wirtschaftlich starken Regionen Oberbayerns.

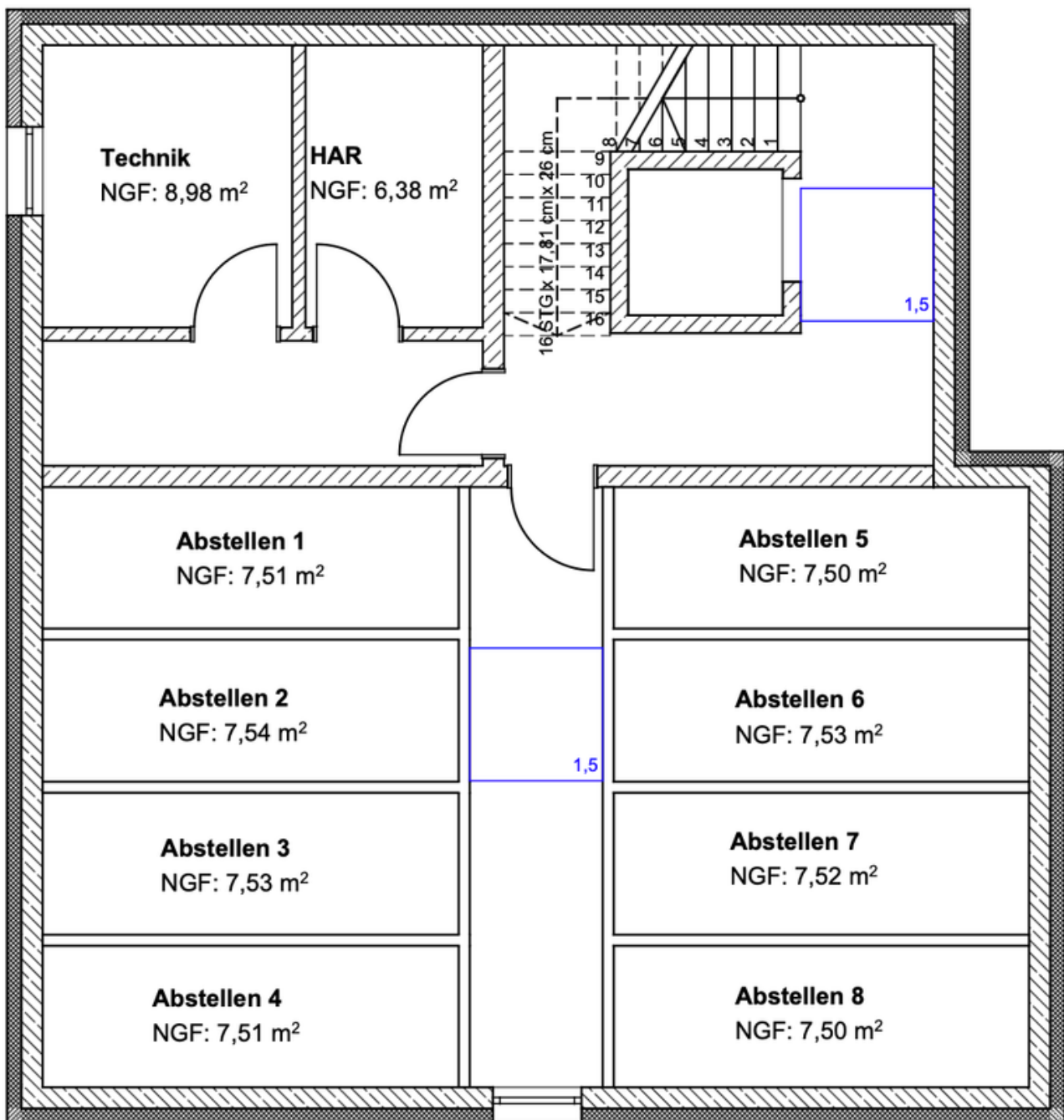
Objektdaten

Postleitzahl:	85283	Schlafzimmer:	1 - 2
Ort:	Wolnzach	Badezimmer:	1
Etagenanzahl:	3	Balkone:	1
Wohnfläche:	48 - 69 qm	Terassen:	1
Nutzfläche:	7,5 qm	Wohneinheiten:	16
Zimmer:	2 - 4	Verfügbar ab:	Q2 2028

Grundrisse

Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten in Wolnzach

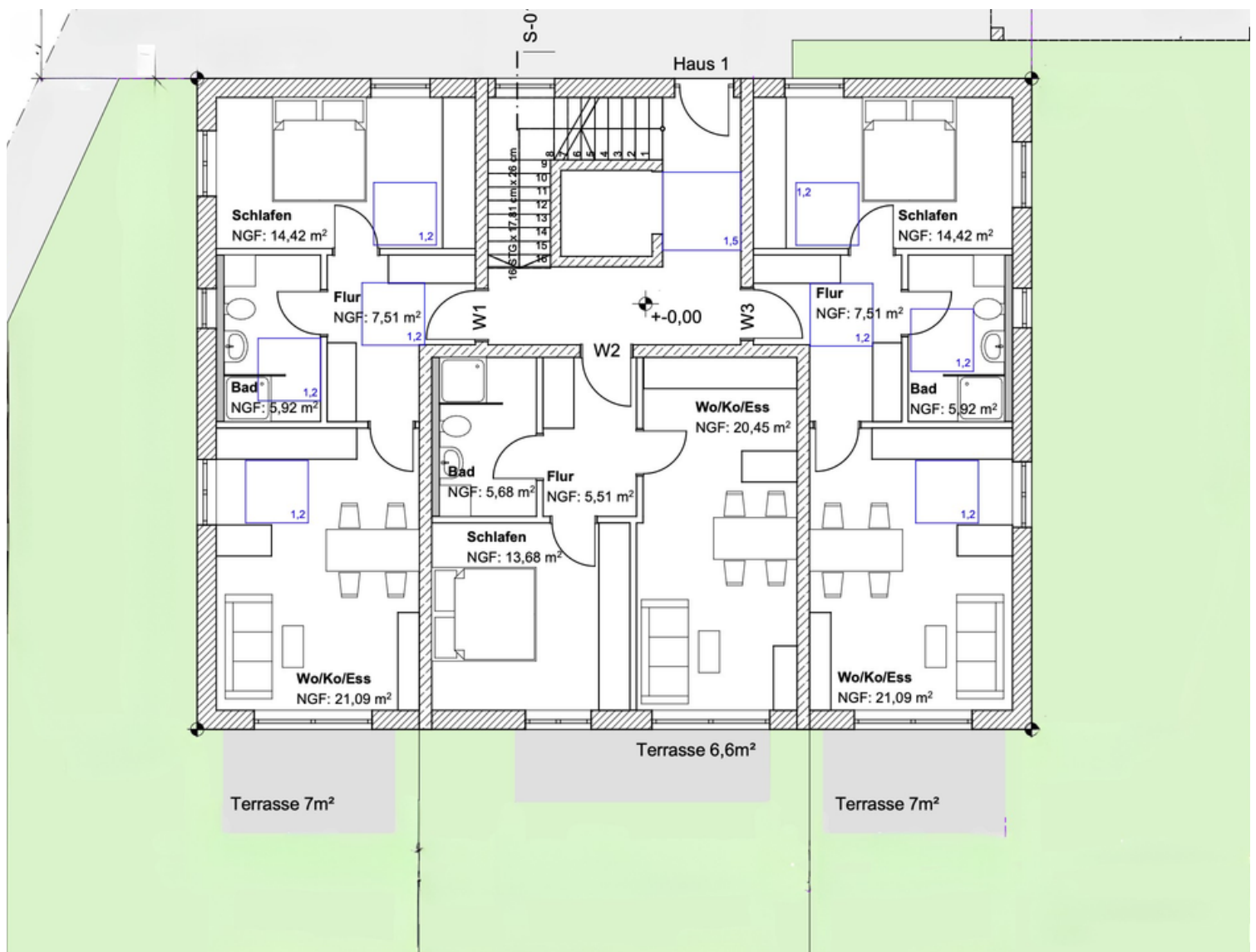
Untergeschoss Haus 1



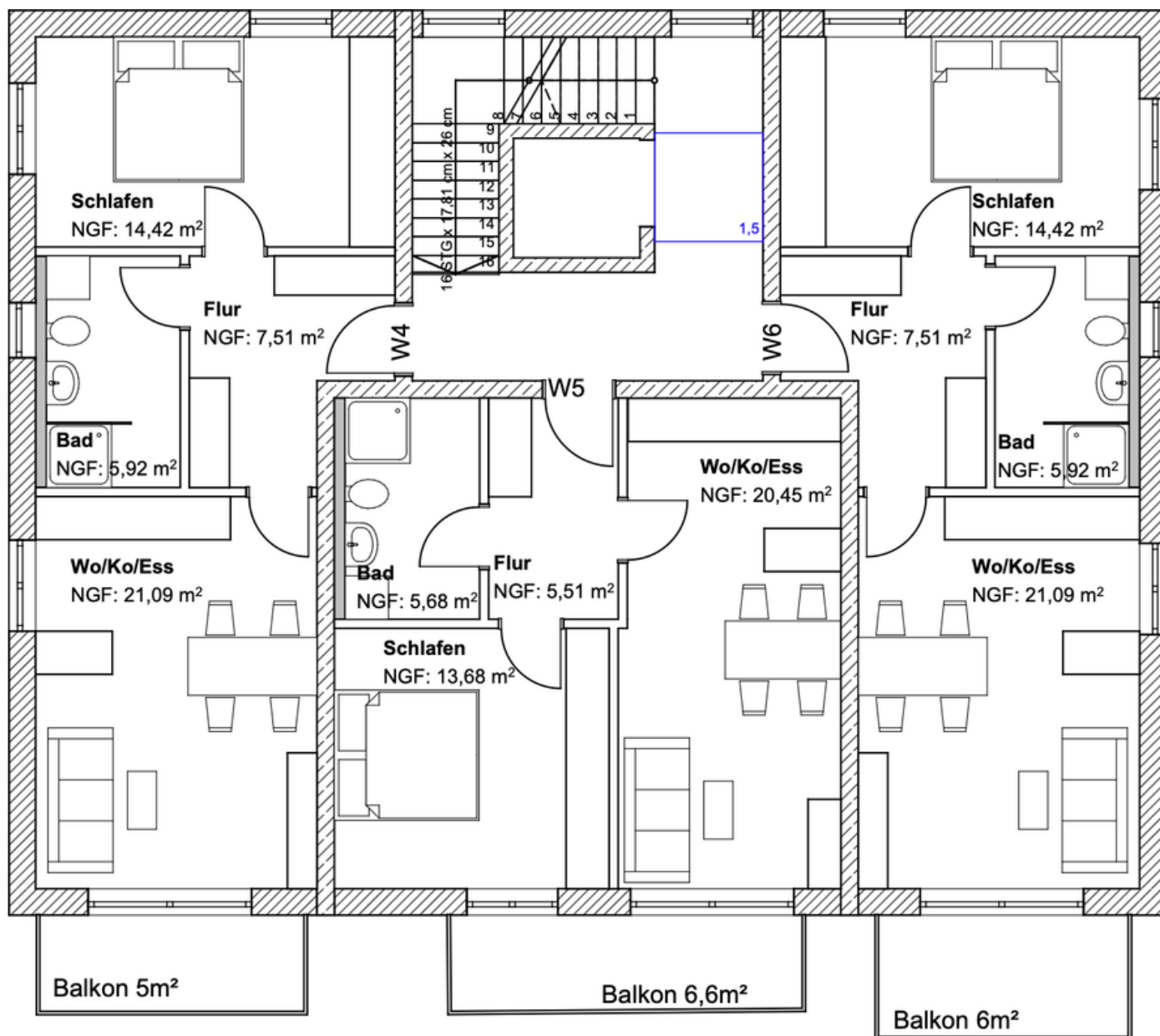
Grundrisse

Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten in Wolnzach

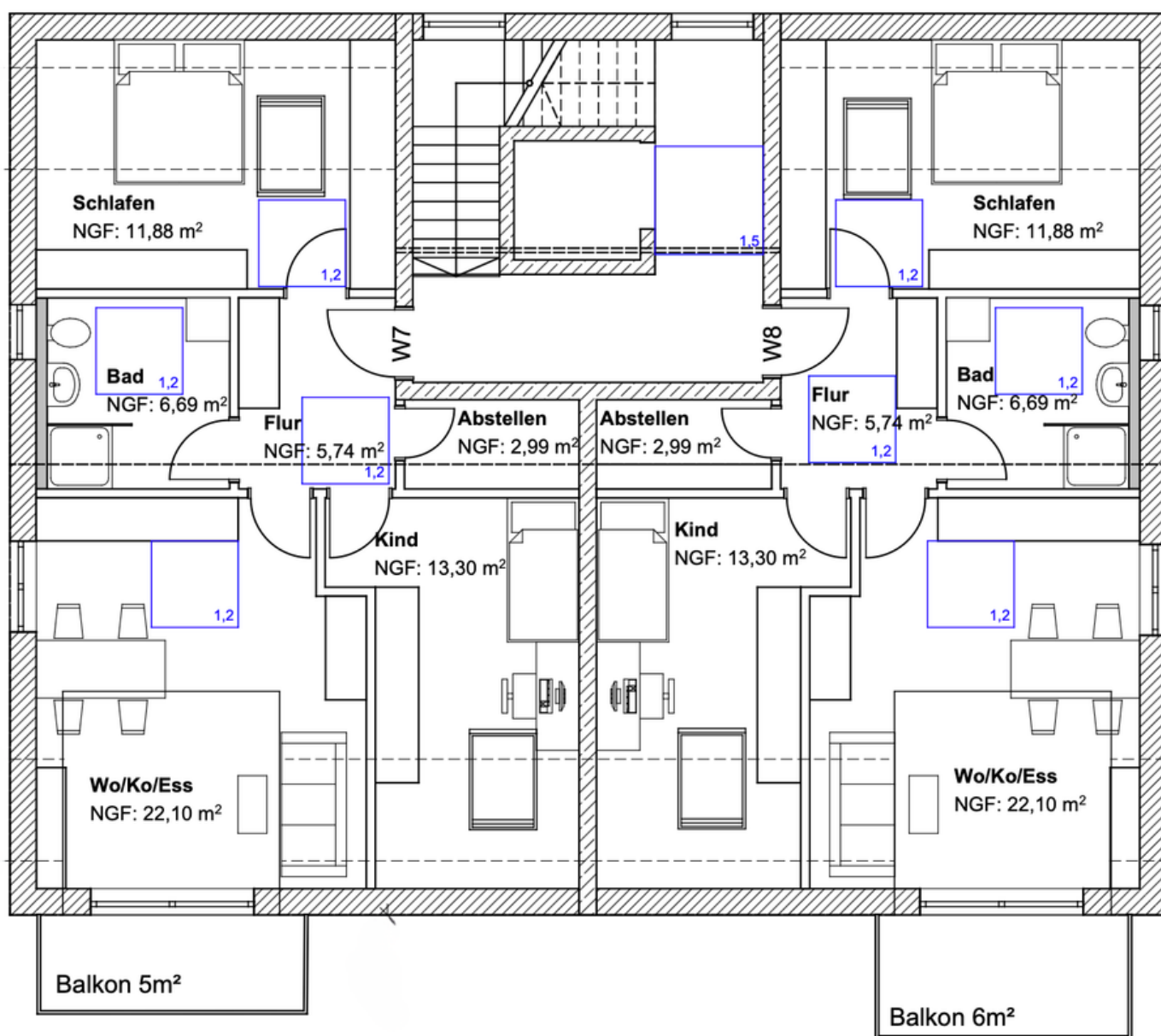
Erdgeschoss Haus 1



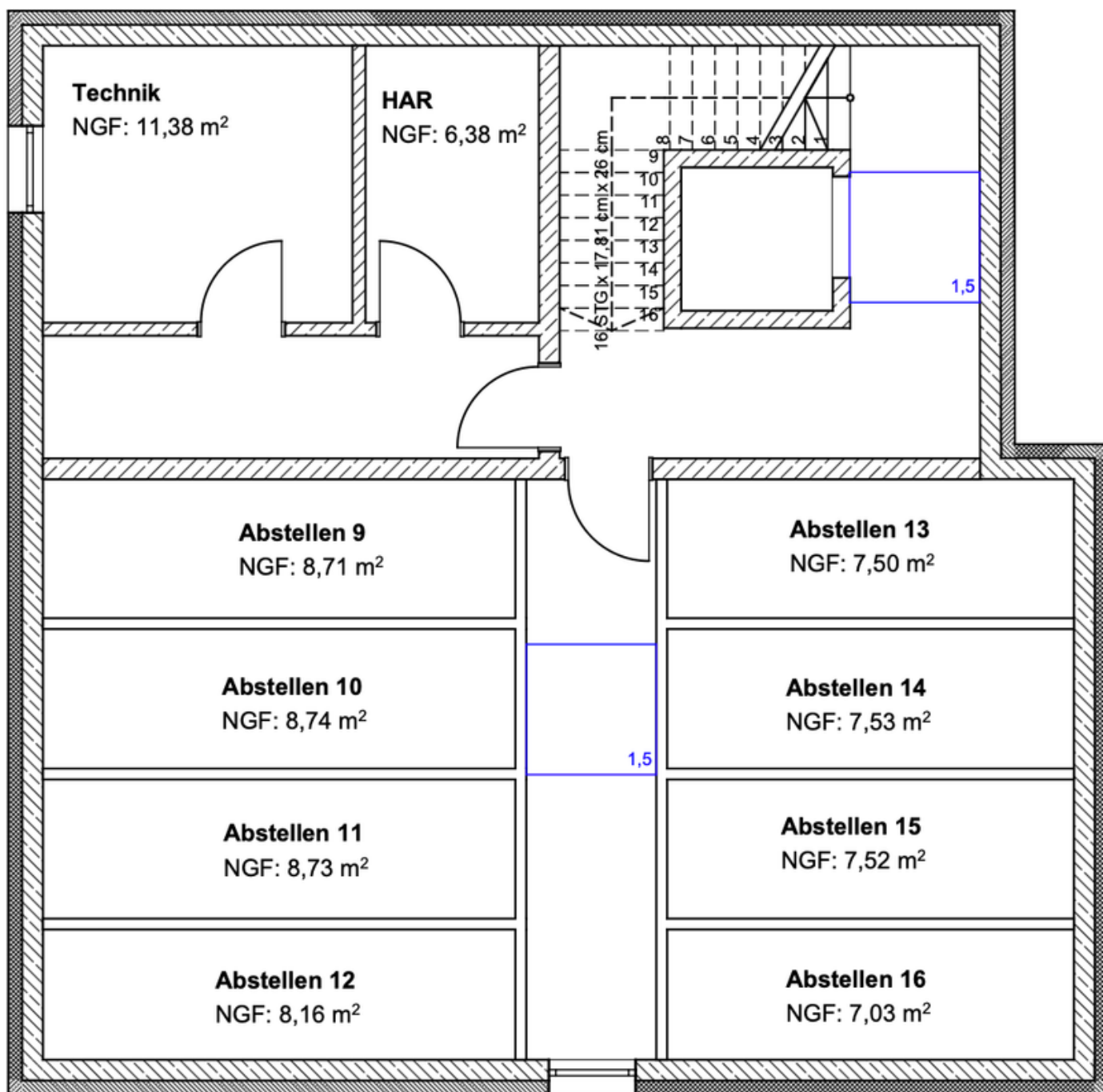
1. Obergeschoss Haus 1



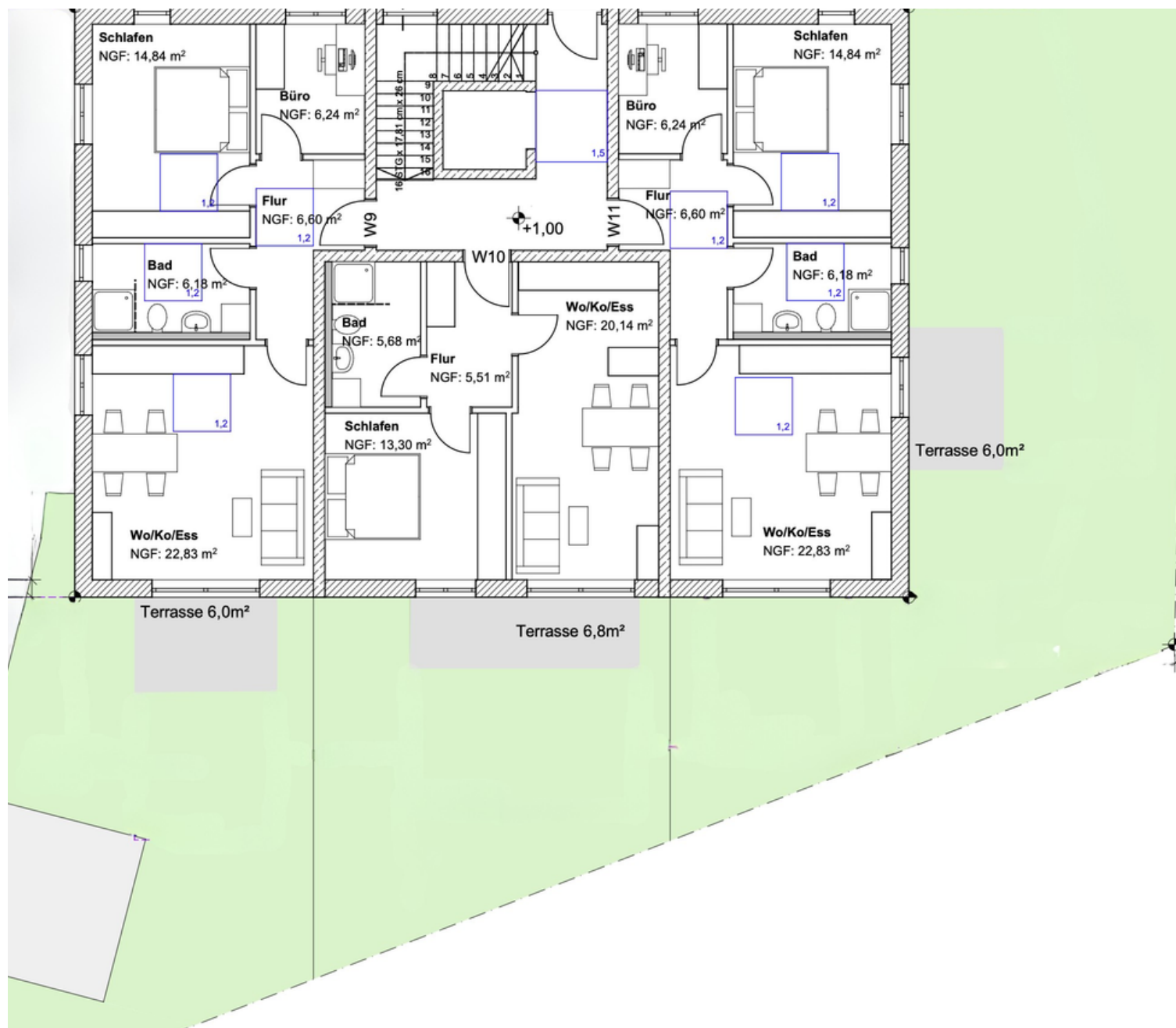
2. Obergeschoss Haus 1



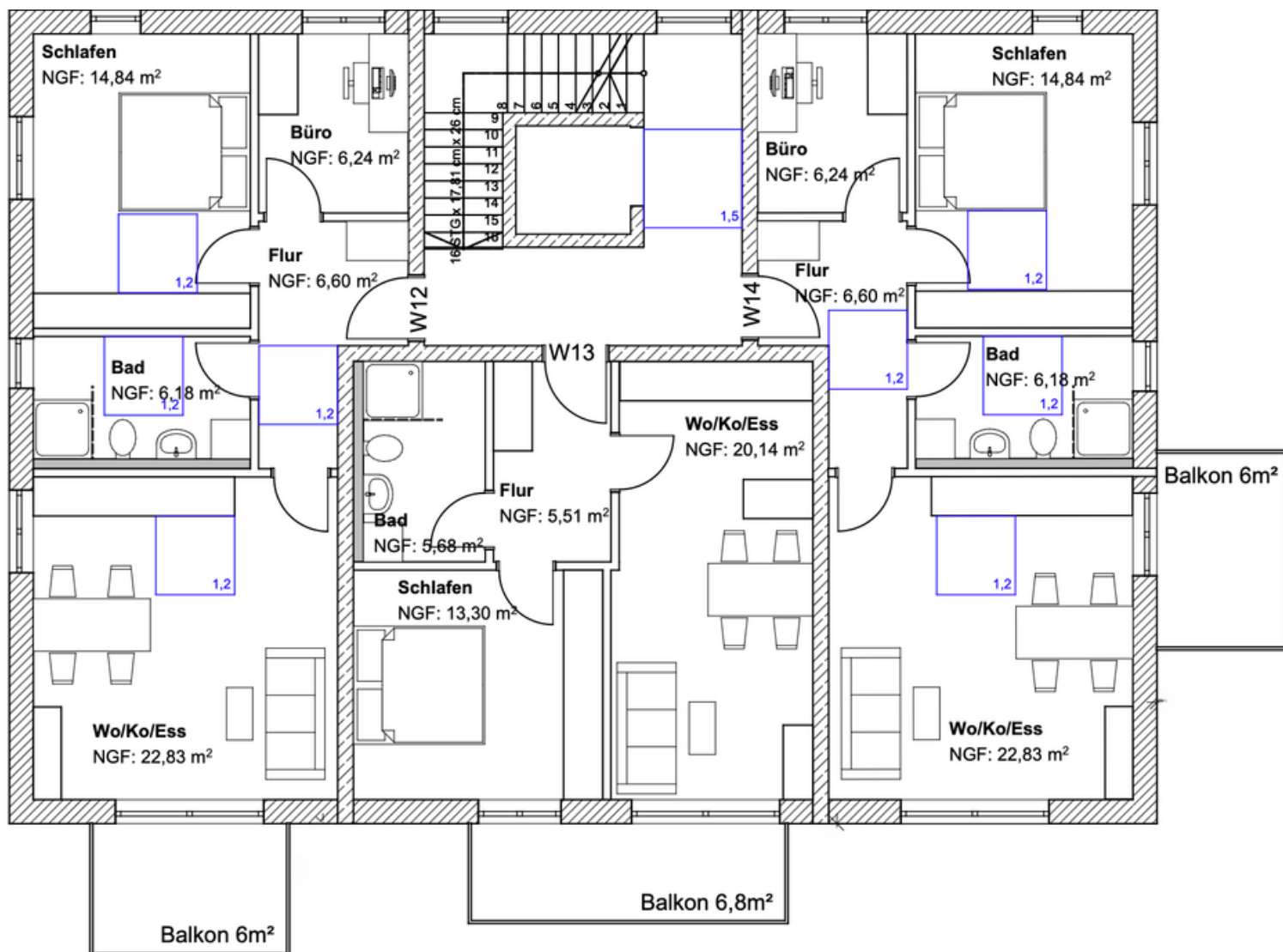
Kellergeschoss *Haus 2*



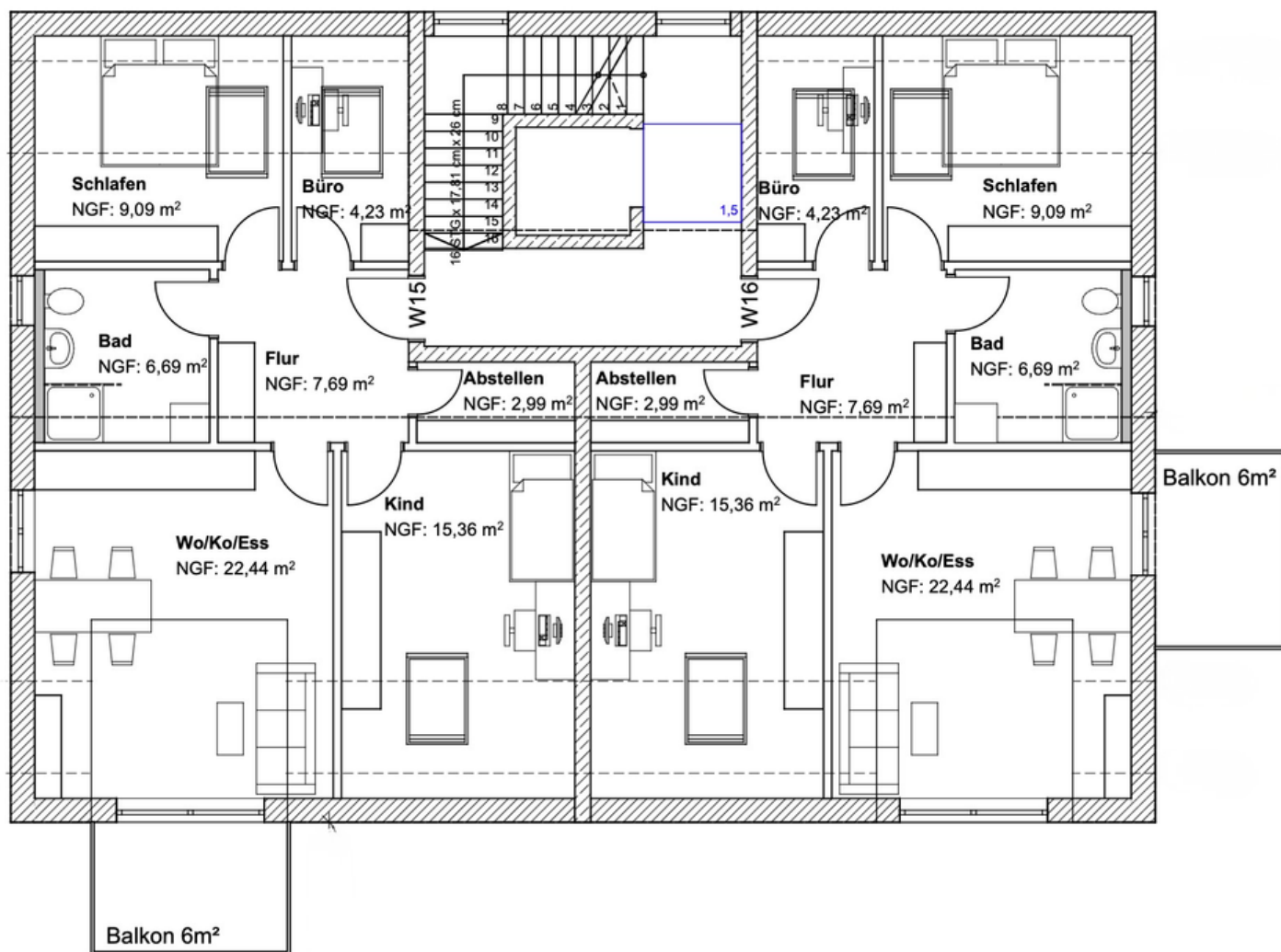
Erdgeschoss Haus 2



1. Obergeschoss *Haus 2*

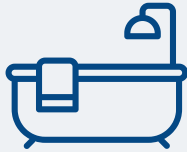


2. Obergeschoss Haus 2



Ausstattung

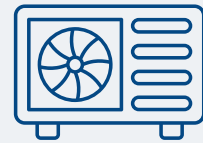
Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten



hochwertige
Badausstattung



hochwertige
Bodenbeläge &
Fliesen



Wärmepumpe



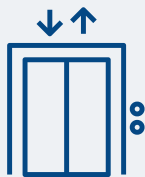
teilunterkellert



Terrassen / Balkone



Carport-
stellplätze



barrierefrei
mit Aufzuganlage



KfW 40 QNG



ruhige Lage

85283 WOLNZACH

Visualisierungen

Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten



85283 WOLNZACH | VISUALISIERUNGEN



Die dargestellten Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Abweichungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben vorbehalten.

85283 WOLNZACH | VISUALISIERUNGEN



Die dargestellten Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Abweichungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben vorenthalten.



IHR MEHRWERT AUF EINEN BLICK

- Klar strukturierter Ansatz
- Praxisnahe Umsetzung
- Nachhaltige Ergebnisse

JETZT KONTAKT AUFNEHMEN!

„Wir freuen uns darauf, die nächsten Schritte gemeinsam mit Ihnen zu gehen.“

Kaufpreise

Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten

Bereich	Wohnung	m ²	€ / m ²	€ - brutto
EG	Wohnung 1	52,44 m ²	5.664 €	297.000 €
EG	Wohnung 2	48,62 m ²	5.738 €	279.000 €
EG	Wohnung 3	52,44 m ²	5.664 €	reserviert
OG	Wohnung 4	51,44 m ²	5.715 €	reserviert
OG	Wohnung 5	48,62 m ²	5.738 €	279.000 €
OG	Wohnung 6	51,94 m ²	5.660 €	294.000 €
DG	Wohnung 7	62,21 m ²	5.610 €	349.000 €
DG	Wohnung 8	62,71 m ²	5.565 €	349.000 €

Carport 17.500 €

Stellplatz 15.000 €

Kaufpreise

Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten in Wolnzach

Bereich	Wohnung	m ²	€ / m ²	€ - brutto
EG	Wohnung 9	59,69 m ²	5.679 €	339.000 €
EG	Wohnung 10	48,03 m ²	5.809 €	reserviert
EG	Wohnung 11	59,69 m ²	5.847 €	349.000 €
OG	Wohnung 12	59,69 m ²	5.847 €	reserviert
OG	Wohnung 13	48,03 m ²	5.809 €	279.000 €
OG	Wohnung 14	59,69 m ²	5.847 €	349.000 €
DG	Wohnung 15	68,50 m ²	5.825 €	reserviert
DG	Wohnung 16	68,50 m ²	5.825 €	399.000 €

Carport 17.500 €

Stellplatz 15.000 €

Auswirkung des KfW 40 QNG

Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten in Wolnzach

Der KfW-40-QNG-Standard („Klimafreundliches Gebäude – mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“) steht für ein Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung, das ohne Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird. Für Käufer bringt das zwei Vorteile: einen KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € zu einem vergünstigten Zinssatz (meist unter 2 %) sowie hohe steuerliche Abschreibungen. Am Beispiel von **Wohnung 1 (52,44 m², 297.000 €)** zeigen wir, wie sich das auszahlt.

1) Zinsvorteil

Zugang zum zinsverbilligten KfW-Förderkredit „Klimafreundlicher Neubau“ – dauerhaft niedrigere Finanzierungskosten.

2) Steuervorteil

Sonderabschreibung nach §7b EStG: 5 % p. a. über 4 Jahre, zusätzlich zur degressiven AfA (5 % p. a.). Nur mit QNG.

Annahmen: Kaufpreis 297.000 € · Kaufnebenkosten ca. 5 % (14.850 €) · Anschaffungskosten 311.850 € · Gebäudeanteil ~80 % · Finanzierung 25 % EK / 75 % FK · Zins 3,75 % · Grenzsteuersatz 35 %.

Abschreibung & Steuerersparnis im Vergleich

Position	mit KfW-40 QNG	ohne Förderung
Abschreibung – Jahr 1	22.962 €	12.474 €
Steuerersparnis – Jahr 1 (35 %)	8.037 €	4.366 €
Abschreibung – Summe (10 Jahre)	142.059 €	100.107 €
Steuerersparnis – Summe (10 Jahre)	49.721 €	35.037 €

Ihr Vorteil durch KfW-40 QNG: rund +42.000 € zusätzliche Abschreibung und ca. +14.700 € Steuerersparnis in 10 Jahren (bei 35 % Grenzsteuersatz) – zusätzlich zum Zinsvorteil der KfW-Förderung.

Bei dieser Berechnung handelt es sich um ein unverbindliches Beispiel zur Veranschaulichung. Sie stellt keine Steuer-, Rechts- oder Finanzierungsberatung dar und begründet keine Haftung oder Gewähr. Die tatsächlichen Werte hängen vom persönlichen Steuersatz, der individuellen Finanzierung sowie den jeweils geltenden Förderkonditionen ab und können abweichen. Stand 2026.

Anfragen & Kontakt

Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten in Wolnzach

Dieses Projekt vereint alles, was modernes Wohnen auszeichnet: durchdachte und optimierte Raumaufteilung, großzügige Balkone und Gärten, energieeffiziente Technik und eine attraktive Lage.

Die Wohnungen sind ideal für Singles, Familien, Paare, Senioren oder als Kapitalanlage. Sichern Sie sich jetzt Ihr Stück modernen Wohnkomforts in Wolnzach.

Kontaktieren Sie uns für detaillierte Informationen, Grundrisse und eine individuelle Beratung.

Lassen Sie sich persönlich von der Qualität und den Vorzügen dieses Neubauprojekts überzeugen und finden Sie Ihre perfekte Wohnung - wir stehen Ihnen dabei jederzeit kompetent und zuverlässig zur Seite.

Ihr Ansprechpartner:



Felix Weber

☎ +49 160 7962380

✉ weber@abele-bachmaier.de

🌐 www.abele-bachmaier.de



Abele & Bachmaier GmbH

📍 Kornstraße 20 | 85049 Ingolstadt

☎ +49 151 505 148 16

✉ office@abele-bachmaier.de

WWW.ABELE-BACHMAIER.DE