

# PALAIS AM HOFGARTEN IN BAYREUTH



NEUBAU VON 10 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE

# EIN STARKES TEAM

## BAUHERR

**German Real Estate zehn GmbH & Co. KG.**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth



GERMAN REAL ESTATE **ETP**

## ARCHITEKT

**Juli Architekten GmbH**

Tino Hess, Architekt

Langgasse 15, 95326 Kulmbach



## VERTRIEB

**Sachwert Capital Management GmbH**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

Tel: 0921/73030800

info@sachwertcapital.de



# OBJEKTBE SCHREIBUNG

## Palais am Hofgarten in Bayreuth

Es handelt sich um ein exklusive Villa, mit 10 Luxusappartements, großzügige Tiefgarage mit 19 Autostellplätzen, 21 Fahrradstellplätzen und Mieterkellern. Des Weiteren entsteht auf dem 1500 qm großem Grundstück ein privater Kinderspielplatz mit direktem Zugang zum Hofgarten.

Das Neubauprojekt in der Lisztstraße 2 und 4 in Bayreuth/Oberfranken zeichnet sich durch eine erstklassige Lage aus, direkt neben der Villa Wahnfried mit Blick in den Hofgarten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Franz Liszt Museum, das Richard Wagner Museum sowie der Hofgarten mit dem neuen Schloss. Die Premium- oder Bestlage ermöglicht es, die Fußgängerzone in der Richard Wagner Straße und den Marktplatz bequem zu Fuß zu erreichen. Die zentrale Lage bietet zudem eine einfache Anbindung an öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Schwimmbad und Universität, sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad. Das direkte Umfeld ist von hochwertigen Mehrfamilienhäusern, Museen und Jugendstilvillen geprägt, was die exklusive Atmosphäre des Standorts unterstreicht.

Die Luxusvilla beeindruckt mit außergewöhnlicher, moderner Architektur. Das Hochparterre beherbergt drei großzügige Luxuswohnungen mit Balkonen und Blick in den Hofgarten. Barrierefreier Zugang wird durch einen großzügigen Personenaufzug gewährleistet. Das Treppenhaus mit Sichtbetonwänden und großen Glasflächen bietet eine offene Atmosphäre. Die ersten Obergeschosse beinhalten weitere Eigentumswohnungen, während im zweiten Obergeschoss das erste Penthouse mit Blick zum Richard Wagner Museum entsteht. Das Dachgeschoss beherbergt das Premium Penthouse mit beeindruckendem Rundumblick bis zum Hofgarten.

In der Villa am Hofgarten beeindruckt das durchdachte Konzept der Tiefgarage mit einem Autoaufzug, 19 großzügigen Stellplätzen für SUVs und Sportwagen. Ein spezielles Lichtkonzept, Stellplatzmarkierungen, helle Farben und Betonoptik schaffen ein hochwertiges Ambiente. Die natürliche Belüftung senkt die Energiekosten, während Mieterkeller, Technikräume und Fahrradstellplätze optimal integriert sind. Der Ausgang zum Hofgarten ermöglicht nicht nur einen direkten Zugang, sondern verbindet auch mit einem Kinderspielplatz, der das Wohnen hier besonders attraktiv macht.

### K-Facts:

- Luxus Neubauvilla mit 10 Eigentumswohnungen und Tiefgarage mit 19 Stellplätzen
- außergewöhnliche Architektur mit großem Eingangsportal und Treppenhaus
- Baubeginn in 2024
- Wohnungsgrößen von 87 qm bis 210 qm
- Premium Penthaus mit drei Dachterrassen und Blick in Hofgarten und Haus Wahnfried
- KfW 40 Standard mit Wärmepumpe oder Geothermie (in Prüfung)
- Fassaden mit hinterlüfteten Faserzementplatten zeitlos und wartungsfrei
- großzügige Terrassen und Balkone
- Aufzug über alle Ebenen mit separaten Zugang zum Penthaus
- Autoaufzug zur Tiefgarage nach Sicherheitsstandard
- 21 Fahrradstellplätze und Abstellräume im Keller
- Kinderspielplatz

### Ausstattung:

- gehobene Ausstattung
- Parkettböden in Wohnungen
- Smart Home steuert Heizung, Licht und Rollläden
- bodentiefe Fenster mit Außenrollos
- bodengleiche großzügige Duschen
- Waschtischunterschranke mit beleuchteten Spiegeln
- großformatige Fliesen
- große Raumhöhen



**STANDORT**





Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators.







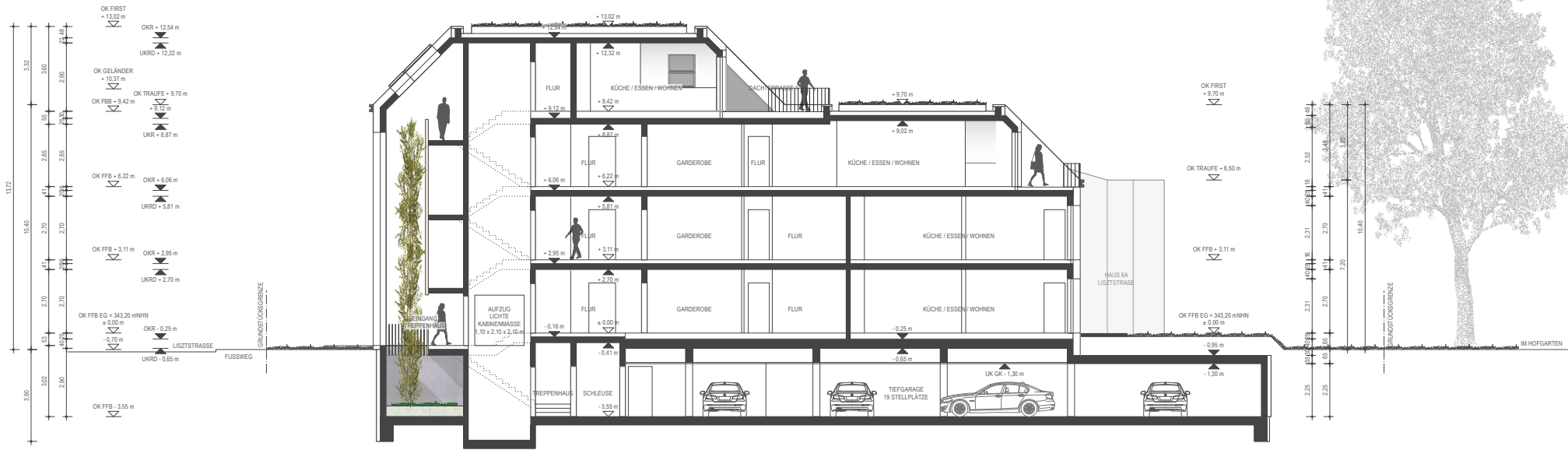
ANSICHT OSTEN M 1: 250



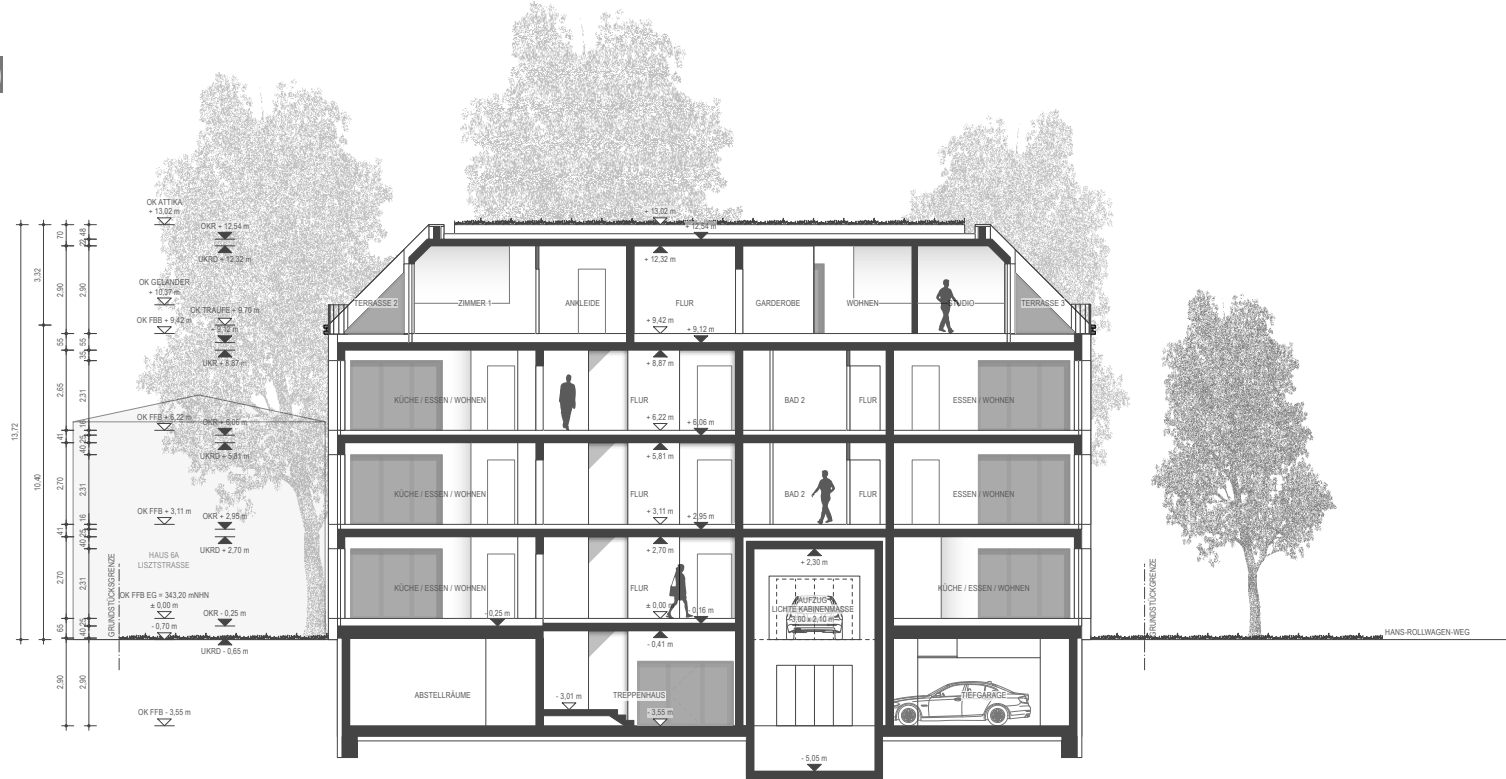
ANSICHT SÜDEN M 1: 250 (HOFGARTEN)



# SCHNITT AA M 1: 250



# SCHNITT BB M 1: 250



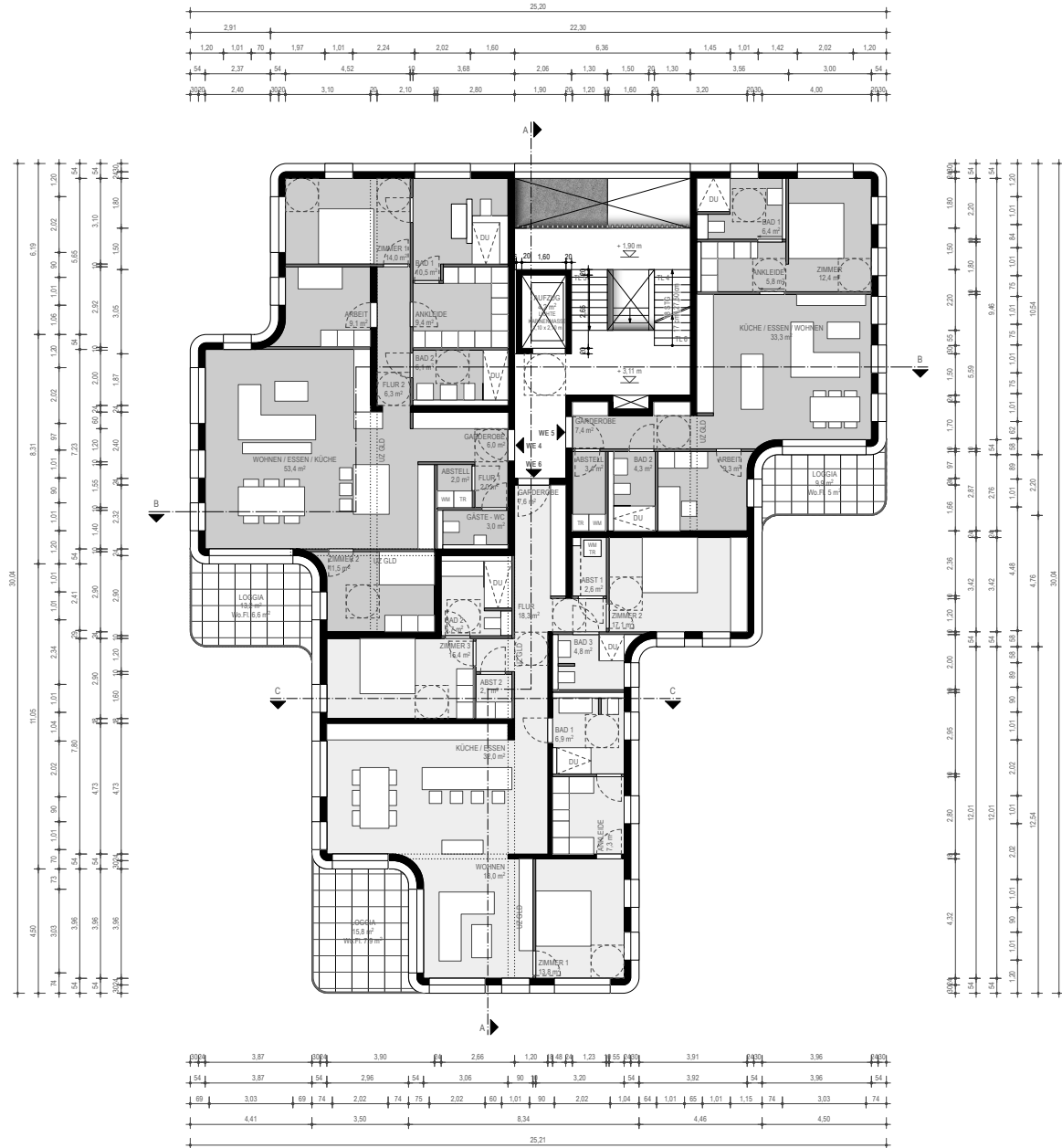




HANS-ROLLWAGENWEG



WHG	WOHNFLÄCHE	ZIMMER
WE 1	101,70 m <sup>2</sup>	3
WE 2	89,00 m <sup>2</sup>	2 1/2
WE 3	167,50 m <sup>2</sup>	4

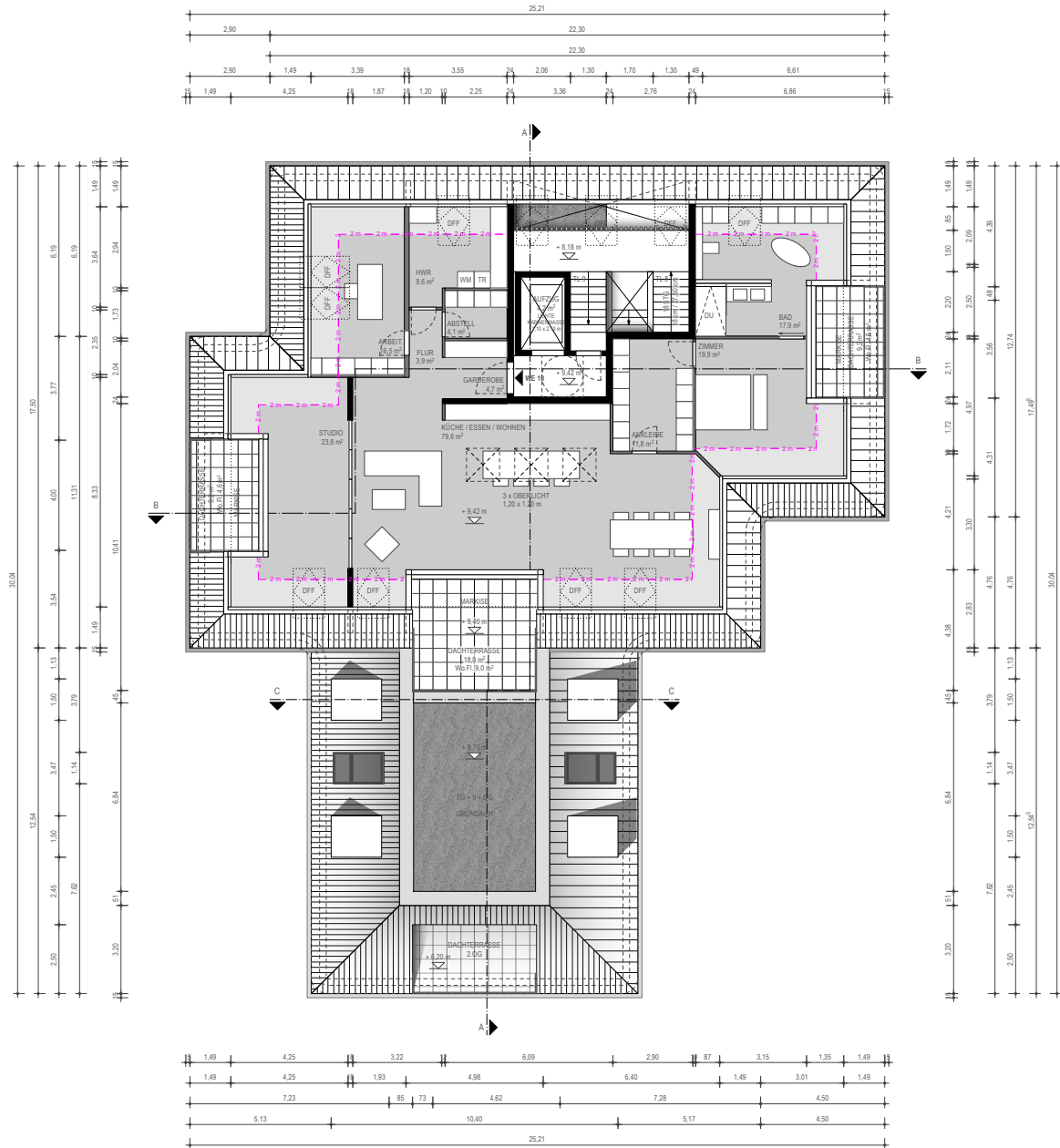


WHG	WOHNFLÄCHE	ZIMMER
WE 4	137,90 m <sup>2</sup>	4
WE 5	87,30 m <sup>2</sup>	2 1/2
WE 6	155,70 m <sup>2</sup>	4





GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1: 250



WHG	WOHNFLÄCHE	ZIMMER
WE 10	210,00 m <sup>2</sup>	4

# PALAIS AM HOFGARTEN IN BAYREUTH



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

NEUBAU VON 10 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE