



PALAIS AM HOFGARTEN IN BAYREUTH

**NEUBAU VON 10 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT TIEFGARAGE**

EIN STARKES TEAM

BAUHERR

German Real Estate elf GmbH & Co. KG.

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth



GERMAN REAL ESTATE **ETP**

ARCHITEKT

Juli Architekten GmbH

Architekt Tino Hess

Langgasse 15, 95326 Kulmbach



VERTRIEB

Sachwert Capital Management GmbH

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

Tel: 0921/73030800

info@sachwertcapital.de



Für Naturliebhaber bieten sich zahlreiche Spaziergänge in der Umgebung an, die bequem zu Fuß erreichbar sind.



Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen wunderschönen Ausblick über Bayreuther Hofgarten.

Fußläufig finden Sie Cafés und mehrere Restaurants, die für frische und hochwertige Küche sorgen. Supermärkte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in der nahegelegenen Nürnberger Straße erreichbar.

STANDORT

HOFGARTEN - DAS GRÜNE HERZ
BAYREUTHS



Die Lage gewährt eine gute Anbindung an die Autobahn A9 und die Stadt Nürnberg, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Umgebung von Vorteil ist.



OBJEKTDESCHEIBUNG

Palais am Hofgarten in Bayreuth

Es handelt sich um ein exklusive Villa mit 10 Luxusappartements, großzügige Tiefgarage mit 17 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 4 und 6 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 Premiumlage 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, 17 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 Fahrradabstellplätze 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 17 Stellplätzen
- außergewöhnliche Architektur mit großem Eingangsportal und Treppenhaus
- Baubeginn in 2024
- Wohnungsgrößen von 86 qm bis 208 qm
- Premium Penthaus mit drei Dachterrassen und Blick in Hofgarten und Haus Wahnfried
- KfW 40 Standard mit Wärmepumpe
- hochwertige Fassade
- 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



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators



ANSICHT WESTEN M 1:250 (HANS-ROLLWAGEN-WEG)



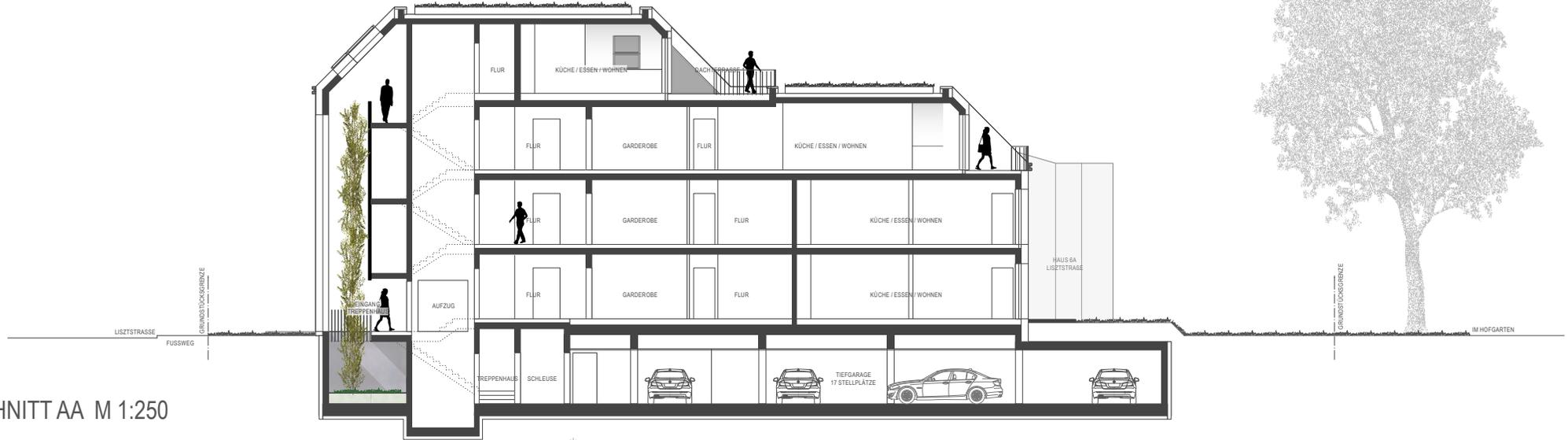
ANSICHT NORDEN M 1:250 (LISZTSTRASSE)



ANSICHT OSTEN M 1:250



ANSICHT SÜDEN M 1:250 (HOFGARTEN)



SCHNITT AA M 1:250

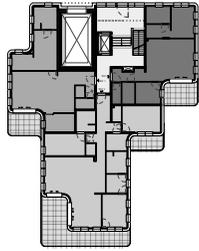


SCHNITT BB M 1:250



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

WOHNEN AM HOFGARTEN

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

Wohnung 1	3-Zi-Whg	100,8 m ²
Wohnung 2 +Gartennutzung	3,5-Zi-Whg	88,0 m ² 65,6 m ²
Wohnung 3 +Gartennutzung	4,5-Zi-Whg	170,0 m ² 223,5 m ²

Maßstab 1:250 - 1 cm = 2,5 m

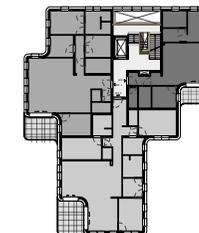
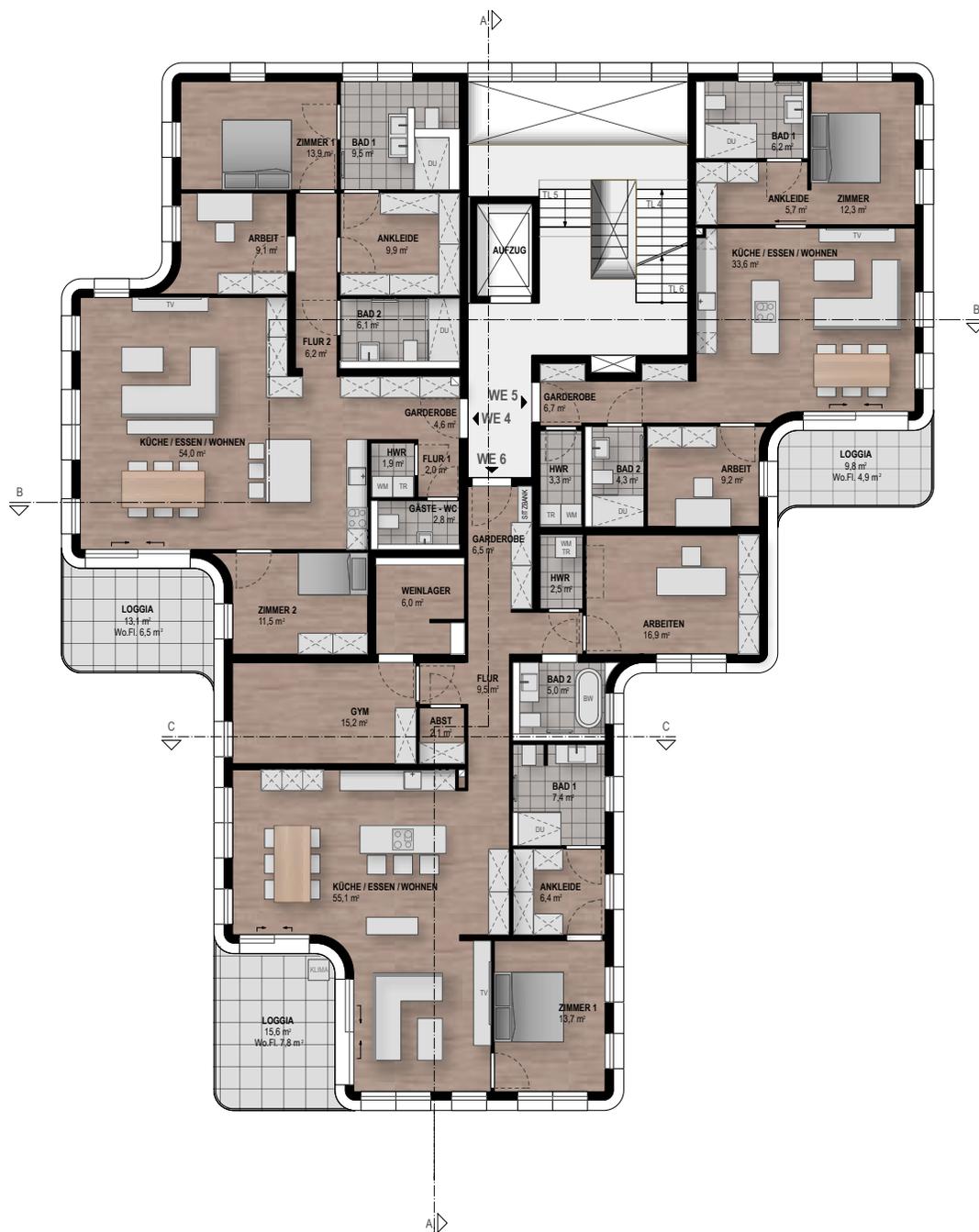
Die Möblierung dient zur Illustration
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



0 1 2 3 4 5



GRUNDRISS
1.OBERGESCHOSS



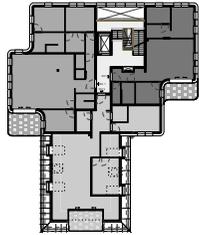
Wohnung 4	4,5-Zi-Whg	138,0 m ²
Wohnung 5	3,5-Zi-Whg	86,2 m ²
Wohnung 6	4,5-Zi-Whg	154,1 m ²

Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

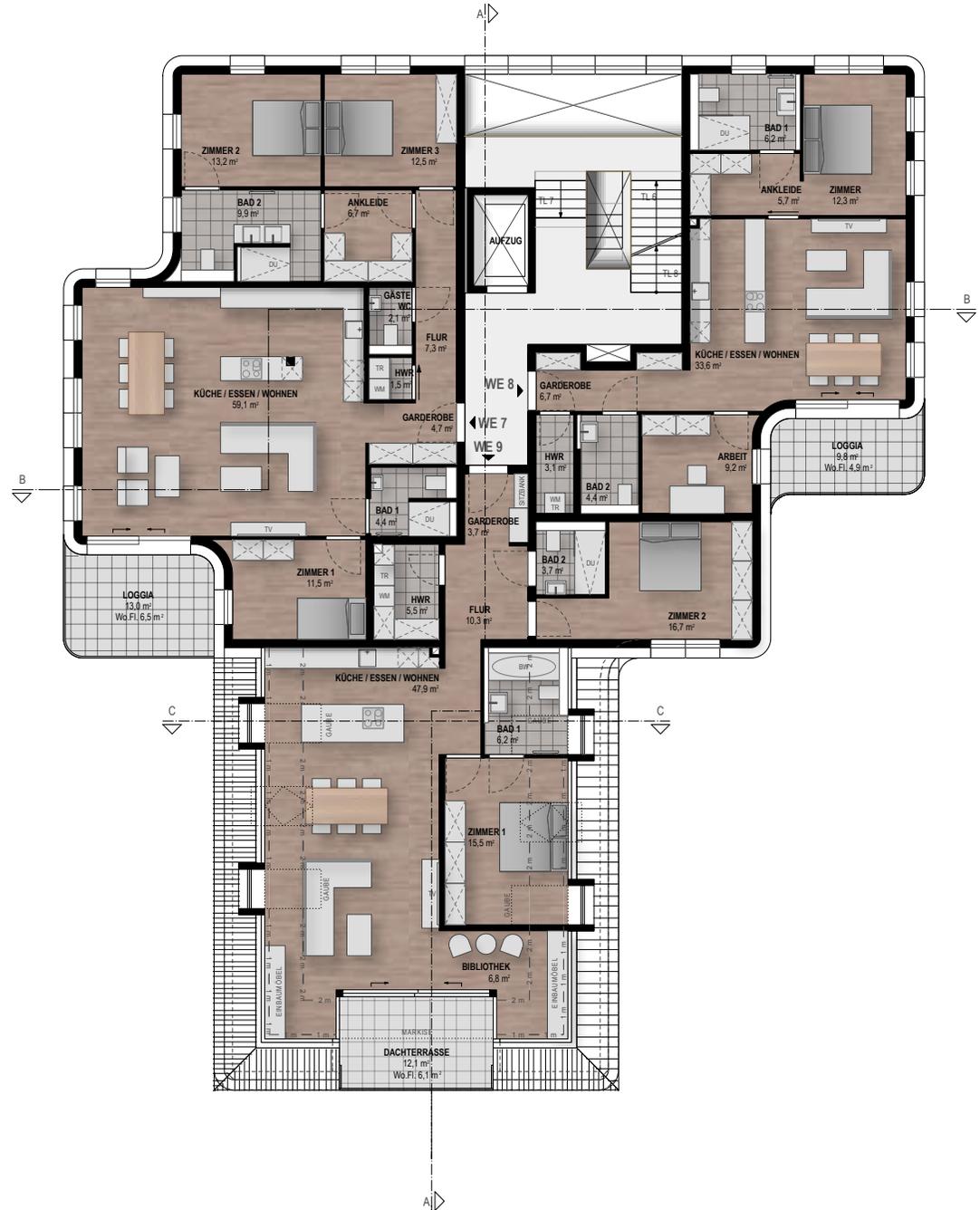
Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



GRUNDRISS
2.OBERGESCHOSS



Wohnung 7	4,5-Zi-Whg	139,4 m ²
Wohnung 8	3,5-Zi-Whg	86,1 m ²
Wohnung 9	3,5-Zi-Whg	122,4 m ²

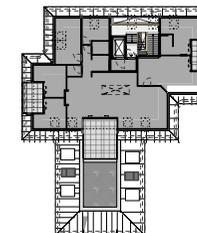
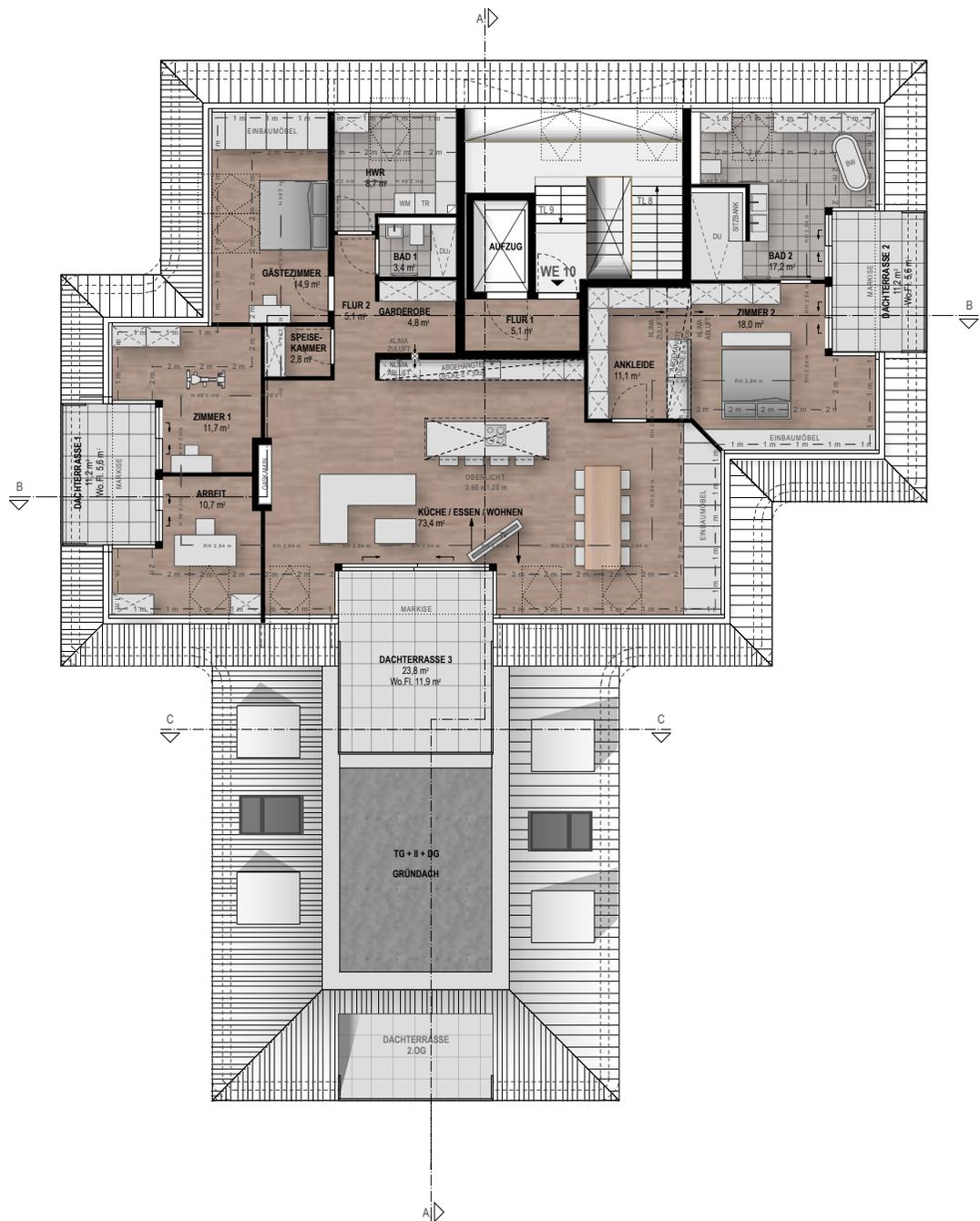


Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



Wohnung 10

5,5-Zi-Whg

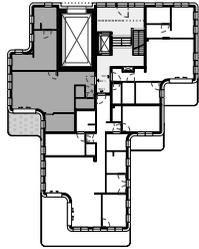
210,0 m²

Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 1
Erdgeschoss



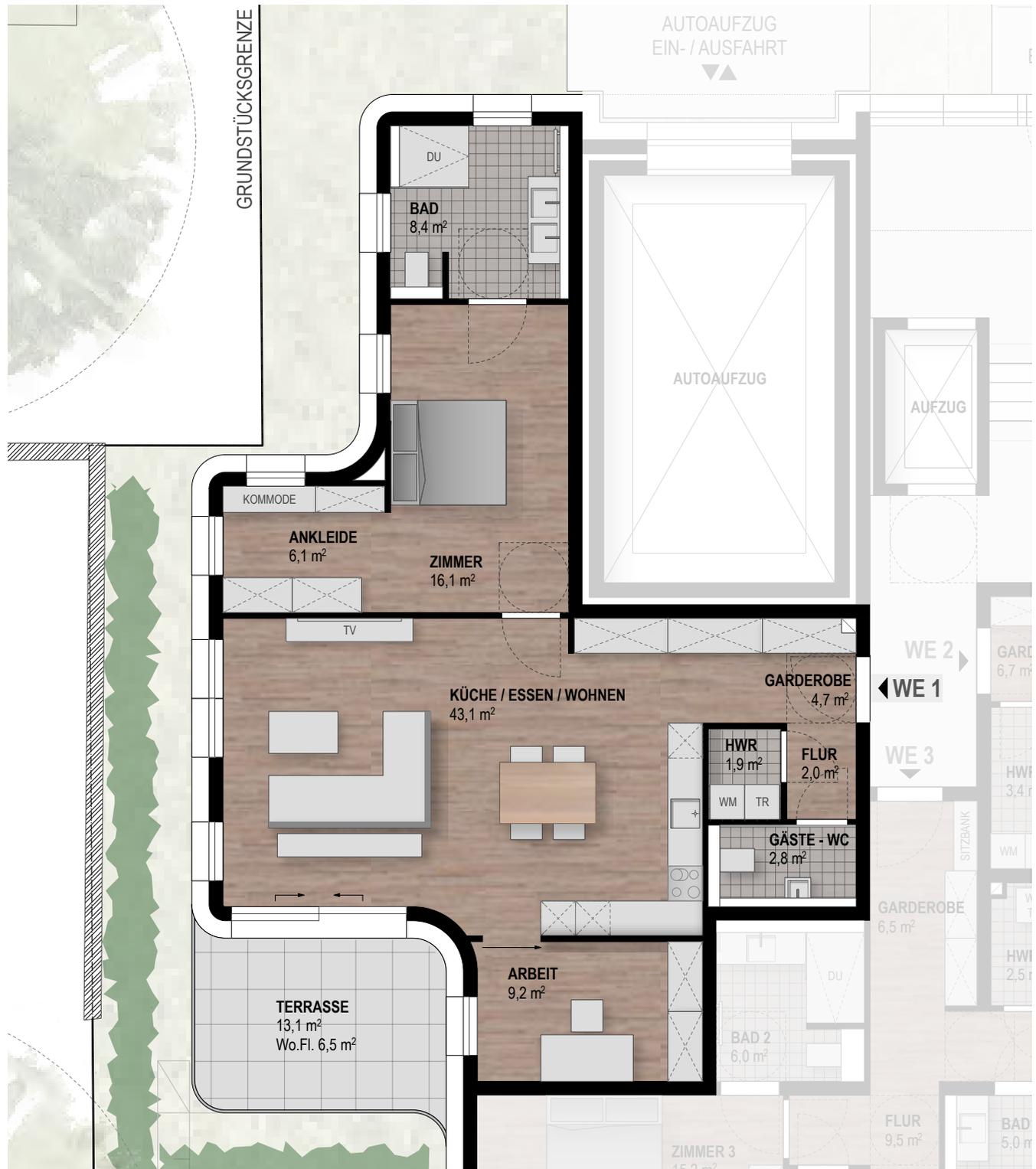
3 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	4,7 m ²
Flur	2,0 m ²
Gäste WC	2,8 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,9 m ²
Küche / Essen / Wohnen	43,1 m ²
Zimmer	16,1 m ²
Ankleide	6,1 m ²
Bad	8,4 m ²
Arbeit	9,2 m ²
Terrasse (50%)	6,5 m ²

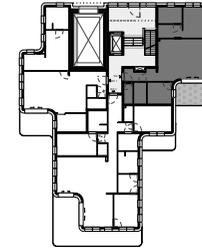
Gesamtfläche 100,8 m²

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 2
Erdgeschoss



3,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	6,7 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,4 m ²
Bad 2	4,3 m ²
Arbeit	9,2 m ²
Küche / Essen / Wohnen	33,6 m ²
Ankleide	5,7 m ²
Zimmer	12,3 m ²
Bad 1	6,2 m ²
Terrasse (50%)	6,6 m ²

Gesamtfläche	88,0 m²
+Gartennutzung	65,6 m ²

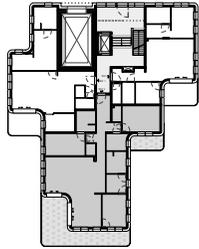


Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 3
Erdgeschoss



4,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	6,5 m ²
Flur	9,5 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,5 m ²
Zimmer 2	16,9 m ²
Bad 3	5,0 m ²
Bad 1	7,4 m ²
Ankleide	6,4 m ²
Zimmer 1	13,7 m ²
Küche / Essen / Wohnen	55,1 m ²
Abstell	2,1 m ²
Zimmer 3	15,2 m ²
Bad 2	6,0 m ²
Terrasse 1 (50%)	19,5 m ²
Terrasse 2 (50%)	4,2 m ²

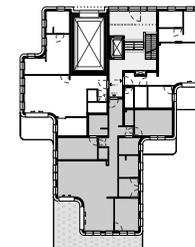
Gesamtfläche	170,0 m²
+Gartennutzung	223,5 m ²

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 3
Erdgeschoss



4,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Gesamtfläche	169,8 m ²
+Gartennutzung	223,5 m ²

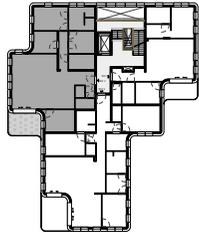


Maßstab 1:150 - 1 cm = 1,5 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme geeignet.



WOHNUNG 4
1.Obergeschoss



4,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	4,6 m ²
Flur 1	2,0 m ²
Gäste WC	2,8 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,9 m ²
Küche / Essen / Wohnen	54,0 m ²
Zimmer 2	11,5 m ²
Flur 2	6,2 m ²
Arbeit	9,1 m ²
Zimmer 1	13,9 m ²
Bad 1	9,5 m ²
Ankleide	9,9 m ²
Bad 2	6,1 m ²
Loggia (50%)	6,5 m ²

Gesamtfläche 138,0 m²

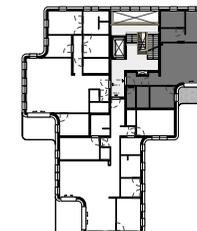


Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 5
1.Obergeschoss



3,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

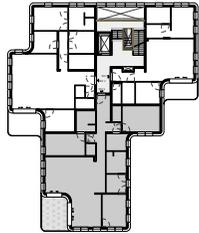
Garderobe	6,7 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,3 m ²
Bad 2	4,3 m ²
Arbeit	9,2 m ²
Küche / Essen / Wohnen	33,6 m ²
Ankleide	5,7 m ²
Zimmer	12,3 m ²
Bad 1	6,2 m ²
Loggia (50%)	4,9 m ²
Gesamtfläche	86,2 m²

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 6
1.Obergeschoss



4,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	6,5 m ²
Flur	9,5 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,5 m ²
Arbeiten	16,9 m ²
Bad 2	5,0 m ²
Bad 1	7,4 m ²
Ankleide	6,4 m ²
Zimmer 1	13,7 m ²
Küche / Essen / Wohnen	55,1 m ²
Abstell	2,1 m ²
Gym	15,2 m ²
Weinlager	6,0 m ²
Loggia (50%)	7,8 m ²

Gesamtfläche 154,1 m²

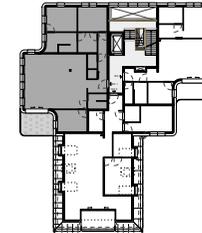


Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 7
2.Obergeschoss



4,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	4,7 m ²
Küche / Essen / Wohnen	59,1 m ²
Bad 1	4,4 m ²
Zimmer 1	11,5 m ²
Flur	7,3 m ²
Gäste WC	2,1 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,5 m ²
Ankleide	6,7 m ²
Bad 2	9,9 m ²
Zimmer 2	13,2 m ²
Zimmer 3	12,5 m ²
Loggia (50%)	6,5 m ²

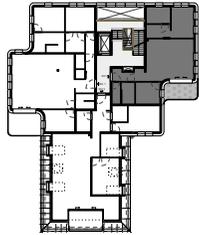
Gesamtfläche 139,4 m²

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 8
2.Obergeschoss



3,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	6,7 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,1 m ²
Bad 2	4,4 m ²
Arbeit	9,2 m ²
Küche / Essen / Wohnen	33,6 m ²
Ankleide	5,7 m ²
Zimmer	12,3 m ²
Bad 1	6,2 m ²
Loggia (50%)	4,9 m ²
Gesamtfläche	86,1 m²



Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

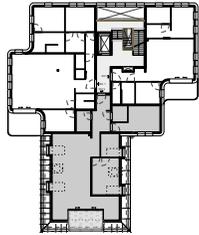


WOHNUNG 9



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

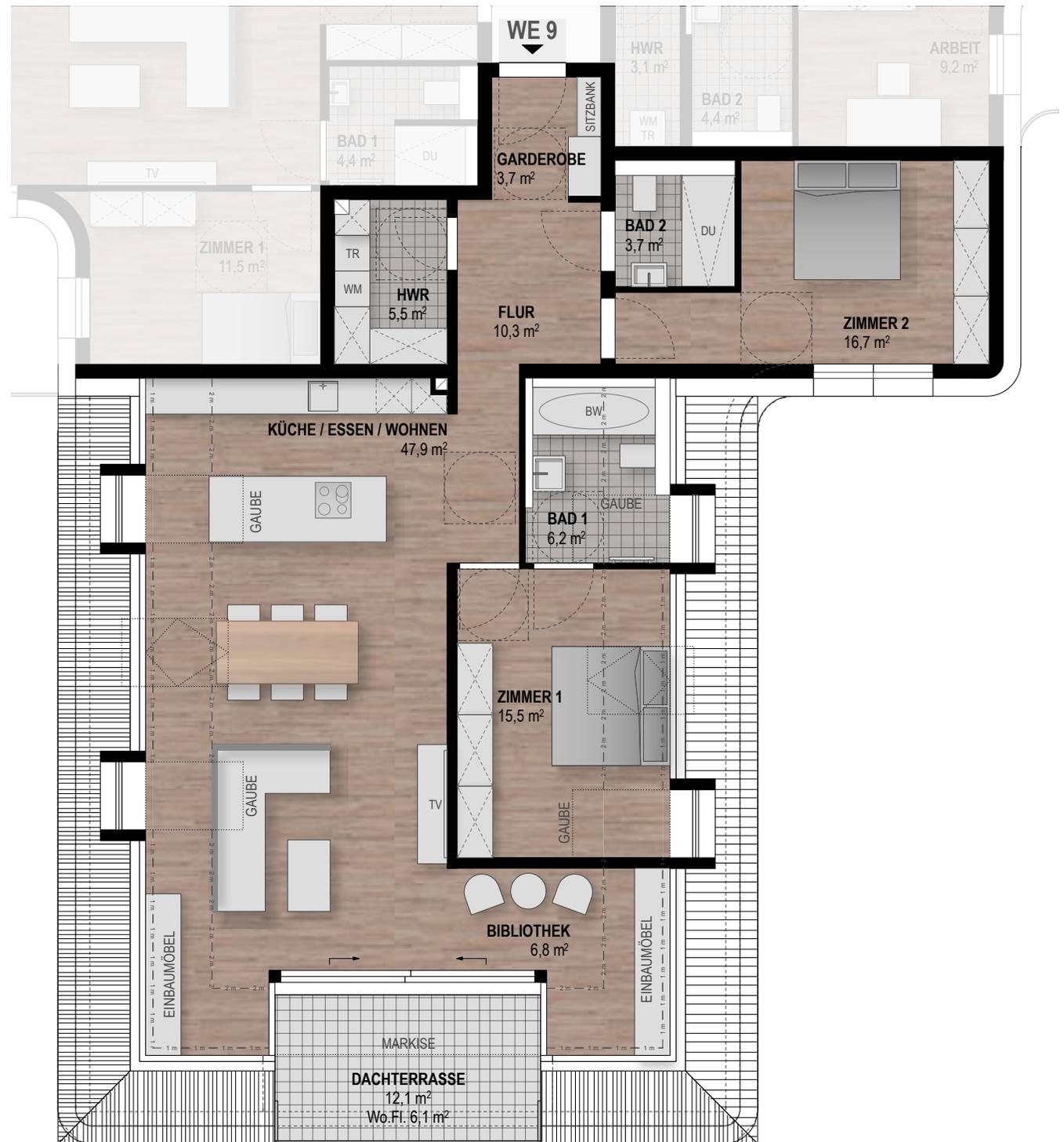
WOHNUNG 9
2.Obergeschoss



3,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	3,7 m ²
Flur	10,3 m ²
Bad 2	3,7 m ²
Zimmer 2	16,7 m ²
Bad 1	6,2 m ²
Zimmer 1	15,5 m ²
Bibliothek	6,8 m ²
Küche / Essen / Wohnen	47,9 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,5 m ²
Dachterrasse (50%)	6,1 m ²

Gesamtfläche 122,4 m²



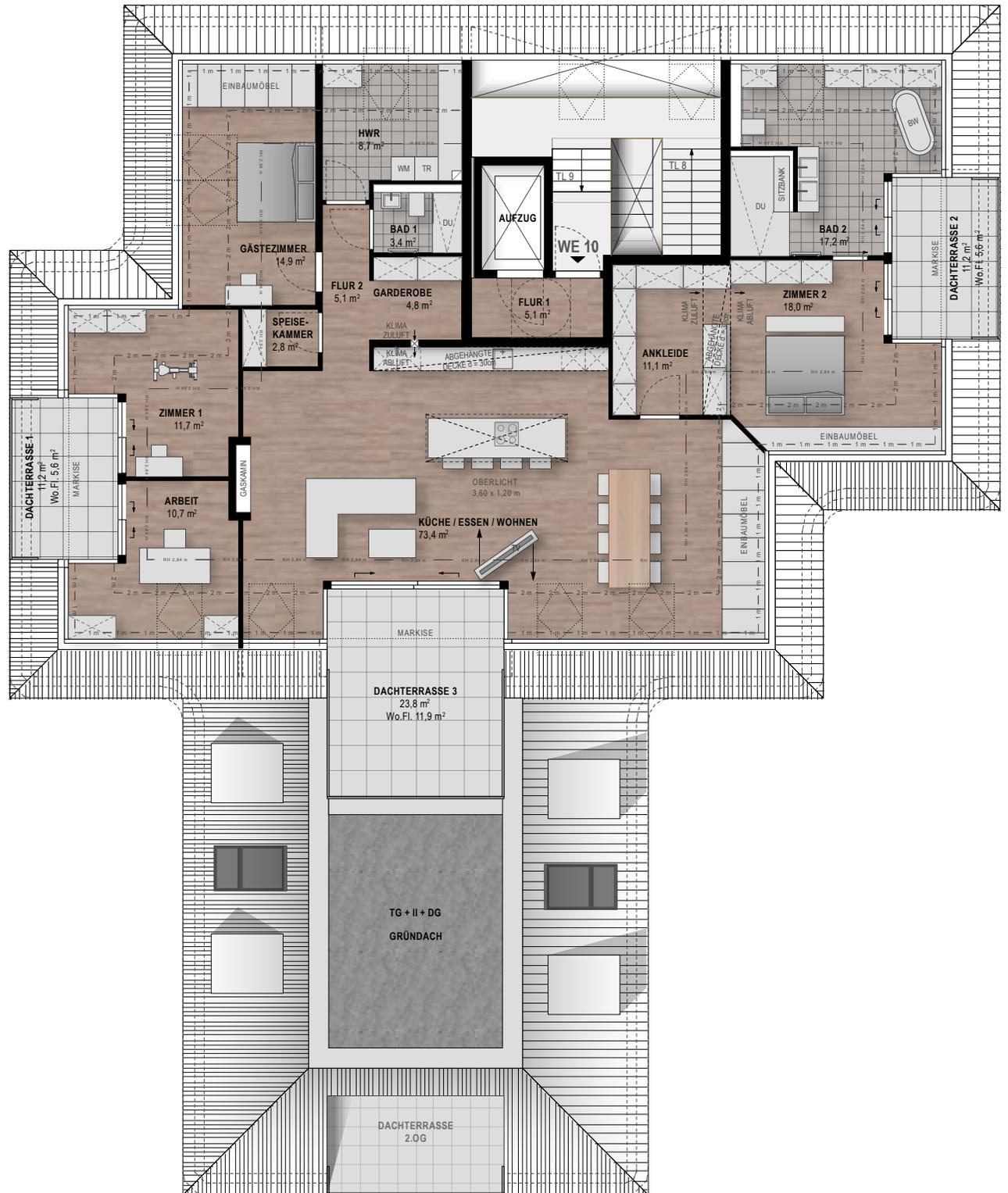
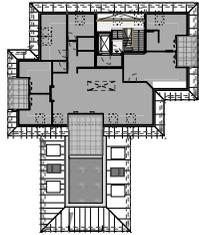
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.





WOHNUNG 10
Dachgeschoss



5,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Flur 1	5,1 m ²
Garderobe	4,8 m ²
Flur 2	5,1 m ²
Bad 1	3,4 m ²
Hauswirtschaftsraum	8,7 m ²
Gästezimmer	14,9 m ²
Speisekammer	2,8 m ²
Zimmer 1	11,7 m ²
Arbeit	10,7 m ²
Küche / Essen / Wohnen	73,4 m ²
Ankleide	11,1 m ²
Zimmer 2	18,0 m ²
Bad 2	17,2 m ²
Dachterrasse 1 (50%)	5,6 m ²
Dachterrasse 2 (50%)	5,6 m ²
Dachterrasse 3 (50%)	11,9 m ²

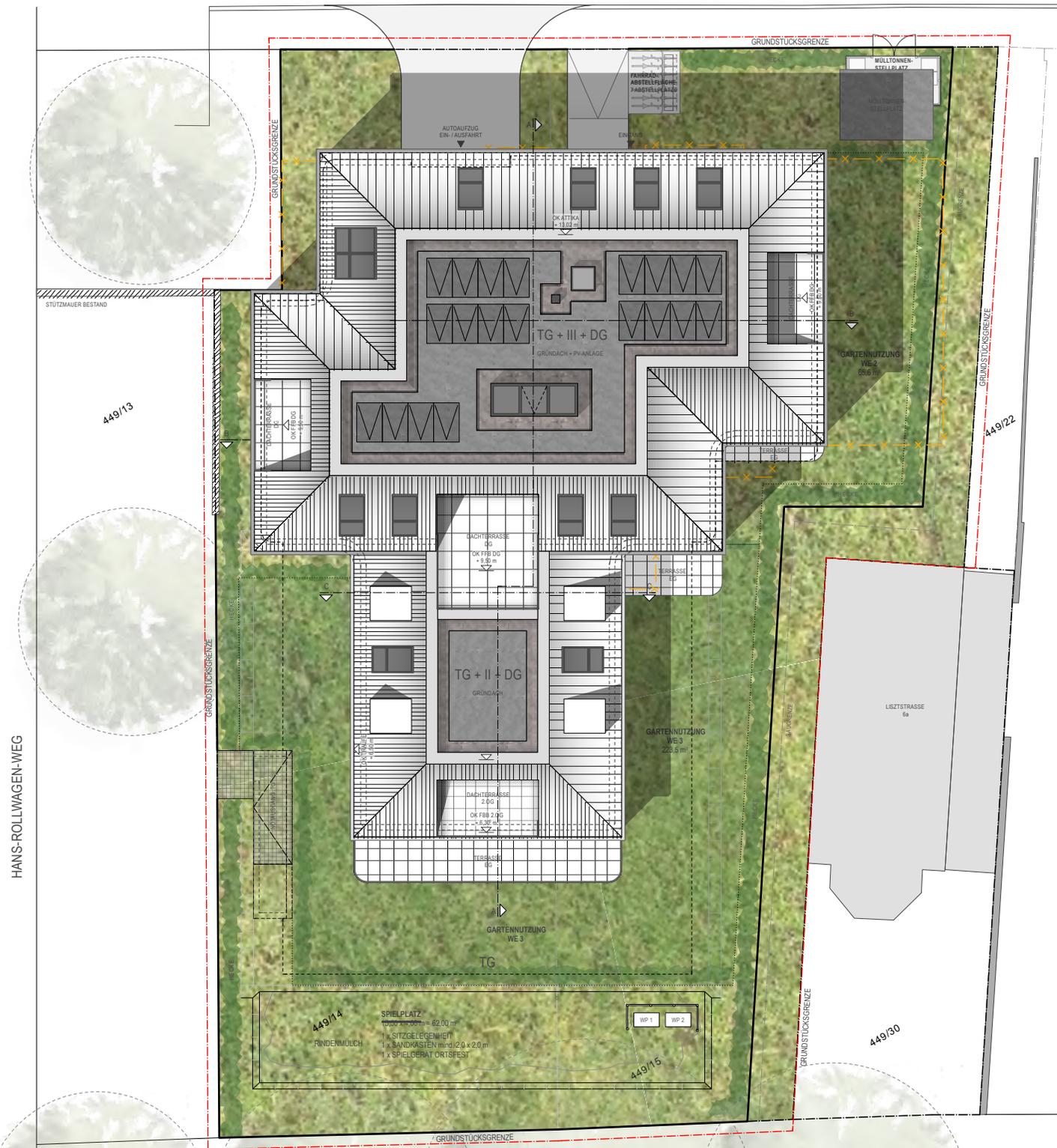
Gesamtfläche 210,0 m²

Maßstab 1:150 - 1 cm = 1,5 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



DACHAUFSICHT MIT GRUNDSTÜCK



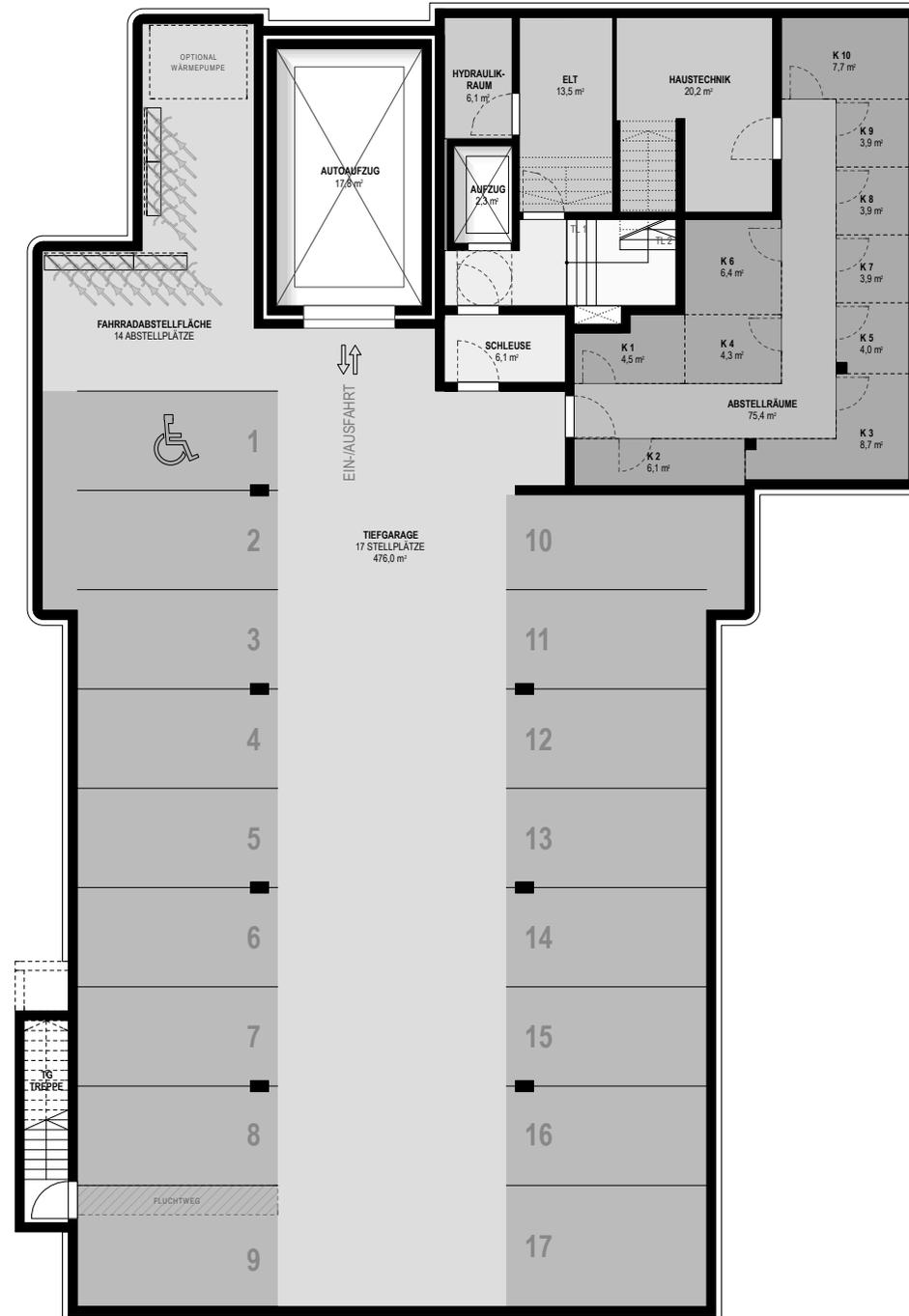
Maßstab 1:250 - 1 cm = 2,5 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE

PKW-Stellplätze	17 SP
Fahrrad-Abstellplätze	14 Ast
Kellerräume	10 Stk.
<hr/>	
+ Fahrrad-Abstellplätze außen	7 Ast



Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



Notizen

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



PALAIS AM HOFGARTEN IN BAYREUTH

NEUBAU VON 10 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT TIEFGARAGE