

HNE
LIVING

MÜHLBERG

WOHNEN IM HERZEN
VON RAINAU-SCHWABSBERG





Willkommen

Lebensqualität beginnt dort,
wo man gerne ankommt.



Ortskern
Ruhige Lage im ge-
wachsenen Ortskern



Anbindung
Schnelle Verbindung
nach Aalen, Ellwangen,
A7 und B290



Natur
Naherholung direkt vor
der Haustür

Rainau-Schwabsberg verbindet ruhiges Wohnen im gewachsenen Ortskern mit einer guten Anbindung an Aalen, Ellwangen und die umliegenden Gemeinden. Über die Autobahn A7 und die Bundesstraße B290 sowie die Bahnhaltepunkte Schwabsberg und Goldshöfe ist der Ort bequem erreichbar und auch für Pendler attraktiv.

Die Gemeinde bietet mit zwei Grundschulen, drei Kindergärten, Sport- und Festhallen, vielfältigen Freizeitangeboten und einem aktiven Vereinsleben gute Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein lebendiges Miteinander schätzen.

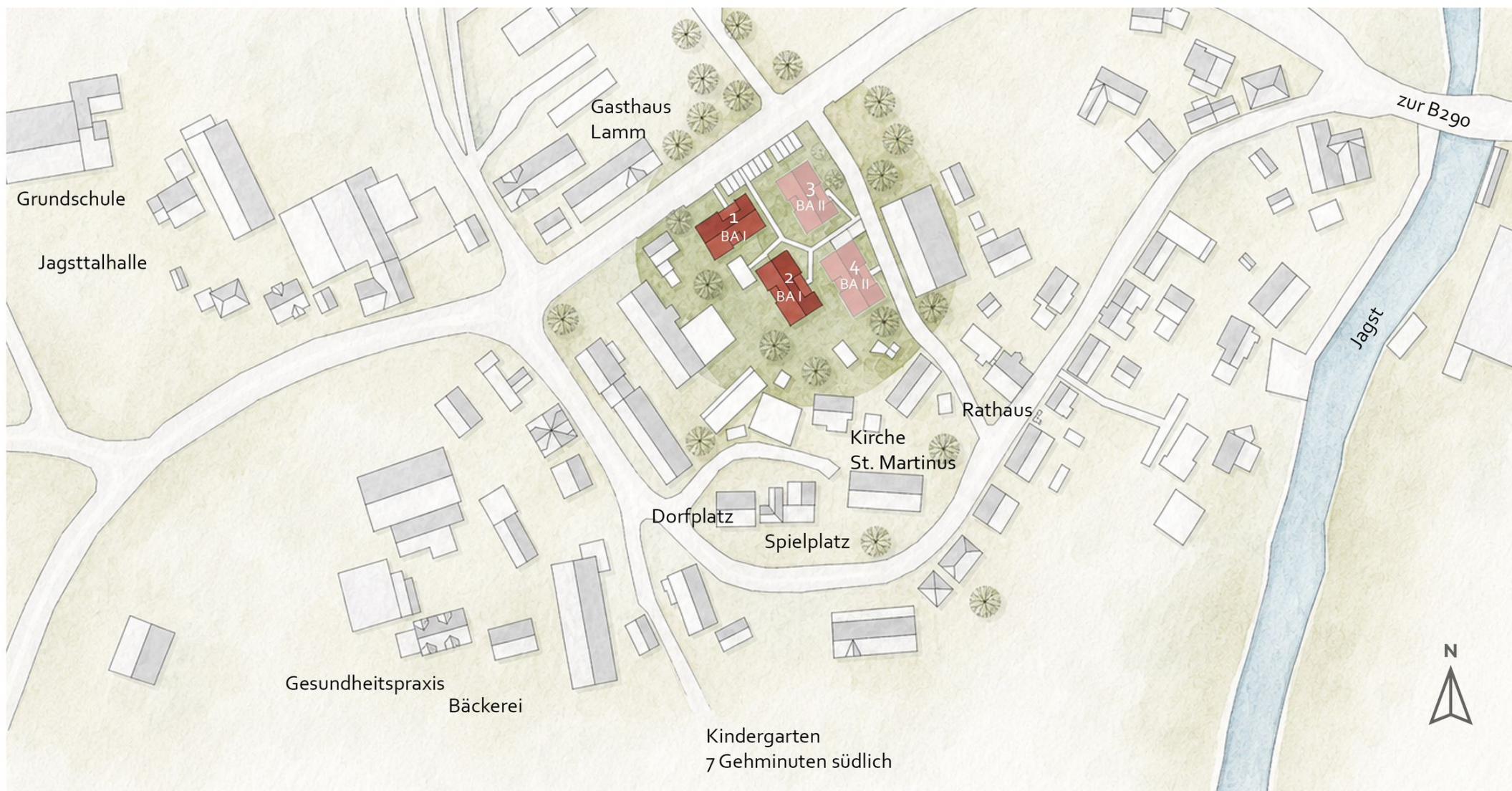
Gleichzeitig prägt die naturnahe Umgebung die besondere Wohnqualität: Der Bucher Stausee, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie der Limes-Park Rainau laden zu Erholung, Bewegung und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

In zentraler Lage entsteht in Schwabsberg ein modernes Wohnangebot mit vier barrierearmen Mehrfamilienhäusern und Tiefgaragenstellplätzen. Das Projekt fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein und richtet sich an alle Generationen, die naturnah, ruhig und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

LAGE

Zentral. Ruhig. Naturnah.

HNE
LIVING



Natur
Grünflächen, Jagst und
Erholung in direkter Nähe



Dorfmitte
kurze Wege zu allem was,
man täglich braucht



Infrastruktur
Einkauf, Schule, Ärzte
und Vereine direkt vor Ort

DAS QUARTIER

Durchdacht geplant . Für heute und morgen.

HNE
LIVING



4
Wohngebäude

38
Wohneinheiten

1
Zuhause für
Ihre Zukunft

Stellplätze
Ausreichend
vorhanden

Spielplatz & Grünanlage
Für Kinder
und Familien





WOHNKONZEPT

Das Wohnkonzept verbindet zeitgemäße Architektur mit einem grünen, ruhigen Umfeld und einer warmen, wohnlichen Atmosphäre. Helle Fassaden, großzügige Freiräume und naturnahe Grünbereiche schaffen ein einladendes Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen mit Lebensqualität im Grünen verbinden möchten.



Aufzug
in allen Etagen



Barrierearm
komfortabel wohnen



Energieeffizient
nach KfW-Standard



nachhaltige
Bauweise



Balkon/Terrasse
für mehr Lebensqualität



Tiefgarage
sicher & komfortabel

BAUQUALITÄT

Massiv gebaut. Nachhaltig gedacht.

HNE
LIVING



Massive Bauweise
Robuste Konstruktion
für Stabilität, Sicherheit und
ein angenehmes Wohnklima



Energieeffizient
Erfüllt hohe energetische
Standards für niedrige Verbrauchs-
werte und nachhaltiges Wohnen



Hochwertige Fenster
3-fach-Verglasung für optimale
Wärmedämmung und
Schallschutz



Nachhaltige Materialien
Ausgewählte Materialien für
ein gesundes Wohnumfeld
und dauerhafte Qualität

Am Mühlberg in Rainau-Schwabsberg entsteht eine moderne Wohnanlage mit vier solitären Baukörpern und insgesamt 38 Wohnungen. Die Häuser werden durch eine gemeinsame helle Tiefgarage ergänzt. Zusätzlich stehen Außenstellplätze zur Verfügung. Die Wohnungen verfügen über großzügig geplante Terrassen im Erdgeschoss und Balkone in den Obergeschossen.

Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände der oberirdischen Geschosse werden überwiegend als massive Ziegelwände mit integrierter Kammerdämmung ausgeführt. Die Fassaden erhalten einen mineralischen Putzaufbau mit Oberputz und Deckanstrich. Das Farbkonzept wird durch den Bauträger festgelegt und orientiert sich weitestgehend an den Visualisierungen im Exposé.

Auch im Innenausbau setzt die Planung auf eine solide und funktionale Ausführung. Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise erstellt und beidseitig doppelt mit Gipsbauplatten beplankt. Ab dem Erdgeschoss erhalten die Räume einen schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung. Im Untergeschoss werden Funktions- und Kellerräume mit einem staubbindenden Bodenanstrich ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Kellerabstellraum im Untergeschoss. Zusätzlich befinden sich dort ein gemeinschaftlicher Müllraum sowie zwei Fahrradräume.

Die Wohnanlage wird außerdem mit schwellenarmen Aufzügen ausgestattet, die jeweils in einem Stahlbetonschacht geführt und mit Notrufsystem versehen werden.

Die Außenanlagen werden durch einen Landschaftsarchitekten geplant und durch eine renommierte Fachfirma ausgeführt. Der Innenhof und die Grünflächen um die Gebäude werden mit Rasen- und Pflanzflächen angelegt. Als Bepflanzung sind heimische Sträucher und Gehölze vorgesehen. Die Terrassen erhalten Betonwerksteinplatten im Format 40 x 60 cm.



WOHNKOMFORT

Massiv gebaut. Nachhaltig gedacht.

HNE
LIVING



Wertigkeit, Komfort und Alltagstauglichkeit prägen die Ausstattung der Wohnungen. Alle Häuser erhalten Aufzüge, die die Etagen komfortabel erschließen. Die Hauseingänge im Erdgeschoss werden mit Klingel- und Videosprechanlage sowie Briefkastenanlage ausgestattet.

Die Wohnungen werden mit vollflächig verklebtem Designbelag in den Wohnräumen, Feinsteinzeugfliesen in Bädern und WCs sowie weiß gestrichenem Dekorputz an Wänden und Decken ausgestattet. Die vorgesehene hochwertige Sanitärausstattung umfasst weiße Sanitärobjekte, darunter Waschbecken und WCs der Marke VIGOUR oder gleichwertig, verchromte Armaturen der Marke HANSA oder gleichwertig sowie, je nach Grundriss, bodengleiche Duschen, Badewannen und passende Accessoires.

AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

-  massive Bauweise
-  vier solitäre Wohnhäuser
-  gemeinsame helle Tiefgarage
-  zusätzliche Außenstellplätze
-  Kellerabstellraum für jede Wohnung
-  Fahrrad- und Müllräume im Untergeschoss
-  schwellenarme Aufzüge
-  gestaltete Außenanlagen mit Grünflächen
-  moderne Sanitärausstattung
-  Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
-  Designboden in den Wohnräumen
-  3-fach verglaste Kunststofffenster
-  Rollläden an Wohnraumfenstern
-  Videosprechanlage
-  Terrassen/ Balkone
-  Hausverwaltung

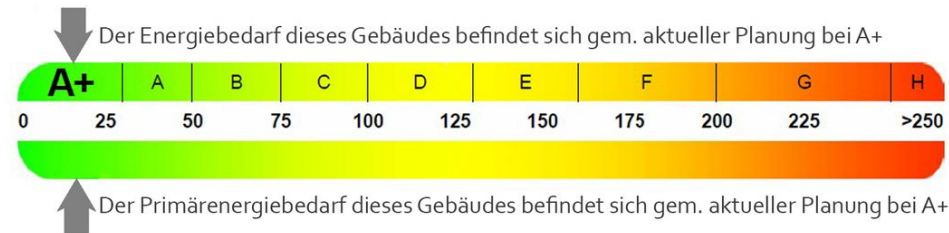


Die Wohnanlage verbindet eine solide Bauausführung mit wohnlicher Ausstattung und einem grünen, sorgfältig gestalteten Außenraum. So entsteht ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Aufenthaltsqualität harmonisch miteinander verbindet.

ENERGIEEFFIZIENT GEBAUT

Nachhaltig Wohnen. Heute und in Zukunft.

HNE
LIVING



KfW 40 QNG

Zukunftsfähig. Nachhaltig. Förderfähig.

Das Gebäude wird unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte gemäß Gebäudeenergiegesetz geplant. Es erfüllt die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 QNG. Die Luftdichtheit der Gebäudehülle wird mittels Blower-Door-Test gemäß den Vorgaben der KfW geprüft und durch ein entsprechendes Prüfzertifikat nachgewiesen. Zur energieeffizienten Ausführung tragen unter anderem die massive Außenwandkonstruktion mit integrierter Kammerdämmung, die 3-Scheiben-Isolierverglasung sowie die Beheizung über eine Luft-Wasser-Inverter-Wärmepumpe bei. In den Wohnungen sorgt eine Fußbodenheizung mit thermostatischer Einzelraumregelung für angenehme Wärme. Auf den Dächern aller vier Wohnhäuser wird zudem eine Photovoltaikanlage gemäß Baugenehmigung installiert.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- KfW-Effizienzhaus 40 QNG
- Luft-Wasser-Inverter-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitung E-Mobilität
- Fußbodenheizung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Blower-Door-Test
- nachhaltige Baustoffe
- ökologische Ziegelbauweise
- Barrierearm
- Zentral im Ort
- niedrige Energiekosten
- Abschreibung** bis 50 %



Photovoltaik
eigene Stromerzeugung durch Photovoltaikanlage für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung

Nachhaltigkeit
Umweltfreundliche Bauweise mit nachhaltigen Materialien für eine gesundes Wohnen und eine bessere Zukunft

Energieeffizienz
KfW-40-Standard sorgt für maximale Energieeffizienz und dauerhaft niedrige Betriebskosten

Zukunftssicher
Moderne Technik und hohe Energiestandards sichern den Wert Ihrer Immobilie für kommende Generationen

Wohnungsübersicht Haus 1

Nr.	Lage	Zimmer	Fläche	Seite
1.1.1	EG	3	86.1 m ²	14
1.1.2	EG	2	56.4 m ²	15
1.1.3	EG	2	67.5 m ²	16
1.2.1	OG	3	86.1 m ²	17
1.2.2	OG	2	56.4 m ²	18
1.2.3	OG	2	67.5 m ²	19
1.3.1	OG	3	86.1 m ²	20
1.3.2	OG	2	56.4 m ²	21
1.3.3	OG	2	67.5 m ²	22
1.4.1	DG	2	61.7 m ²	23
1.4.2	DG	3	90.7 m ²	24



11 Eigentumswohnungen,
auf vier Geschosse verteilt



Barrierearme Erreichbarkeit
aller Geschosse über den Aufzug



Terrassen oder Balkone
in jeder Wohneinheit



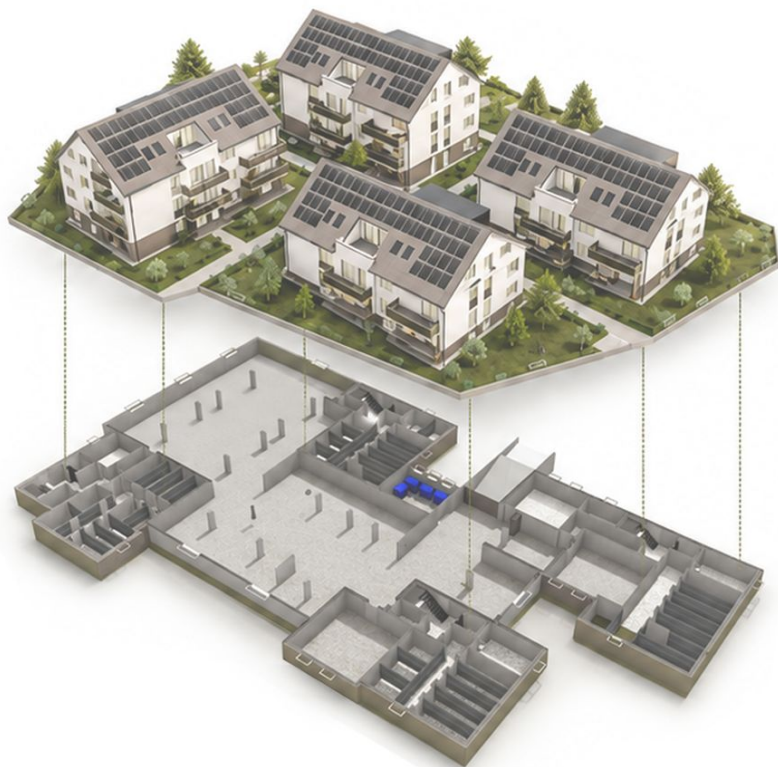
Tiefgarage mit ausreichend
Stellplätzen



Fahrrad- und Abstellräume
im Untergeschoss

UNTERGESCHOSS

TIEFGARAGE



GEMEINSAME TIEFGARAGE MIT KURZEN WEGEN UND VIEL KOMFORT

Die vier Wohngebäude sind über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden.

Das Untergeschoss bietet neben den Stellplätzen auch praktische Abstell- und Funktionsbereiche und sorgt damit für kurze Wege und zusätzlichen Komfort im Alltag.

HOCHWERTIGE AUSFÜHRUNG

Die Stellplätze werden dauerhaft am Boden gekennzeichnet und zusätzlich an den Wänden nummeriert. Die Verkehrsflächen der Tiefgarage erhalten einen Pflasterbelag. Weiß gestrichene Wände und Decken sorgen für ein helles und gepflegtes Erscheinungsbild.

Das Untergeschoss wird in robuster Stahlbetonbauweise errichtet. Die Außenwände werden entsprechend den technischen und energetischen Vorgaben teilweise gedämmt und fachgerecht abgedichtet. Die Kellerdecken werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt und erhalten einen deckenden Dispersionsanstrich.

Die Bodenplatte der Kellerräume wird flügelgeglättet hergestellt und mit einem pflegeleichten sowie abriebfesten Anstrich versehen. Die Kellerabteile besitzen einen Stromanschluss und werden durch Systemtrennwände aus verzinkten Stahlblechlamellen voneinander abgegrenzt und den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

Soweit im Grundriss vorgesehen, erhalten die Kellerräume innen und außen weiße Kunststofffenster gemäß Wärmeschutzberechnung. Innere Fensterbänke sind nicht vorgesehen.

AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

-  27 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
-  davon 5 XL-Stellplätze
-  weitere 11 Pkw-Außenstellplätze
-  2 Fahrradräume mit Platz für rund 55 Fahrräder
-  ein gemeinschaftlicher Müllraum
-  je Wohnhaus ein Waschraum
-  eigener Kellerraum für jede Wohnung
-  Technikraum
-  Hausanschlussraum

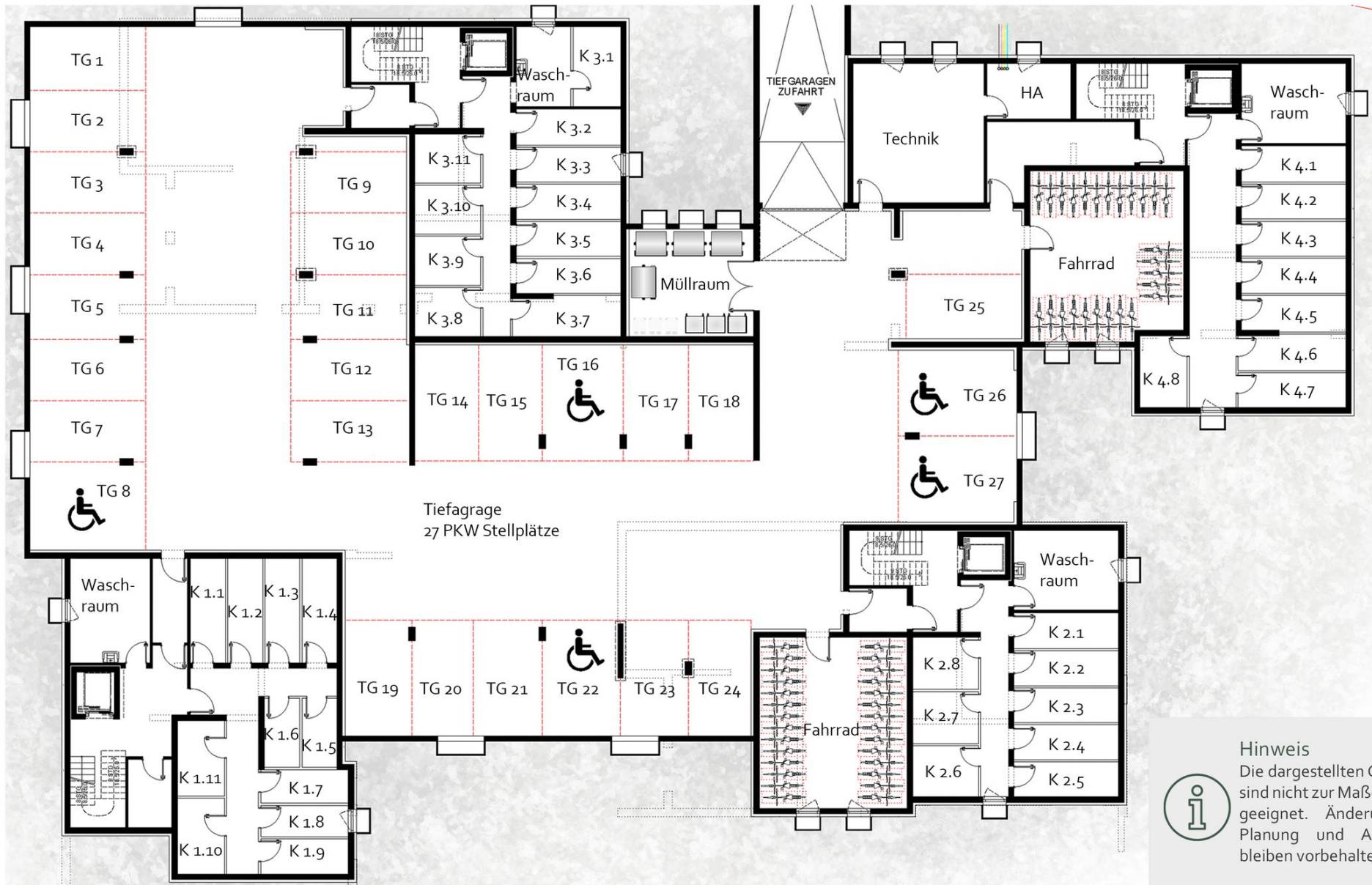


Hinweis

Die Kellerabstellräume sind nicht als Wohnräume konzipiert und eignen sich daher nicht zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände. An den Wänden und Decken können teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar verlaufen.

UNTERGESCHOSS

ÜBERSICHT TIEFGARAGE



Hinweis
Die dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 1.1.1

ERDGESCHOSS



Wohnung 1.1.1
Haus 1



86.1 m²
Wohnfläche



3
Zimmer



12.02 m²
Terrassenfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.38 m ²
Bad	8.24 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	30.70 m ²
Flur	11.38 m ²
Kind	11.24 m ²
Schlafen	13.66 m ²
WC	2.53 m ²
Terrasse	(0.5*12.02 m ² =) 6.01 m ²

Wohnfläche ca. 86.1 m²



WOHNUNG 1.1.2

ERDGESCHOSS



Wohnung 1.1.2
Haus 1



56.4 m²
Wohnfläche



2
Zimmer

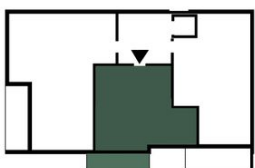


8.94 m²
Terrassenfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.75 m ²
Bad	6.56 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	25.82 m ²
Flur	3.69 m ²
Schlafen	13.13 m ²
Terrasse	(0.5*8.94 m ² =) 4.47 m ²

Wohnfläche ca. 56.4 m²



WOHNUNG 1.1.3

ERDGESCHOSS



Wohnung 1.1.3
Haus 1



67.5 m²
Wohnfläche



2
Zimmer



11.98 m²
Terrassenfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.85 m ²
Bad	6.56 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	30.85 m ²
Flur	6.82 m ²
Schlafen	14.47 m ²
Terrasse	(0.5*11.98 m ² =) 5.99m ²

Wohnfläche ca. 67.5 m²



WOHNUNG 1.2.1

1. OBERGESCHOSS



Wohnung 1.2.1
Haus 1



86.1 m²
Wohnfläche



3
Zimmer



12.02 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.38 m ²
Bad	8.24 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	30.70 m ²
Flur	11.38 m ²
Kind	11.24 m ²
Schlafen	13.66 m ²
WC	2.53 m ²
Balkon	(0.5*12.02 m ² =) 6.01 m ²

Wohnfläche ca. 86.1 m²



WOHNUNG 1.2.2

1. OBERGESCHOSS



Wohnung 1.2.2
Haus 1



56.4 m²
Wohnfläche



2
Zimmer

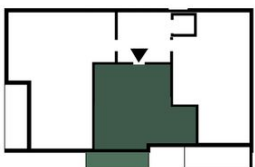


8.94 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.75 m ²
Bad	6.56 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	25.82 m ²
Flur	3.69 m ²
Schlafen	13.13 m ²
Balkon	(0.5*8.94 m ² =) 4.47 m ²

Wohnfläche **ca. 56.4 m²**



WOHNUNG 1.2.3

1. OBERGESCHOSS



Wohnung 1.2.3
Haus 1



67.5 m²
Wohnfläche



2
Zimmer



11.98 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.85 m ²
Bad	6.56 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	30.85 m ²
Flur	6.82 m ²
Schlafen	14.47 m ²
Balkon	(0.5*11.98 m ² =) 5.99m ²

Wohnfläche ca. 67.5 m²



WOHNUNG 1.3.1

2. OBERGESCHOSS



Wohnung 1.3.1
Haus 1



86.1 m²
Wohnfläche



3
Zimmer



12.02 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.38 m ²
Bad	8.24 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	30.70 m ²
Flur	11.38 m ²
Kind	11.24 m ²
Schlafen	13.66 m ²
WC	2.53 m ²
Balkon	(0.5*12.02 m ² =) 6.01 m ²

Wohnfläche ca. 86.1 m²



WOHNUNG 1.3.2

2. OBERGESCHOSS



Wohnung 1.3.2
Haus 1



56.4 m²
Wohnfläche



2
Zimmer

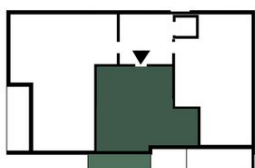


8.94 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.75 m ²
Bad	6.56 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	25.82 m ²
Flur	3.69 m ²
Schlafen	13.13 m ²
Balkon	(0.5*8.94 m ² =) 4.47 m ²

Wohnfläche ca. 56.4 m²



WOHNUNG 1.3.3

2. OBERGESCHOSS



Wohnung 1.3.3
Haus 1



67.5 m²
Wohnfläche



2
Zimmer



11.98 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Abstellraum	2.85 m ²
Bad	6.56 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	30.85 m ²
Flur	6.82 m ²
Schlafen	14.47 m ²
Balkon	(0.5*11.98 m ² =) 5.99m ²

Wohnfläche ca. 67.5 m²



WOHNUNG 1.4.1

DACHGESCHOSS



Wohnung 1.4.1
Haus 1



61.7 m²
Wohnfläche



2
Zimmer

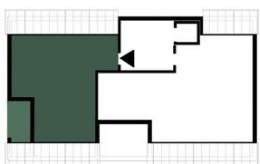


6.76 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Bad	6.52 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	27.83 m ²
Flur	11.00 m ²
Schlafen	12.94 m ²
Balkon	(0.5*6.76 m ² =) 3.38 m ²

Wohnfläche **ca. 61.7 m²**



WOHNUNG 1.4.2

DACHGESCHOSS



Wohnung 1.4.2
Haus 1



90.7 m²
Wohnfläche



3
Zimmer



13.04 m²
Balkonfläche
(anteilig angerechnet)

AUF EINEN BLICK

Bad	8.35 m ²
Wohnen/ Kochen/ Essen	43.28 m ²
Flur	3.23 m ²
Diele	4.86 m ²
Schlafen	13.32 m ²
Kind	11.13 m ²
Balkon	(0.5*13.04 m ² =) 6.52 m ²

Wohnfläche ca. 90.7 m²







Hinweis

Alle Angaben und Illustrationen in diesem Exposé entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Eine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit sämtlicher Angaben kann nicht übernommen werden. Der Bauträger behält sich vor, Änderungen oder Ergänzungen ohne vorherige Ankündigung vorzunehmen. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Bauträger

HNE LIVING

HNE Living GmbH
Schloßvorstadt 4
73479 Ellwangen

Vertrieb

 **KOLLAT**
IMMOBILIEN
Der Qualitätsmakler seit 1988

Kollat-Immobilien
Tel.: 07961 - 3021
info@kollat.de

Sebastiansgraben 5
73479 Ellwangen
www.kollat.de

MÜHLBERG

WOHNEN IM HERZEN
VON RAINAU-SCHWABSBERG