

**Allgäu Heimat**  
Bauprojekte GmbH

Wohnraum in

# Wirblings







# Wirlings – ein Wohntraum im Grünen



# Auf einen Blick

28 MODERNE WOHNUNGEN UND EINE GEWERBEEINHEIT  
PROVISIONSFREI VOM BAUTRÄGER

Buchenbergerstraße 19a-19c, 87474 Buchenberg

Wohnungsgrößen zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und ca. 115 m<sup>2</sup>

Haus A – 10 Wohnungen auf 4 Etagen

Haus B – 8 Wohnungen auf 4 Etagen

Haus C – 10 Wohnungen auf 4 Etagen

Haus A Bestand - Gewerbe / Einzelbüros optional

35 Tiefgaragenstellplätze

14 Außenstellplätze

Je ein Kellerabteil pro Wohnung

Baujahr 2023 / 2024

Bezugsfertigkeit 2025

Zentral und doch im Grünen, sonnige, ruhige Lage

Hochwertige Ausstattung

Kleingärten und Grünanlage

Aufzug

Energieeffiziente KfW-40 Bauweise







# Wirlings

Wirlings ist eine kleine Teilgemeinde der Marktgemeinde Buchenberg. Mitten im Grünen, mit hohem Freizeitwert aber auch in unmittelbarer Nähe zum Hauptort Buchenberg und zur Allgäu-Metropole Kempten.

Im Umfeld befinden sich weitläufige Wanderwege, Langlaufpisten, die Adelegg mit einer Höhe bis zu 1.129 m und einem phantastischem Weitblick, das Kreuzthal mit seinen vielen kleinen reizvollen Ortschaften und dem urigen Glasmacherdorf Schmidsfelden, sowie einige kleinere Badeseen.

Ein weiterer Pluspunkt von Wirlings ist die sehr gute Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die B19 in Richtung Sonthofen und Oberstdorf, die B12 Richtung Isny, Wangen und Bodensee, sowie die Autobahn A7.





# Das Allgäu

Neben seiner atemberaubenden Landschaft und der traditionsreichen Kultur steht das Allgäu vor allem auch für Tourismus, Innovationsgeist und nachhaltiges Wirtschaften sowie hohen

Wohnkomfort und Freizeitwert. Innovation, erneuerbare Energien und Mobilität sowie Gesundheit, Familienfreundlichkeit und Freizeitmöglichkeiten sind die Stärken unserer Region und bilden somit das ideale

Gesamtpaket, um sich niederzulassen – sowohl für Fachkräfte als auch für deren Partner und Familien.





Haus B

Haus A

Haus C

Bestand



# Ihr Umfeld im Blick



## WIRLINGS ZENTRUM UND NATUR

Nebenstraße am Ortsrand  
Angrenzende, weitläufige Wiesen  
Traumhafte Spazierwege direkt vor der Haustüre  
Skilifte in Buchenberg, Eschach und Gohrensborg-Kreuzthal  
Kreuzthal / Eschacher Weiher / Schwarzer Grat



## WIRLINGS - BUCHENBERG - KEMPTEN OPTIMALE INFRASTRUKTUR

Supermarkt 2,9 km Buchenberg  
Tankstelle 2,9 km Waltenhofen  
Kindergarten 3,1 km Buchenberg  
Grund – und Mittelschule 3,2 km Buchenberg  
Realschule 5,8 km, Kempten  
Gymnasium 5,0 km Kempten  
Hochschule 6,9 km Kempten  
Ärzte 2,8 km Buchenberg  
Apotheke 2,8 km Buchenberg  
Bahnhof 6,5 km Kempten  
Flughafen 55 km Memmingen

# Das Bauprojekt im Überblick

Dort, wo sich früher Landwirtschaft und eine Gaststätte befanden, realisieren wir nun drei Mehrfamilienhäuser samt Tiefgarage sowie eine flexibel nutzbare Einheit. Mit dem Erhalt einer zur Straße gewandten Außenmauer der Stallungen bewahren wir einen wichtigen Teil des ortsprägenden Charakters der Vergangenheit. Die Wohnungen verschiedener Größen eignen sich ideal für Familien mit Kindern, für Paare und für Singles. Kleinere Einheiten, die als externe Homeoffice-Büros oder Gewerbeeinheit genutzt werden können, sind ebenfalls vorhanden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Kellerraum und in der Tiefgarage stehen 35 Stellplätze zur Verfügung. Neben der Grünfläche für alle Bewohner, entstehen auch einige Parzellen, die verkauft werden können.













## Moderne Architektur und lichtdurchflutete Wohnungen zum Wohlfühlen

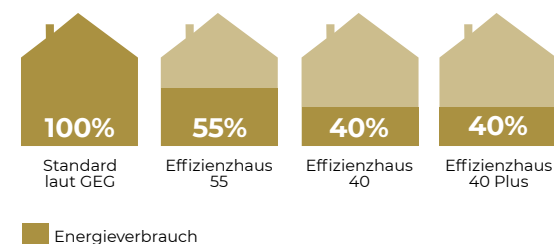
Im Ortszentrum von Wirlings in der Marktgemeinde Buchenberg entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28, überwiegend nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Die Häuser sind U-förmig konzipiert und bilden einen zentralen, gemeinsamen Platz als halböffentliche Fläche zum Ankommen, Verweilen und Kommunizieren. Der Platz wird zur Straße hin mit einem erhaltenen Gebäudeteil vom historischen Bestand geschlossen, der Erinnerungen an das ehemalige Gebäude weckt. Alle Hauseingänge sind zum Platz hin ausgerichtet und verstärken das Gemeinschaftsgefühl.

Von der vierköpfigen Familie bis zum Single – mit Wohnflächen von ca. 40 bis 115 m<sup>2</sup> bieten die Häuser verschiedene Wohnungszuschnitte und viel Platz für unterschiedliche Wohnkonstellationen. Neben bodentiefen Fenstern verfügt jede Wohnung über eine Loggia mit halbüberdachtem Balkon oder einer Terrasse, welche ausreichend Licht in sämtlichen Räumen garantieren. Die vorherrschenden Materialien wie Holz und Stein sorgen für Gemütlichkeit und ein modernes, einladendes Wohngefühl. Alle Einheiten sind barrierefrei zu erreichen; pro Haus sind zudem zwei Wohnungen barrierefrei konzipiert. Die Gebäude werden in einer Hybridbauweise konstruiert, d.h. sie fügen sich aus

hochwärmegeprägten Außenwänden aus einer Holzständerkonstruktion und schallentkoppelten massiven Geschossdecken zusammen. Die technischen Ausstattungen beinhalten im Sanitärbereich bodengleiche Duschen, Anschlüsse für Waschmaschinen in den Bädern, flächendeckende Fußbodenheizungen und Aufzüge über vier Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich die Technik- und Trockenräume sowie pro Wohnung je ein Abstellraum und eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen. Die Möglichkeit eine E-Ladeinstallation durch den Erwerber zu installieren, ist durch entsprechende Vorrüstung laut den gesetzlichen Vorgaben gegeben.

## KfW 40 Standard

Unser Neubauprojekt wird im KfW-40-NH-Standard realisiert. Derzeit gibt es von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) eine Reihe von interessanten Fördermöglichkeiten, die unter anderem davon abhängig sind, welchen Energiestandard ein Gebäude hat. Die Gebäude werden Nachhaltigkeitszertifiziert. (NH)



# Grundriss Erdgeschoss





# Erdgeschoss- wohnungen

Von der Wohnung über die Terrasse in den eigenen Garten – besonders angeschlossene Gärten und Terrassen machen Erdgeschosswohnungen so beliebt. Die Gärten vor den Wohnungen stehen den jeweiligen Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung (Sondernutzungsrecht). Hier können Sie ein eigenes Gemüsebeet anlegen, ein gutes Buch lesen oder aber im Sommer mit Freunden grillen.



HAUS A – ERDGESCHOSS WOHNUNG 02  
2 ZIMMER / SÜD AUSRICHTUNG  
WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 57,33 M<sup>2</sup>



MUSTER-PERSPEKTIVE

# Grundriss Erstes Obergeschoss





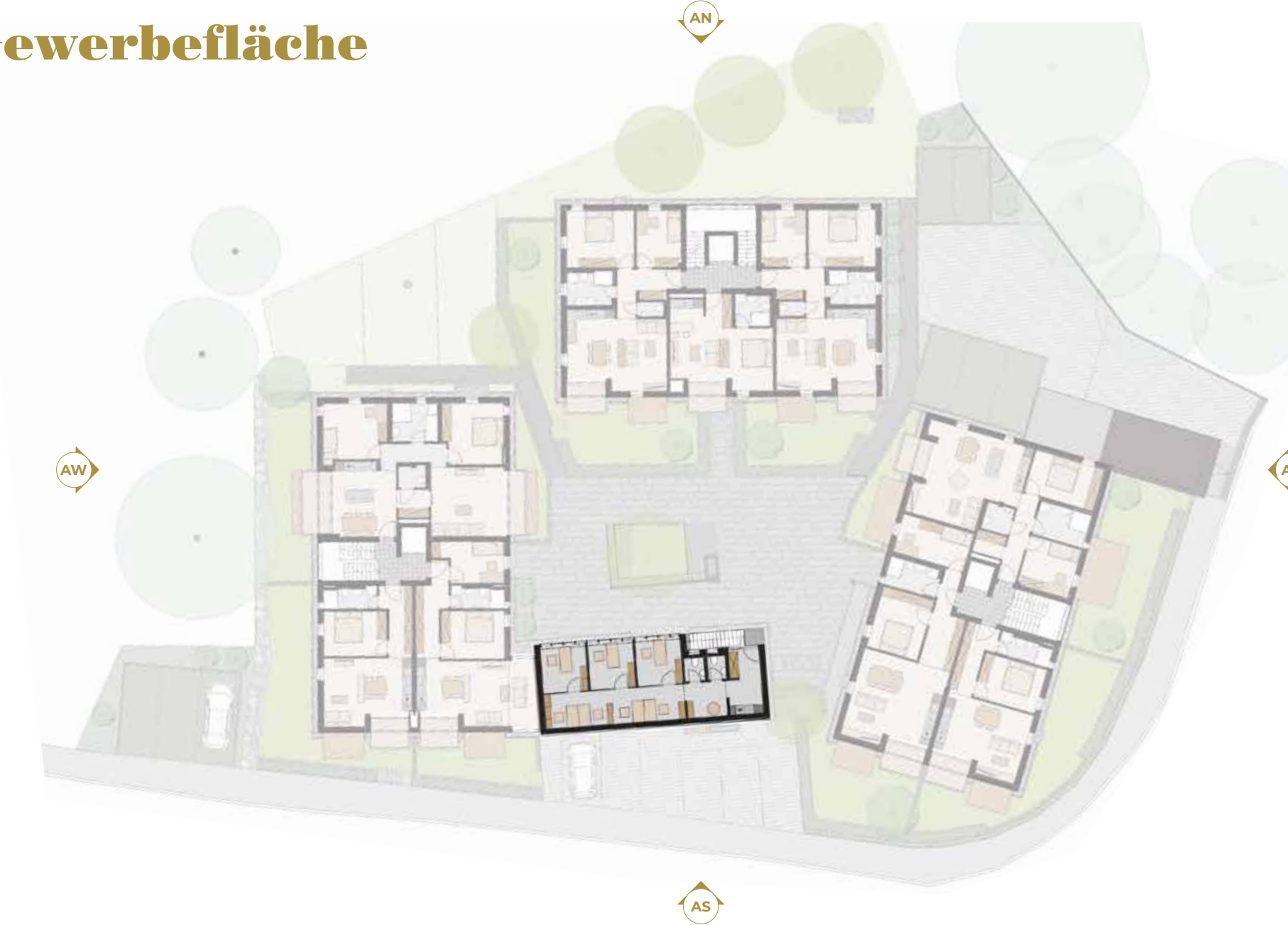
# Obergeschoss- wohnungen

Alle Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über Loggien. Genießen Sie die herrliche Aussicht und entspannte Stunden mit einem guten Glas Wein. Jedes Haus verfügt über einen Aufzug, der Sie barrierefrei von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung bringt.

HAUS A – OBERGESCHOSS WOHNUNG 09  
2 ZIMMER / SÜD AUSRICHTUNG  
WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 48,63 M<sup>2</sup>



# Gewerbefläche

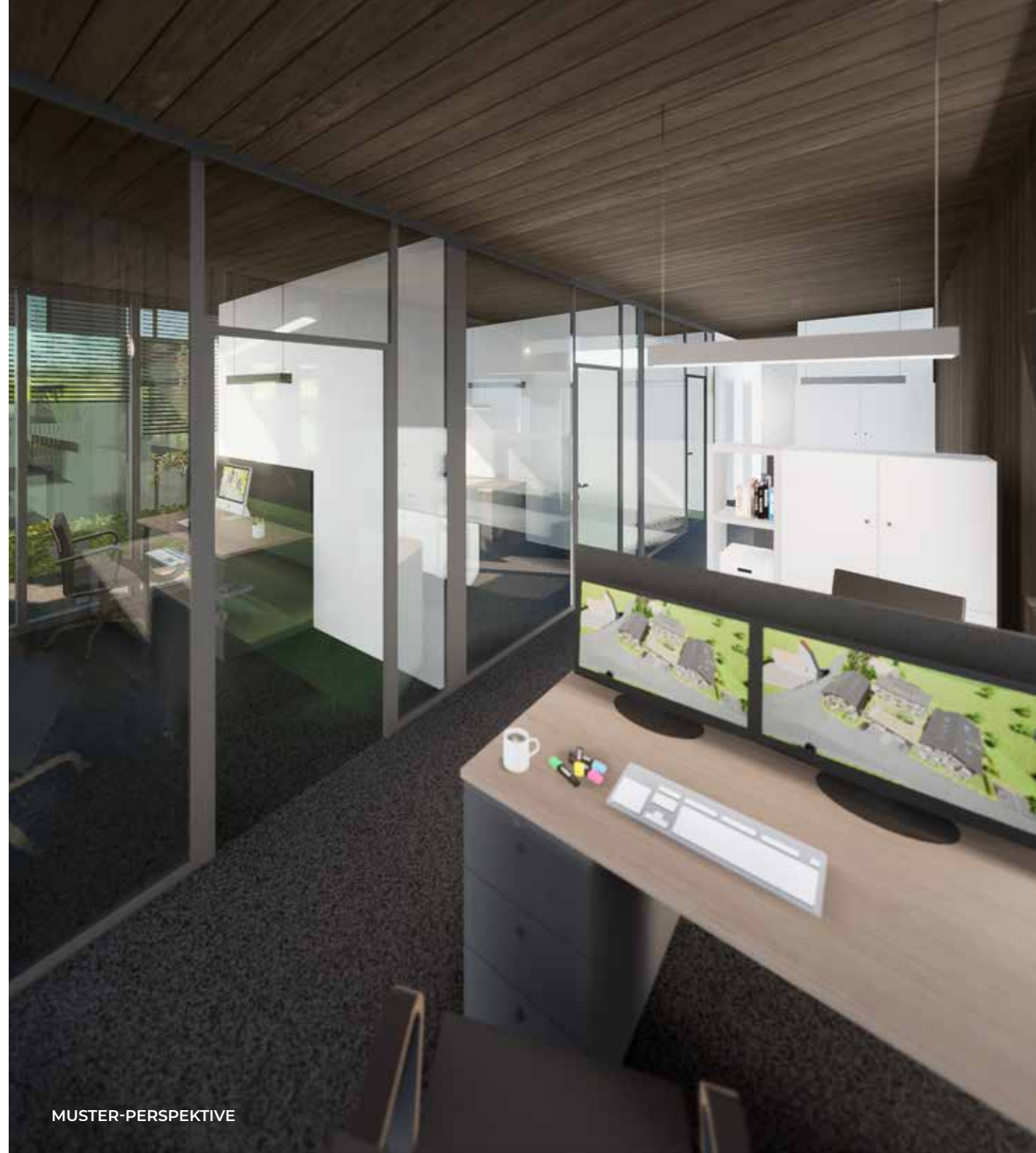




# Gewerbefläche

Arbeiten, wo andere Urlaub machen:  
Ruhig und dennoch mit sehr guter  
Infrastruktur und Anbindung an Kempten  
und Buchenberg. Die Gewerbefläche ist im  
1. Obergeschoss des Bestandgebäudes in  
einem neu gebauten Bereich untergebracht  
– die Raumaufteilung bleibt ganz Ihnen  
überlassen. Unsere Leichtbauweise ermöglicht  
die flexible Gestaltung Ihrer Räumlichkeiten.

HAUS A – GEWERBEFLÄCHE  
3 BÜROS / SÜD AUSRICHTUNG  
GESAMTFLÄCHE: CA. 73,22 M<sup>2</sup>



# Grundriss Zweites Obergeschoss





# Obergeschoss- wohnungen

Alle Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über Loggien. Genießen Sie die herrliche Aussicht und entspannte Stunden mit einem guten Glas Wein. Jedes Haus verfügt über einen Aufzug, der Sie barrierefrei von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung bringt.

HAUS A – 2. OG WOHNUNG 20  
4 ZIMMER / WEST-NORD AUSRICHTUNG  
WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 94,70 QM



# Grundriss Dachgeschoss





# Maisonette Wohnung

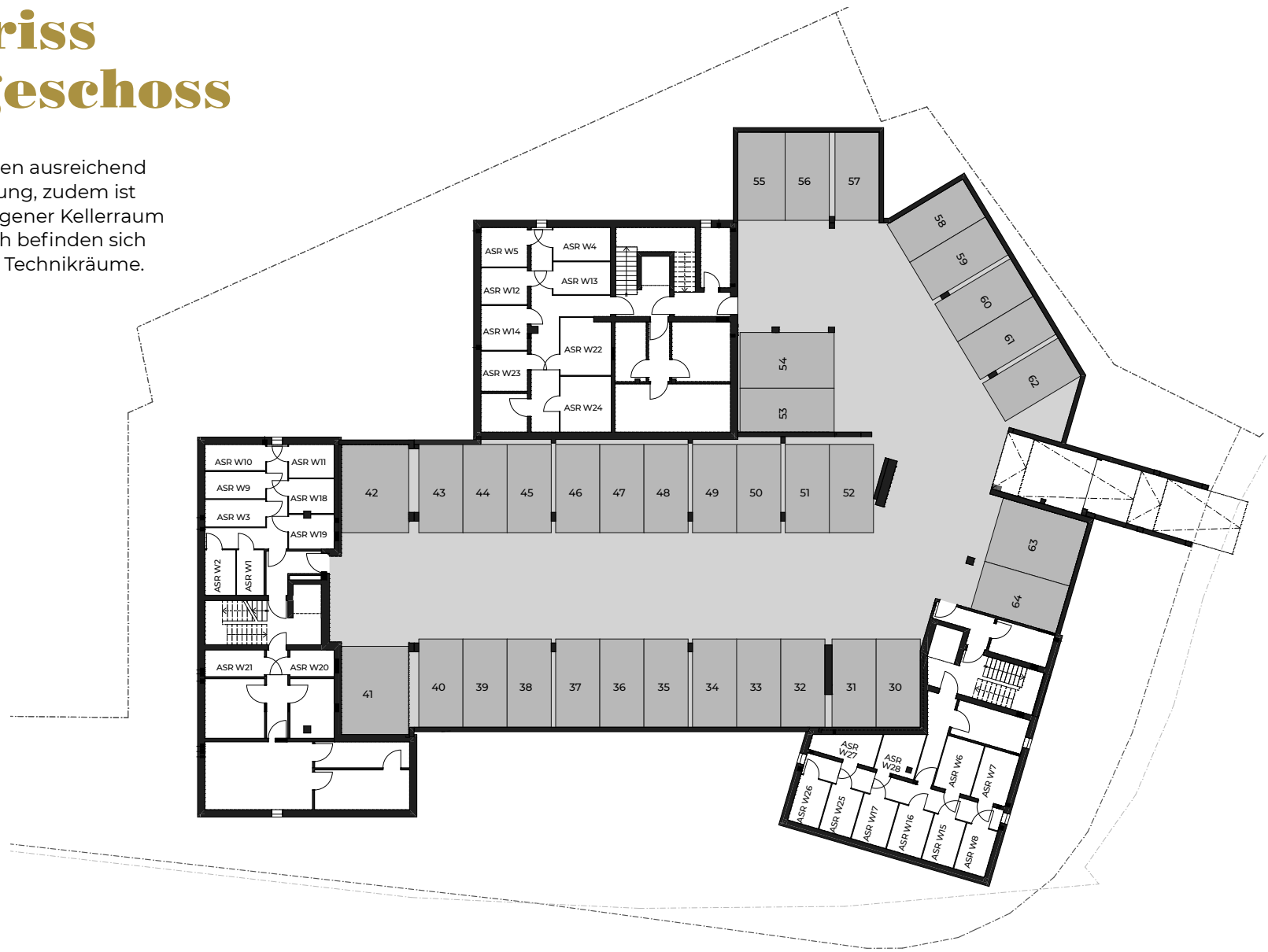
Einen besonderen Charme haben die Maisonette Wohnungen: Sie erstrecken sich vom 2.OG zum DG. Beide Ebenen sind über eine Innentreppe verbunden und verleihen den Wohnungen das gewisse Etwas. Vom Dachgeschoss aus haben sie den besten Blick über die umliegende Landschaft und die Allgäuer Berge.

HAUS C – MAISONETTE WOHNUNG 26  
2 ZIMMER / SÜD-OST AUSRICHTUNG  
WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 75,56 M<sup>2</sup>



# Grundriss Untergeschoss

In der Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, zudem ist jeder Wohnung ein eigener Kellerraum zugewiesen. Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss die Technikräume.

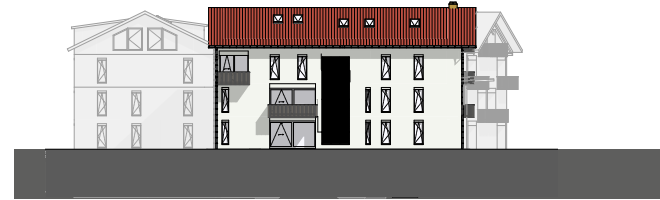




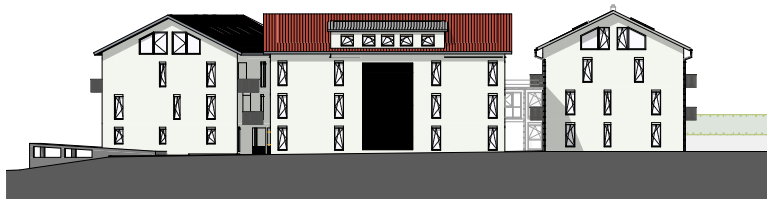
# Ansichten



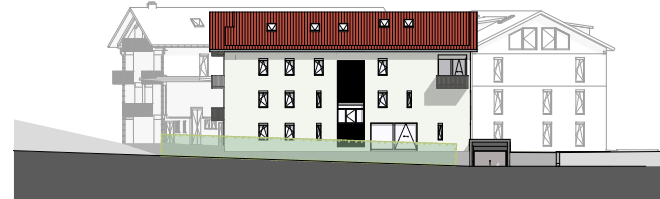
AS Ansicht Süd



AW Ansicht West



AN Ansicht Nord



AO Ansicht Ost

# Die Wohnungen

Funktionalität, Ökologie und Ökonomie im Fokus: Alle Wohnungen verfügen über moderne Grundrisse und bieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die Größen variieren von ca. 40 bis 115 m<sup>2</sup>. Zudem verfügen alle Wohnungen über mindestens eine Terrasse oder einen Balkon. Zusätzlich werden noch einige Grünflächen als kleine Gärten für die Mieter und Eigentümer der oberen Wohnungen angeboten.

## Haus A

EG	Wohnung 01	Wohnung 02	Wohnung 03	
Wohnfläche	46,35	54,84	88,33	
Balkon	2,57	2,50	6,29	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>48,92</b>	<b>57,34</b>	<b>94,62</b>	
Kellerraum	4,25	4,25	5,35	

1. OG	Wohnung 09	Wohnung 10	Wohnung 11	
Wohnfläche	46,27	67,32	87,82	
Balkon	2,36	2,36	6,33	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>48,63</b>	<b>69,68</b>	<b>94,15</b>	
Kellerraum	5,35	5,09	4,89	

2. OG / DG	Wohnung 18	Wohnung 19	Wohnung 20	Wohnung 21
Wohnfläche	67,66	67,78	94,85	51,26
Balkon	4,73	4,72	2,46	2,46
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>72,39</b>	<b>72,50</b>	<b>97,31</b>	<b>53,72</b>
Kellerraum	4,71	5,25	3,75	5,10

Gewerbe	Wohnung 29
Wohnfläche	73,22
Balkon	0
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>73,22</b>
Kellerraum	0

## Haus B

EG	Wohnung 04	Wohnung 05	
Wohnfläche	85,65	86,31	
Balkon	2,37	2,37	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>88,02</b>	<b>88,68</b>	
Kellerraum	6,18	5,90	

1. OG	Wohnung 12	Wohnung 13	Wohnung 14	
Wohnfläche	72,57	36,71	72,56	
Balkon	2,45	2,36	2,45	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>75,02</b>	<b>39,07</b>	<b>75,01</b>	
Kellerraum	5,49	6,01	6,71	

2. OG / DG	Wohnung 22	Wohnung 23	Wohnung 24	
Wohnfläche	113,20	65,43	113,20	
Balkon	2,36	2,36	2,365	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>115,56</b>	<b>67,79</b>	<b>115,56</b>	
Kellerraum	9,25	6,02	9,21	

## Haus C

EG	Wohnung 06	Wohnung 07	Wohnung 08	
Wohnfläche	88,82	48,24	48,24	
Balkon	6,40	2,56	2,56	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>95,22</b>	<b>50,80</b>	<b>50,80</b>	
Kellerraum	6,42	6,06	5,06	

1. OG	Wohnung 15	Wohnung 16	Wohnung 17	
Wohnfläche	78,35	72,21	48,01	
Balkon	2,33	2,54	2,54	
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>80,68</b>	<b>74,75</b>	<b>50,55</b>	
Kellerraum	5,13	5,13	5,47	

2. OG / DG	Wohnung 25	Wohnung 26	Wohnung 27	Wohnung 28
Wohnfläche	76,00	70,65	48,27	95,95
Balkon	4,91	4,91	2,45	2,46
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>80,91</b>	<b>75,56</b>	<b>50,72</b>	<b>98,41</b>
Kellerraum	4,99	4,86	5,48	5,35

EG - Erdgeschoss; 1. OG - Erstes Obergeschoss; 2. OG/DG - Zweites Obergeschoss / Dachgeschoss



# Interessant für Investoren und Mieter

## Highlights für Investoren

Sie investieren in einen Standort nahe der Allgäu-Metropole Kempten mit hohem Freizeitwert und weiterem Entwicklungspotential. Die Wohnungen in den hochwertigen Gebäuden können bei Bedarf auch selbst genutzt werden und ermöglichen so den Zuzug in eine der schönsten Regionen Deutschlands. Gerne unterstützen wir Sie auf Wunsch auch bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

## Highlights für Mieter

Unsere Benefits: Energieeffiziente und ökologische Bauweise und daraus resultierend niedrige Energiekosten, Tiefgaragenstellplätze und Aufzug, ein hoher Freizeitwert und eine gute Anbindung.

## Highlights für Alle

Durch die Anbindung der Gebäude an die Nahwärme wird für eine umweltfreundliche und kostengünstige Wärmeversorgung mit niedrigen Unterhaltskosten der Technik gesorgt.







# Allgäu Heimat Bauprojekte

Aus einer engen Zusammenarbeit ist eine Partnerschaft entstanden, die ihren formalen Rahmen in der Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH gefunden hat. Jeder der Partner bringt umfangreiche Erfahrungen in die Gesellschaft mit ein. Die Gesellschafter verfügen über langjährige Erfahrung in den Bereichen Architektur, Immobilienentwicklung und Immobilienbewirtschaftung.

## **Ansprechpartner**

### **Alexander Geiger**

M. Sc., Geschäftsführer

Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH  
Steinbühl 1, 87463 Dietmannsried

Telefon: + 49 8374 23 23 250  
E-Mail: [ageiger@allgaeu-heimat.de](mailto:ageiger@allgaeu-heimat.de)

### **Michael Gibbesch**

Dipl. Ing. (FH) Architekt, Geschäftsführer

Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH  
Steinbühl 1, 87463 Dietmannsried

Telefon: + 49 8321 60 96 30  
E-Mail: [gibbesch@allgaeu-heimat.de](mailto:gibbesch@allgaeu-heimat.de)

### **Rupert Knollmeier**

Dipl. Wirt.-Ing.,  
Akquise und Vermarktung

Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH  
Steinbühl 1, 87463 Dietmannsried

Telefon: + 49 151 46 46 83 81  
E-Mail: [knollmeier@allgaeu-heimat.de](mailto:knollmeier@allgaeu-heimat.de)









# Impressum

## **Bauherr / Projektentwicklung**

Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH,  
87463 Dietmannsried

## **Generalplanung**

FG Architekten und Sachverständige GmbH,  
87527 Sonthofen



**Allgäu Heimat**  
Bauprojekte GmbH

**Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH**  
Steinbühl 1, 87463 Dietmannsried

[www.allgaeu-heimat.de](http://www.allgaeu-heimat.de)

[info@allgaeu-heimat.de](mailto:info@allgaeu-heimat.de)