



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.



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

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 87 qm bis 210 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
- Waschtischunterschränke mit beleuchteten Spiegeln
- großformatige Fliesen
- große Raumhöhen





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



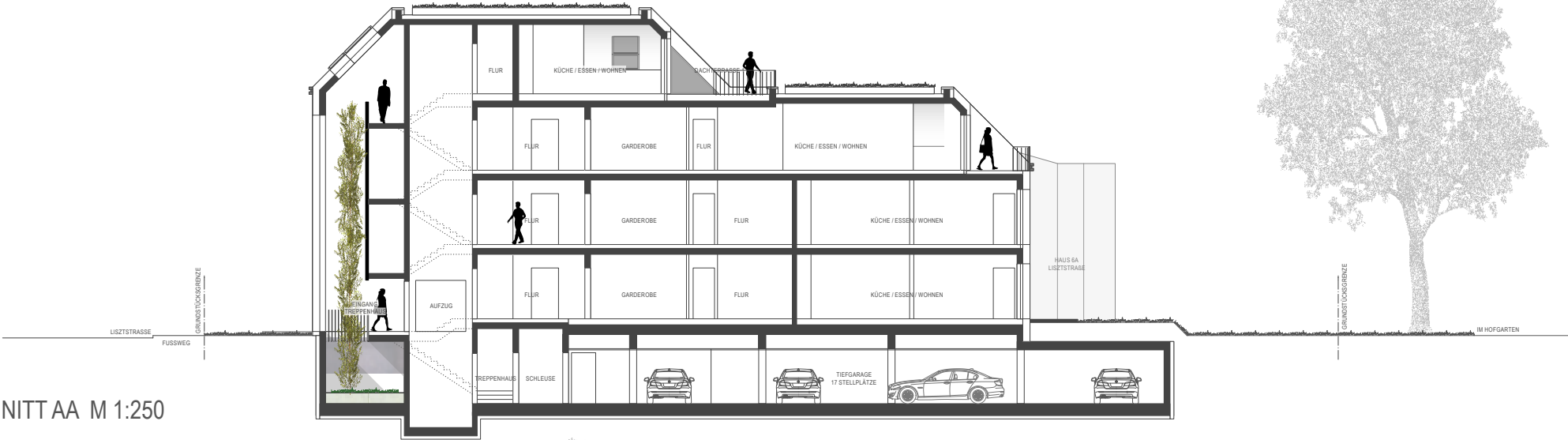
ANSICHT NORDEN M 1:250 (LISZTSTRASSE)



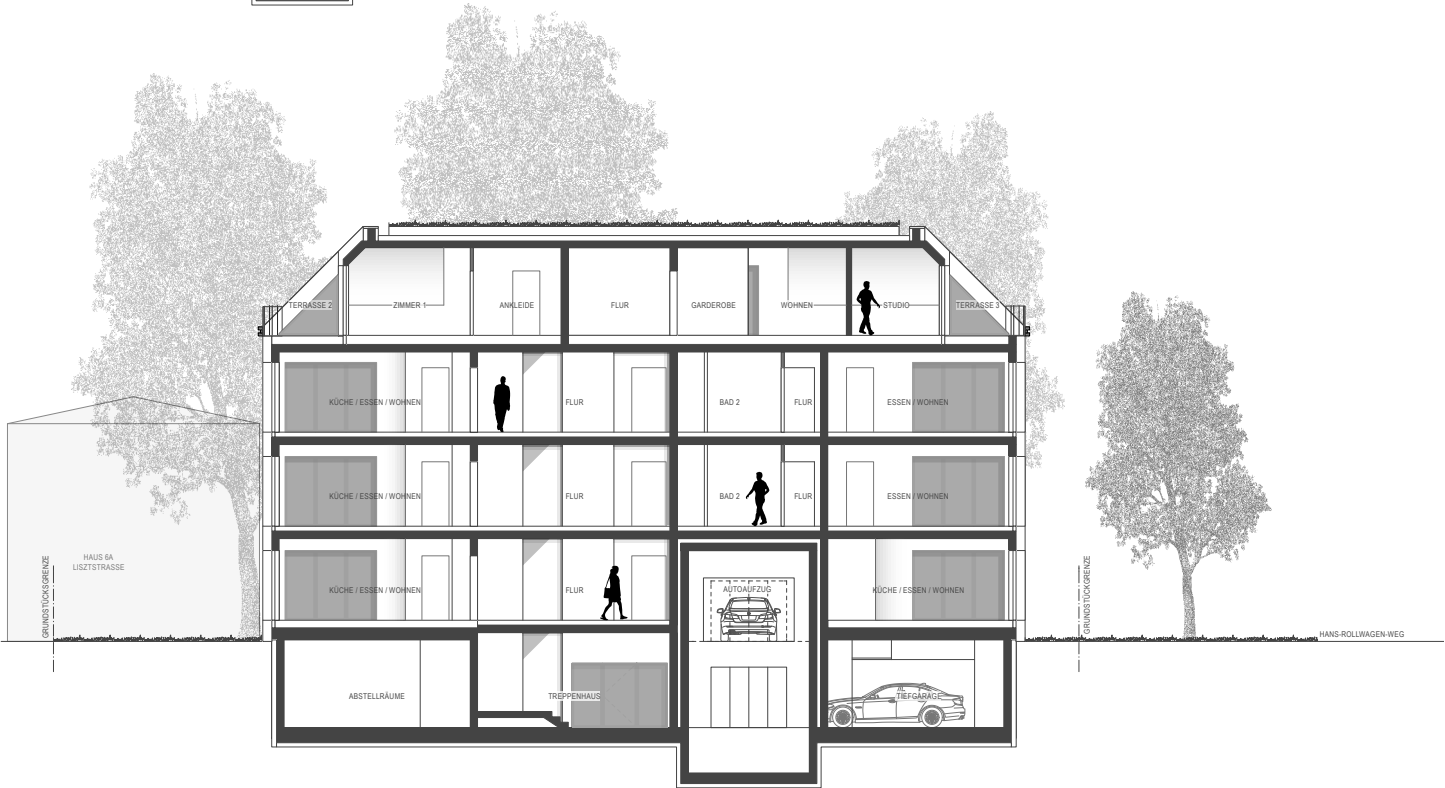
ANSICHT OSTEN M 1:250



ANSICHT SÜDEN M 1:250 (HOFGARTEN)



SCHNITT AA M 1:250

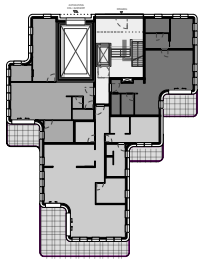


SCHNITT BB M 1:250



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



Wohnung 1	3,5-Zi-Whg	102,31 m ²
Wohnung 2 +Gartennutzung	2,5-Zi-Whg	89,13 m ² 66,2 m ²
Wohnung 3 +Gartennutzung	4,5-Zi-Whg	174,25 m ² 223,5 m ²

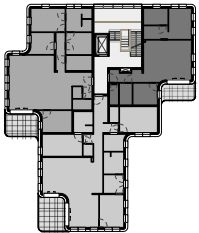
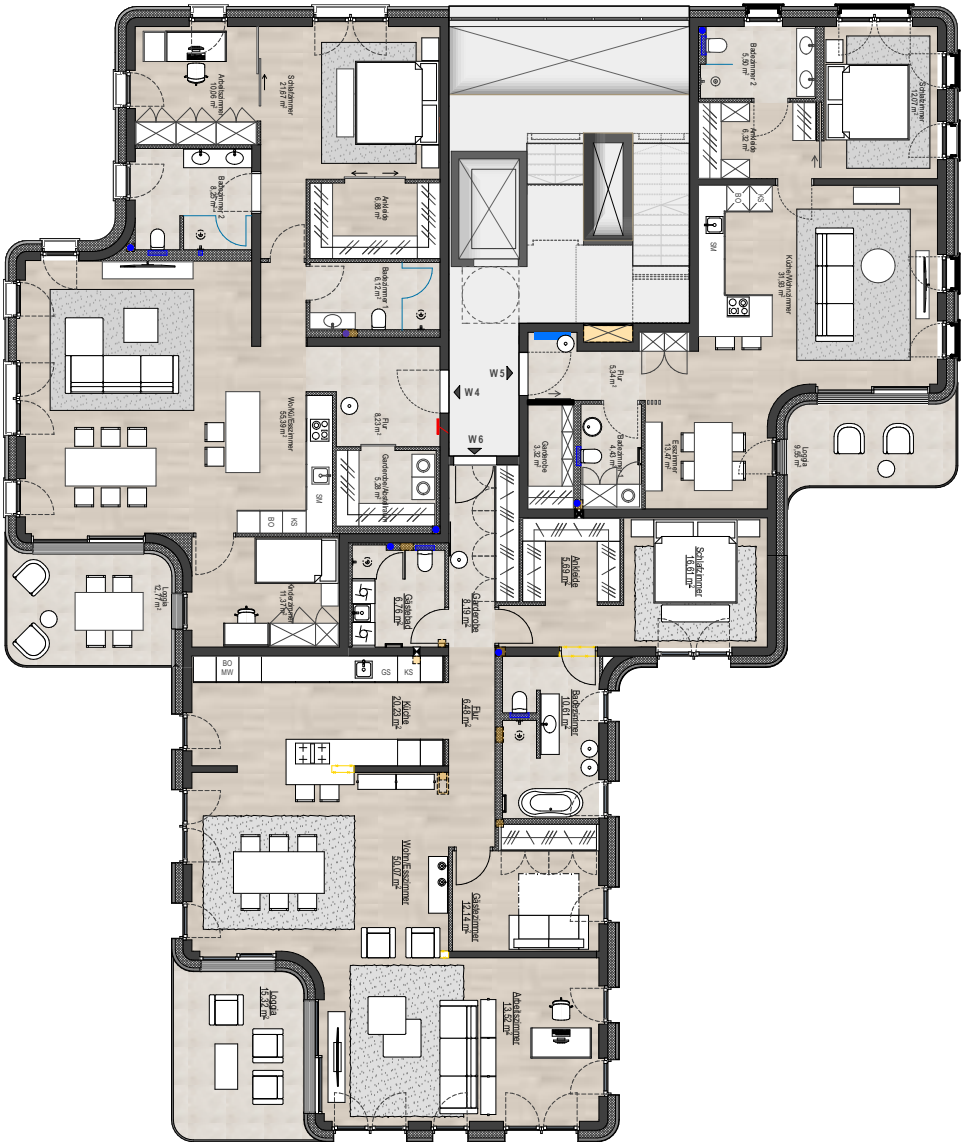
Maßstab 1:250 - 1 cm = 2,5 m
Die Möblierung dient zur Illustration
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



HANS-ROLLWAGEN-WEG



GRUNDRISS
1.OBERGESCHOSS

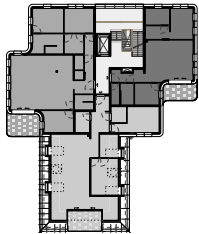


Wohnung 4	4-Zi-Whg	139,35 m ²
Wohnung 5	2,5-Zi-Whg	87,33 m ²
Wohnung 6	4,5-Zi-Whg	158,17 m ²

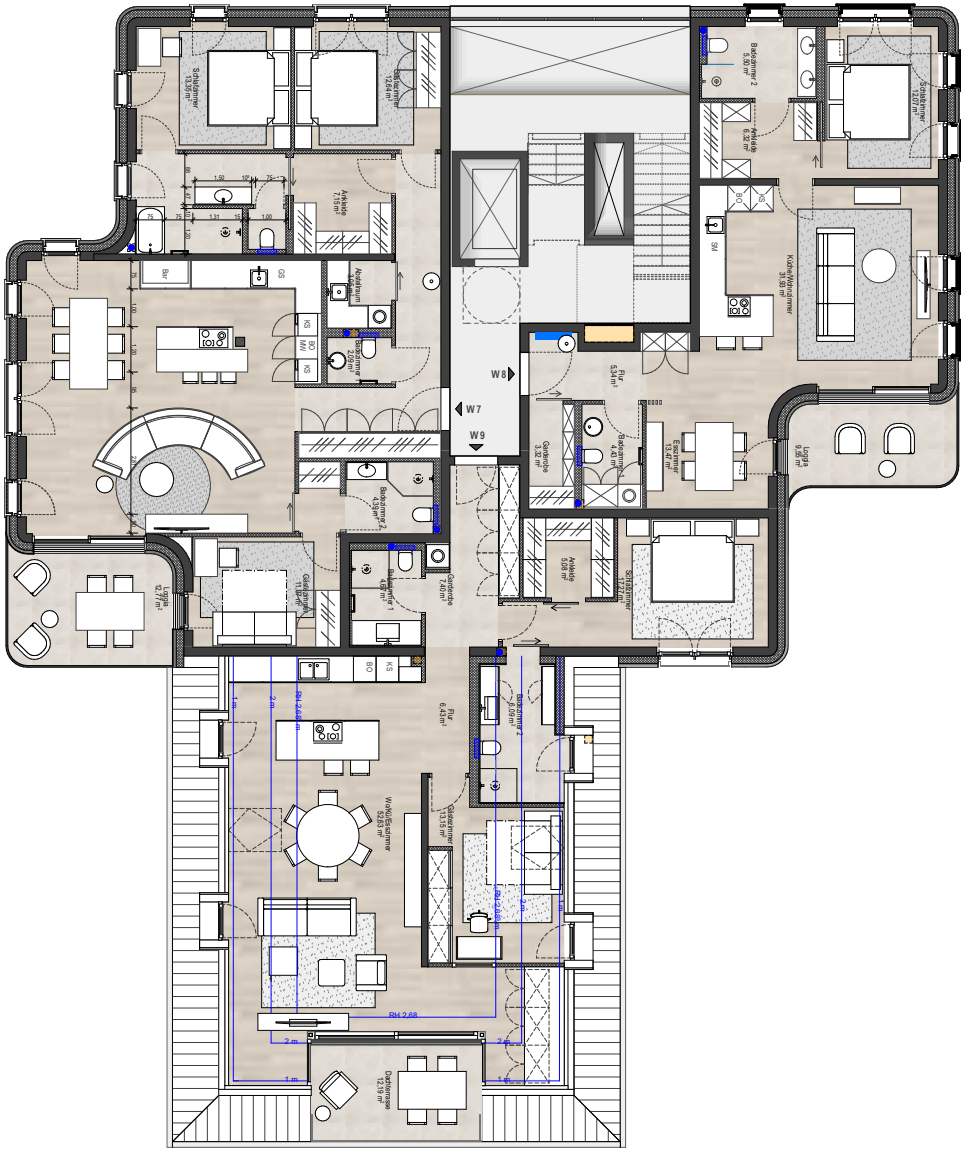
Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m
Die Möblierung dient zur Illustration
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



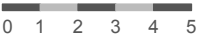
GRUNDRISS
2.OBERGESCHOSS



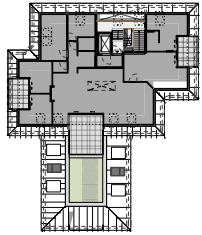
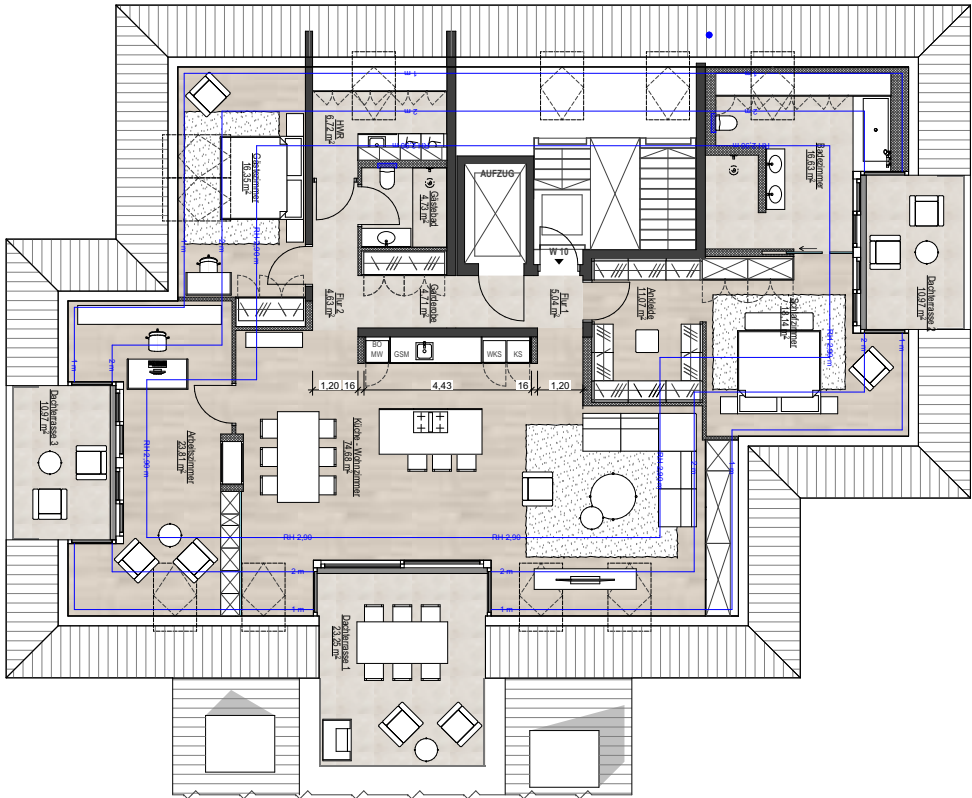
Wohnung 7	4-Zi-Whg	140,42 m²
Wohnung 8	2,5-Zi-Whg	87,33 m²
Wohnung 9	3-Zi-Whg	118,82 m²



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.



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

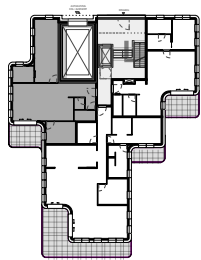


Wohnung 10 4,5-Zi-Whg 209,69 m²

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

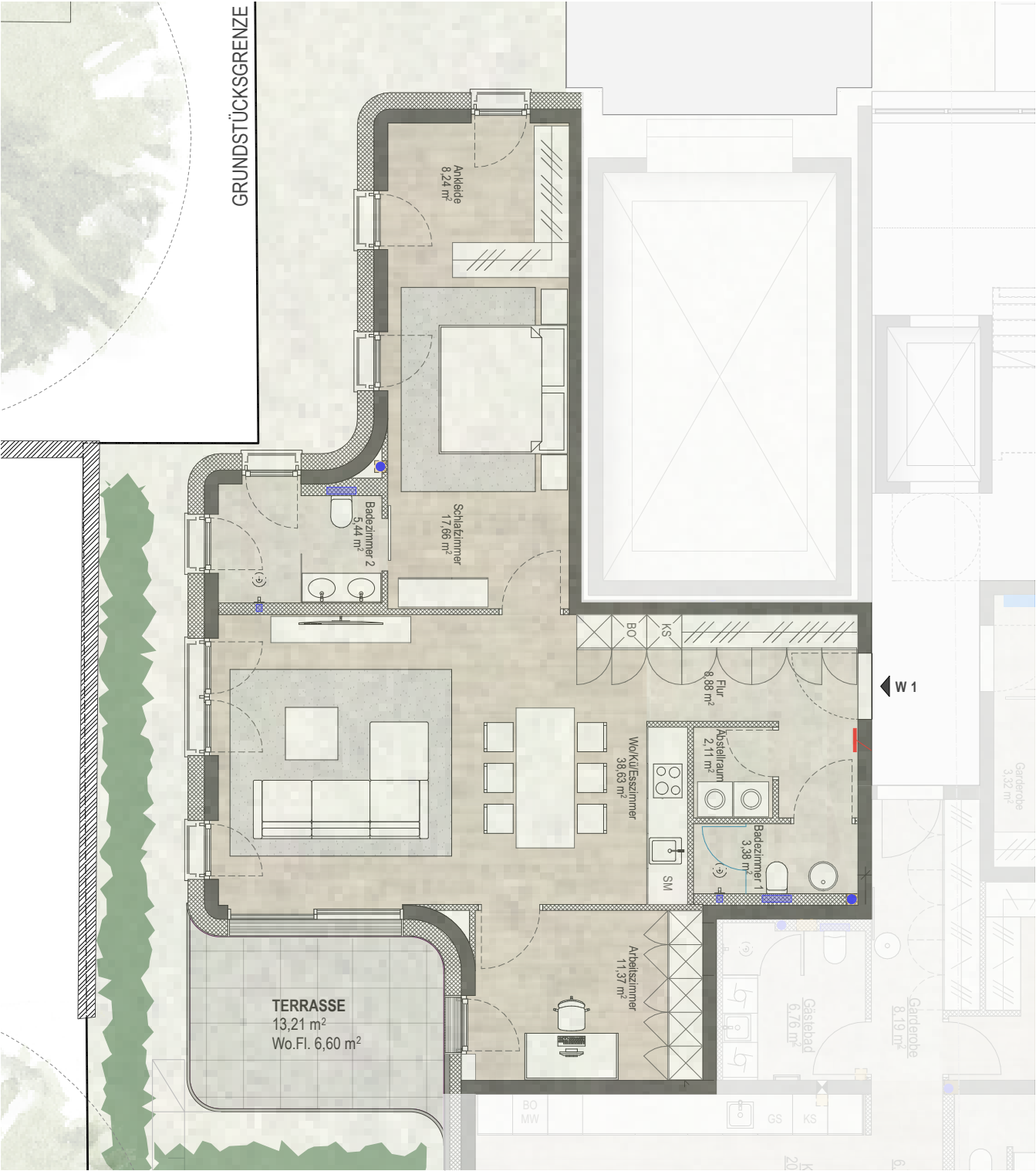


3,5 - Zimmer - Wohnung

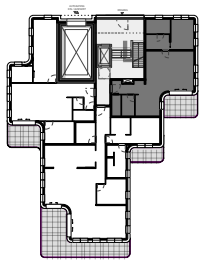
Garderobe / Flur	8,88 m ²
Abstellraum	2,11 m ²
Bad 1	3,38 m ²
Küche / Essen / Wohnen	38,63 m ²
Schlafzimmer	17,66 m ²
Ankleide	8,24 m ²
Bad 2	5,44 m ²
Arbeit	11,37 m ²
Terrasse (50%)	6,60 m ²

Gesamtfläche 102,31 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



2,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Flur	5,34 m ²
Garderobe	3,32 m ²
Bad 1	4,43 m ²
Essen	13,47 m ²
Küche / Wohnen	31,93 m ²
Ankleide	6,32 m ²
Schlafzimmer	12,07 m ²
Bad 2	5,50 m ²
Terrasse (50%)	6,75 m ²

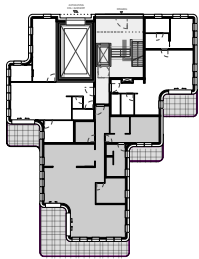
Gesamtfläche	89,13 m ²
+Gartennutzung	66,20 m ²

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



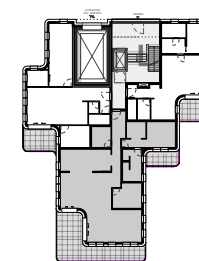
4,5 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	8,19 m²
Flur	6,48 m²
Bad	10,61 m²
Gästebad	6,76 m²
Ankleide	5,69 m²
Schlafzimmer	16,61 m²
Gästezimmer	12,14 m²
Arbeit	13,52 m²
Küche	20,23 m²
Essen / Wohnen	50,07 m²
Terrasse 1 (50%)	19,67 m²
Terrasse 2 (50%)	4,28 m²

Gesamtfläche	174,25 m²
+Gartennutzung	223,50 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.



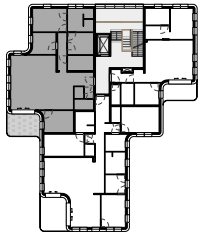


Gesamtfläche	174,25 m²
+Gartennutzung	223,50 m²

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



WOHNUNG 4
1.Obergeschoss



4 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

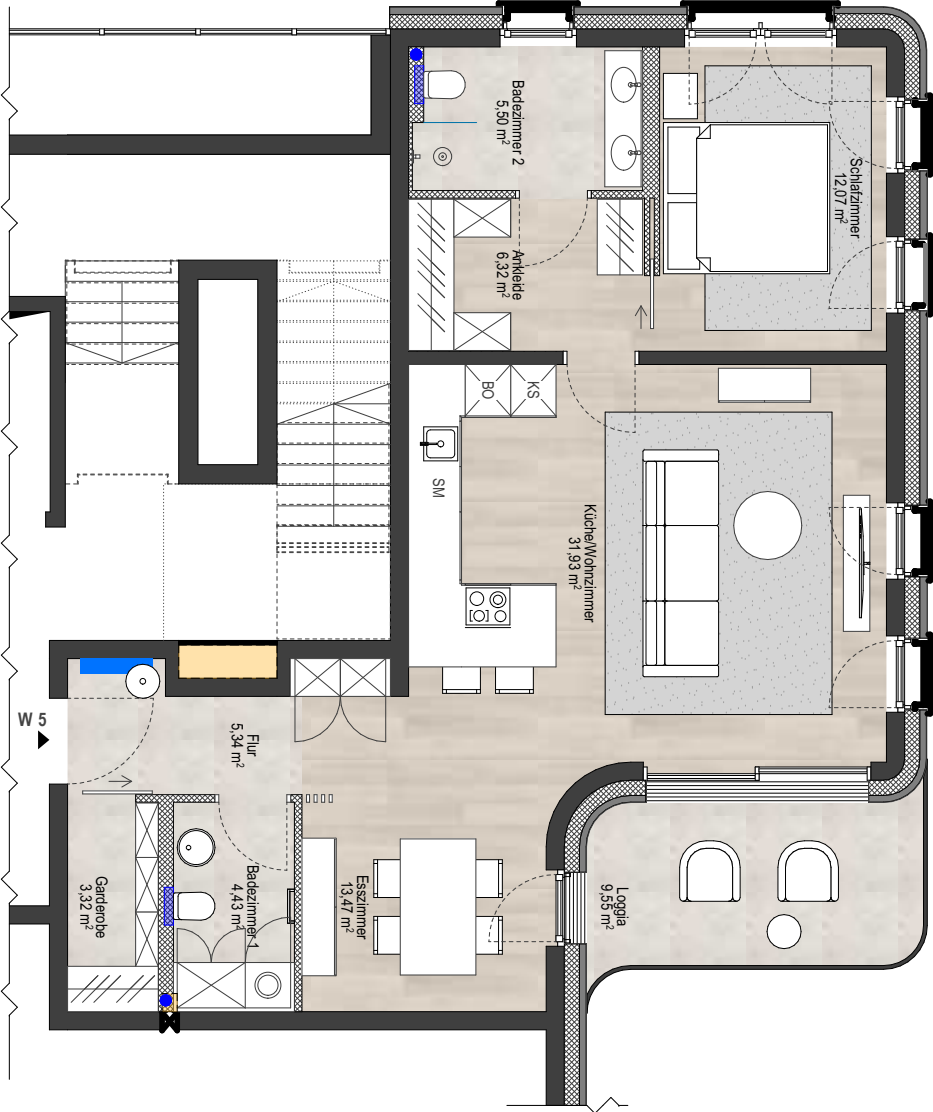
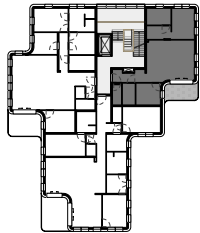
Flur	8,23 m²
Garderobe / Abstellraum	5,28 m²
Küche / Essen / Wohnen	55,39 m²
Kinderzimmer	11,37 m²
Bad 1	6,12 m²
Ankleide	6,88 m²
Schlafzimmer	21,67 m²
Arbeit	10,06 m²
Bad 2	8,25 m²
Loggia (50%)	6,10 m²

Gesamtfläche 139,35 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



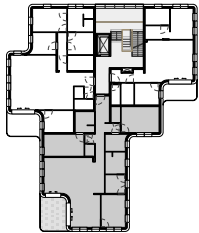
2,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Flur	5,34 m ²
Garderobe	3,32 m ²
Bad 1	4,43 m ²
Essen	13,47 m ²
Küche / Wohnen	31,93 m ²
Ankleide	6,32 m ²
Schlafzimmer	12,07 m ²
Bad 2	5,50 m ²
Loggia (50%)	4,95 m ²
Gesamtfläche	87,33 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.



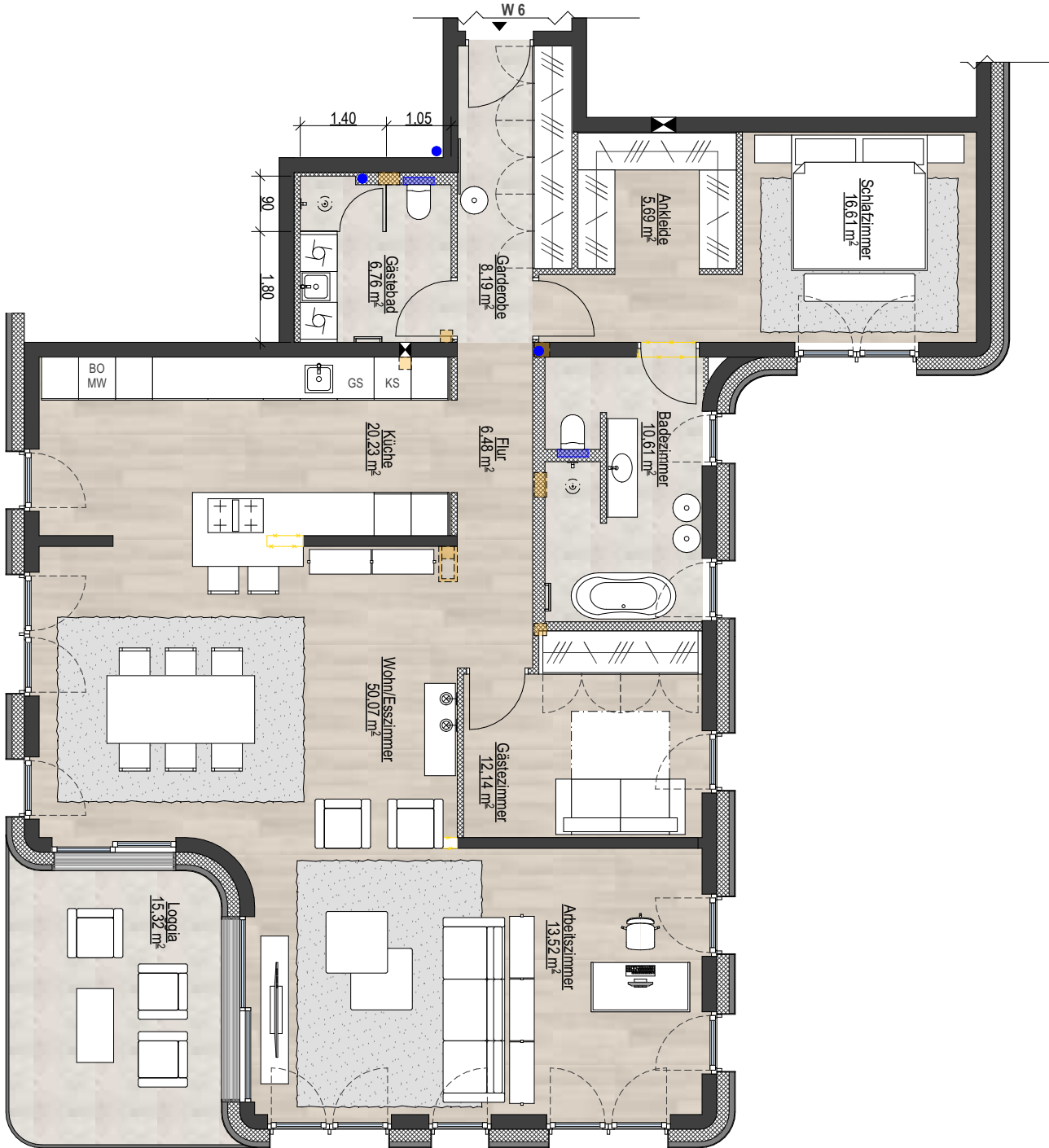
WOHNUNG 6
1.Obergeschoss



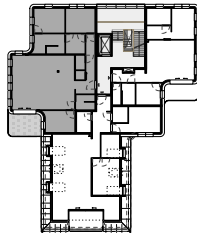
4,5 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	8,19 m²
Flur	6,48 m²
Bad	10,61 m²
Gästebad	6,76 m²
Ankleide	5,69 m²
Schlafzimmer	16,61 m²
Gästezimmer	12,14 m²
Arbeit	13,52 m²
Küche	20,23 m²
Essen / Wohnen	50,07 m²
Loggia (50%)	7,87 m²
Gesamtfläche	158,17 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 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	6,75 m ²
Bad 1	2,09 m ²
Abstellraum	3,05 m ²
Flur	7,42 m ²
Küche / Essen / Wohnen	53,45 m ²
Gästezimmer 1	11,37 m ²
Ankleide Gästezimmer 1	2,18 m ²
Bad 2	4,39 m ²
Gästezimmer 2	12,64 m ²
Ankleide	7,15 m ²
Schlafzimmer	13,35 m ²
Bad 3	10,00 m ²
Loggia (50%)	6,57 m ²

Gesamtfläche 140,41 m²

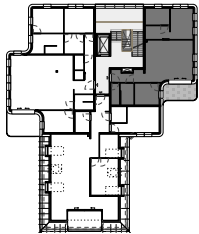


Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

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



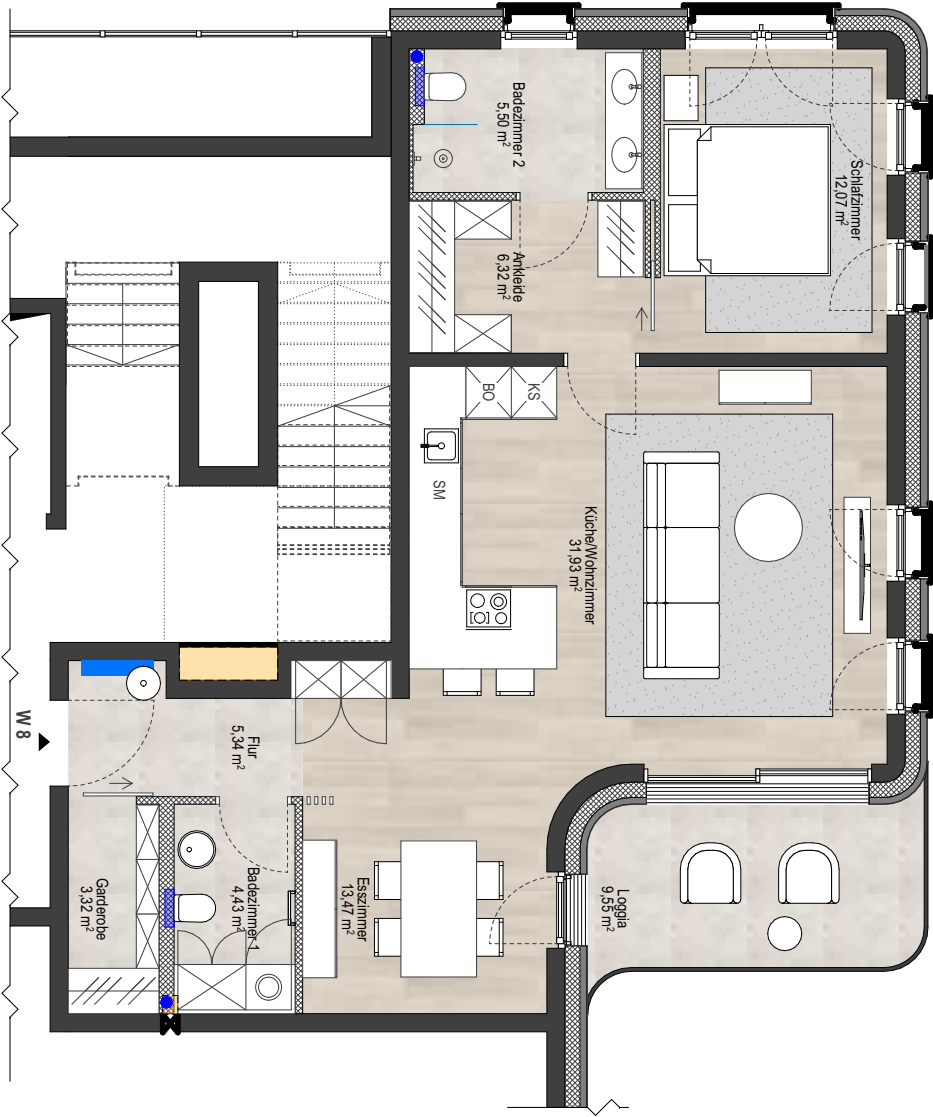
WOHNUNG 8
2.Obergeschoss



2,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Flur	5,34 m ²
Garderobe	3,32 m ²
Bad 1	4,43 m ²
Essen	13,47 m ²
Küche / Wohnen	31,93 m ²
Ankleide	6,32 m ²
Schlafzimmer	12,07 m ²
Bad 2	5,50 m ²
Loggia (50%)	4,95 m ²
Gesamtfläche	87,33 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.

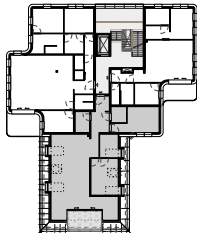


WOHNUNG 9



Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

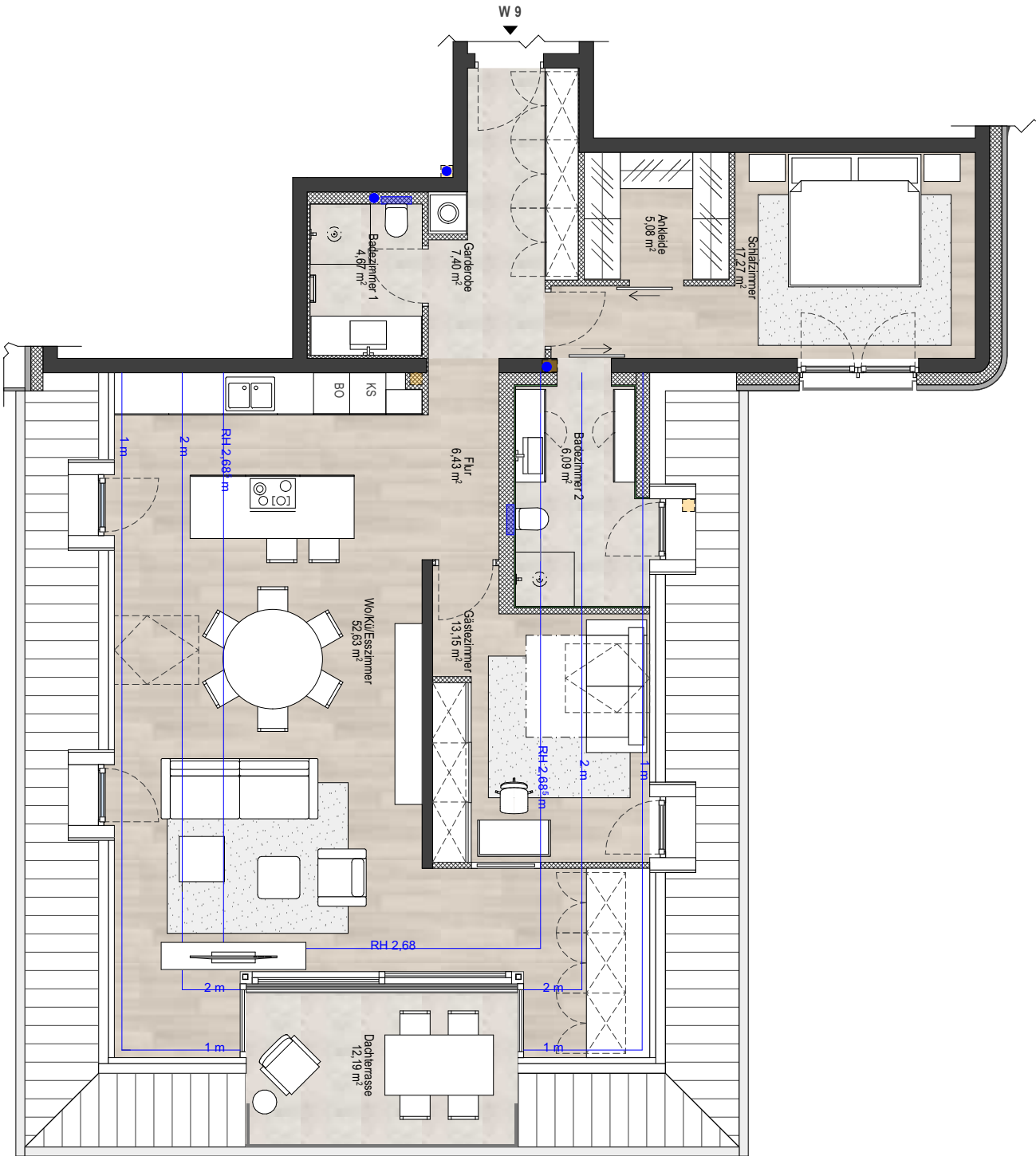
WOHNUNG 9
2.Obergeschoss



3 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

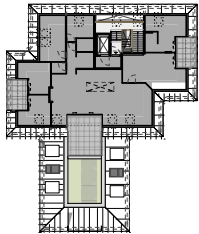
Garderobe	7,40 m ²
Flur	6,43 m ²
Bad 2	6,09 m ²
Bad 1	4,67 m ²
Ankleide	5,08 m ²
Schlafzimmer	17,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	52,63 m ²
Gästezimmer	13,15 m ²
Dachterrasse (50%)	6,10 m ²
Gesamtfläche	118,82 m²

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.





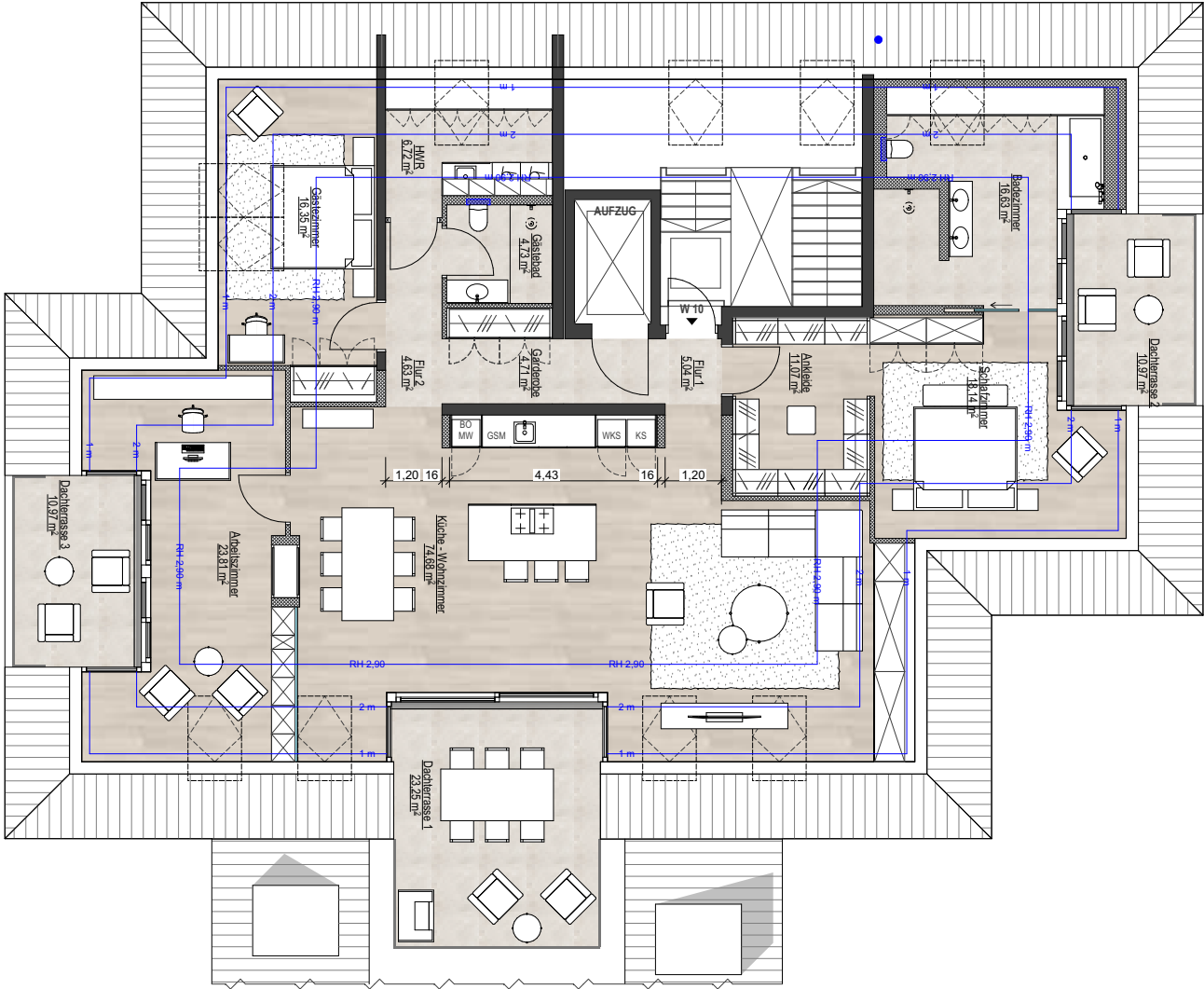
WOHNUNG 10
Dachgeschoss



4,5 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Flur 1	5,04 m ²
Garderobe	4,71 m ²
Flur 2	4,63 m ²
Gästebad	4,73 m ²
Hauswirtschaftsraum	6,72 m ²
Gästezimmer	16,35 m ²
Arbeit	23,81 m ²
Küche / Essen / Wohnen	74,68 m ²
Ankleide	11,07 m ²
Schlafzimmer	18,14 m ²
Bad	16,63 m ²
Dachterrasse 1 (50%)	5,62 m ²
Dachterrasse 2 (50%)	5,62 m ²
Dachterrasse 3 (50%)	11,94 m ²

Gesamtfläche 209,69 m²

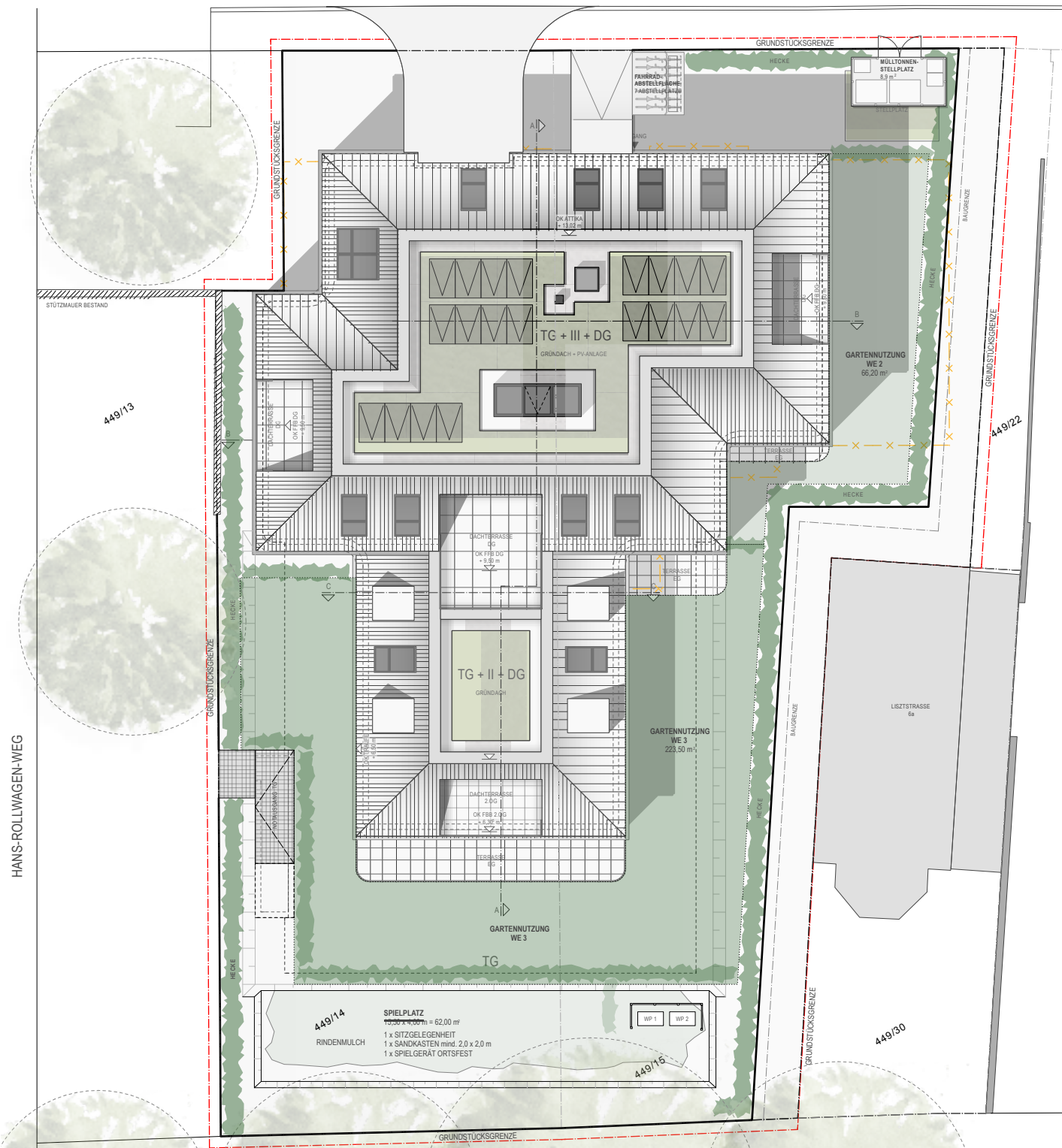


Maßstab 1:150 - 1 cm = 1,5 m

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

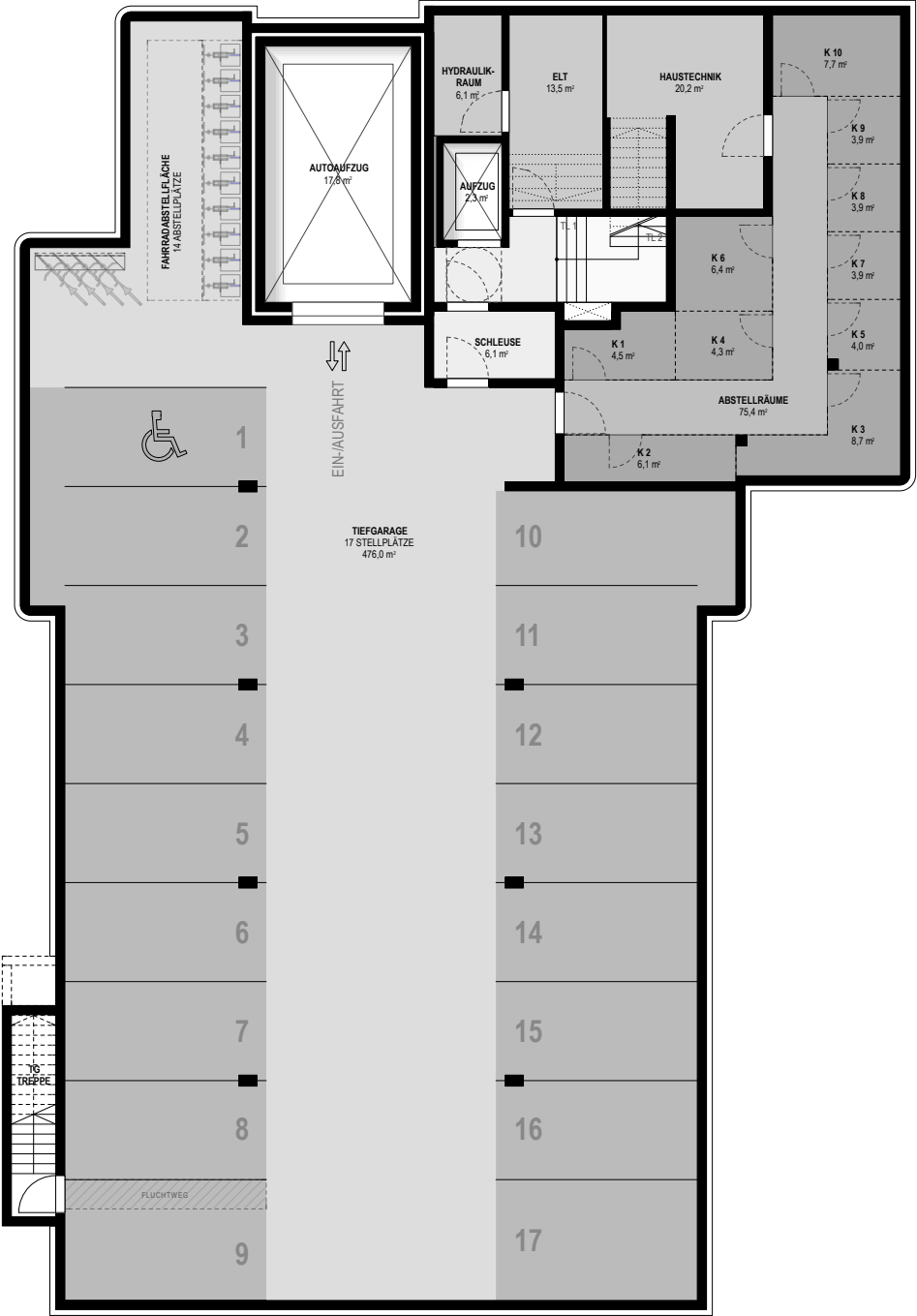
Die Möblierung dient zur Illustration
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

0 1 2 3 4 5



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE

PKW-Stellplätze	17 SP
Fahrrad-Abstellplätze	14 ASt
Kellerräume	10 Stk.
+ 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



PALAIS AM HOFGARTEN IN BAYREUTH

NEUBAU VON 10 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT TIEFGARAGE