KÖNIGSWARTER
FÜRTH

IHR DOMIZIL

IN DER CITY

KÖNIGSWARTER

FÜRTH

EIN PROJEKT VON

F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH

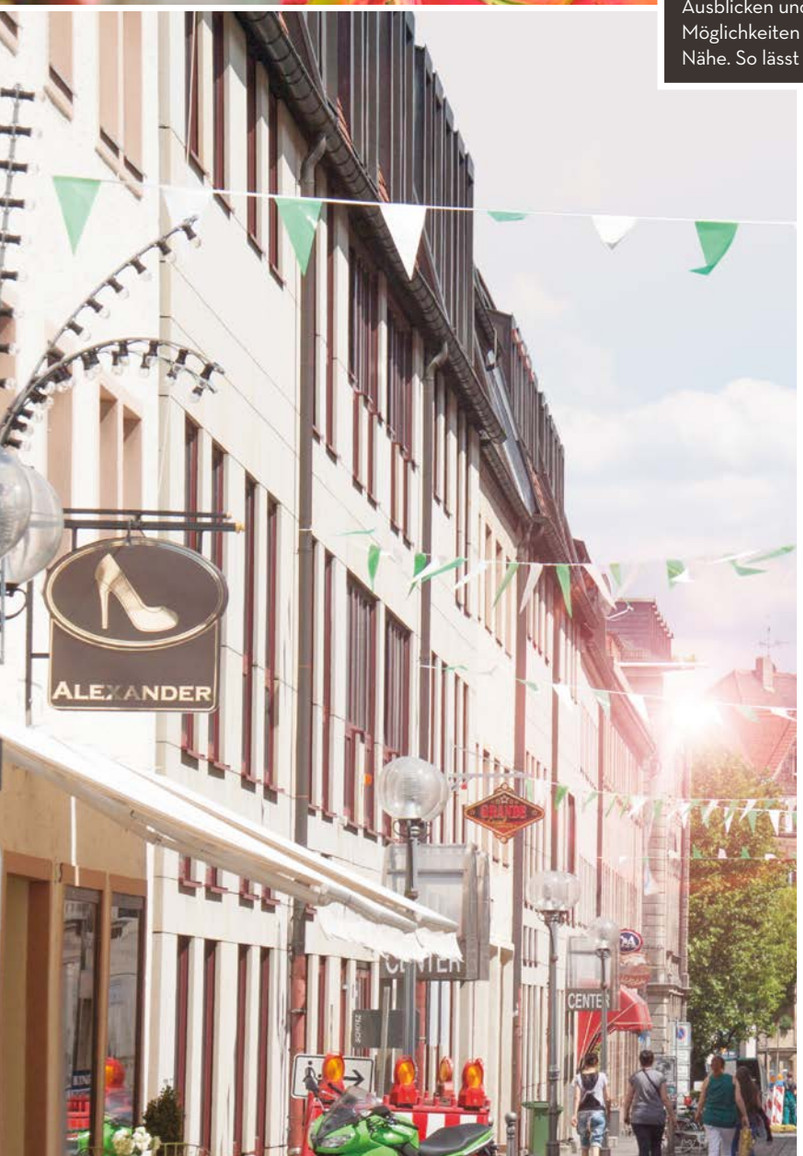
WENN DAS LEBEN EINE SOLCHE EINLADUNG AUSSPRICHT, SOLLTE MAN SIE ANNEHMEN.

Wollten Sie nicht schon lange Ihrem Wohngenuss mehr Bedeutung einräumen? Wollten Sie nicht schon lange Ihr Leben mit einer Wohnlage bereichern, die Ihnen einfach mehr bietet? Und wurde es nicht schon lange Zeit, dass Sie Ihrem Stil und Geschmack eine passende Bühne bereiten?

Dann kommt KÖNIGSWARTER für Sie zur richtigen Zeit – und genau zum richtigen Ort: Mitten in Fürth verleihen wir einem Bestands-Ensemble neuen Glanz und errichten Lebensraum, der so innovativ wie stilvoll ist. Wir realisieren Wohnungen, die ganz dem Zeitgeist entsprechen und zugleich auf eine lange Historie zurückblicken. Freuen Sie sich auf verführerische Facetten des Wohnens und erleben Sie Fürth aus einer ganz neuen, verlockenden Perspektive!

KÖNIGSWARTER: Nicht nur Wohnraum, sondern ein neues Wirkungsfeld für Ihre Art zu leben.

Meine perfekte Nachbarschaft: mit pittoresken Ausblicken und Einkaufs-Möglichkeiten in nächster Nähe. So lässt es sich leben!



DIE STADT LEBT

... UND SIE SPÜREN IHREN PULS.

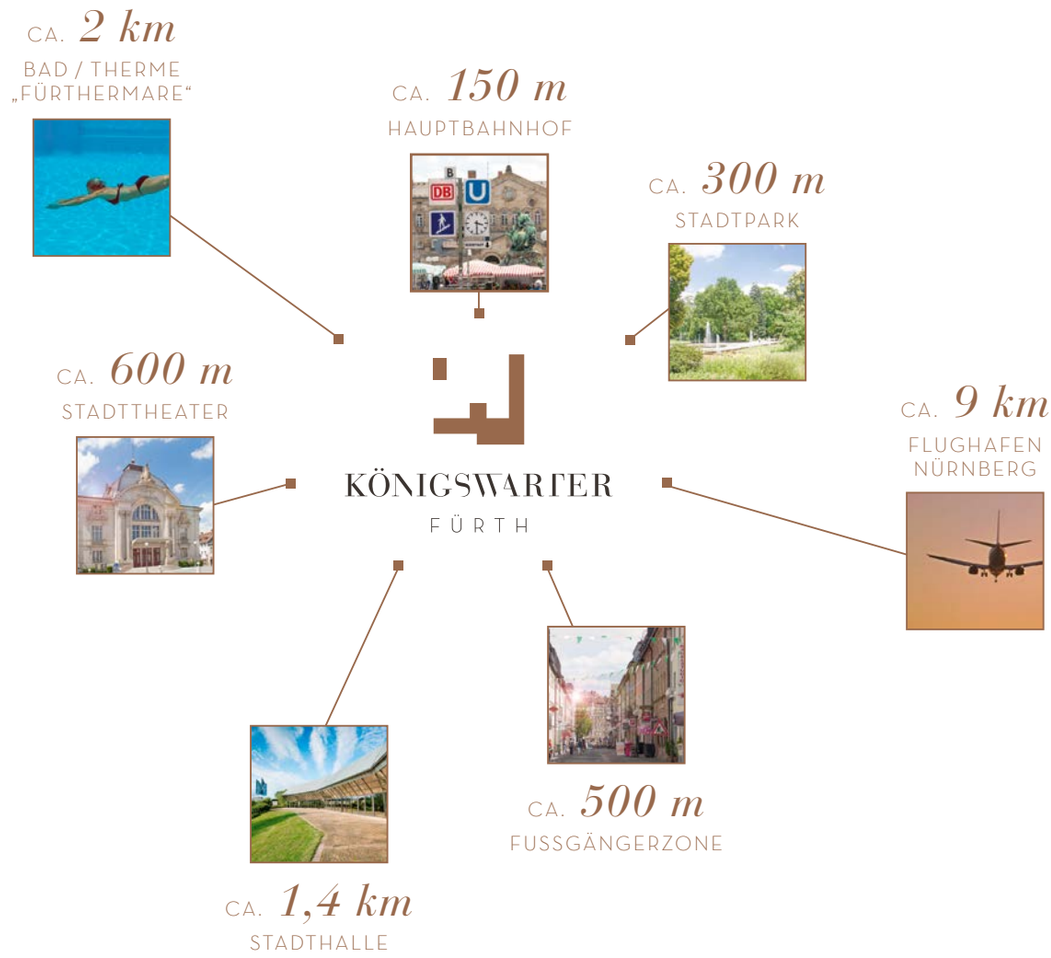
Nichts geht über dieses Gefühl: Wenn der Weg in die Stadt nicht nur kurz ist, sondern sich die City rund um Ihr Refugium erstreckt. Wenn Sie Ihre Spontaneität in vollen Zügen ausleben können, weil sich rundum ein Füllhorn an Möglichkeiten bietet.

KÖNIGSWARTER bringt Sie ins Zentrum von Fürth, in einen historisch geprägten Straßenzug mit prachtvollen Gebäuden und dem herrschaftlichen Flair der Gründerzeit. Etwas zurückgesetzt zur Promenade genießen Sie zugleich lebendige, aktive Zentralität und die Möglichkeit, sich jederzeit in ein ruhiges Umfeld zurückzuziehen.

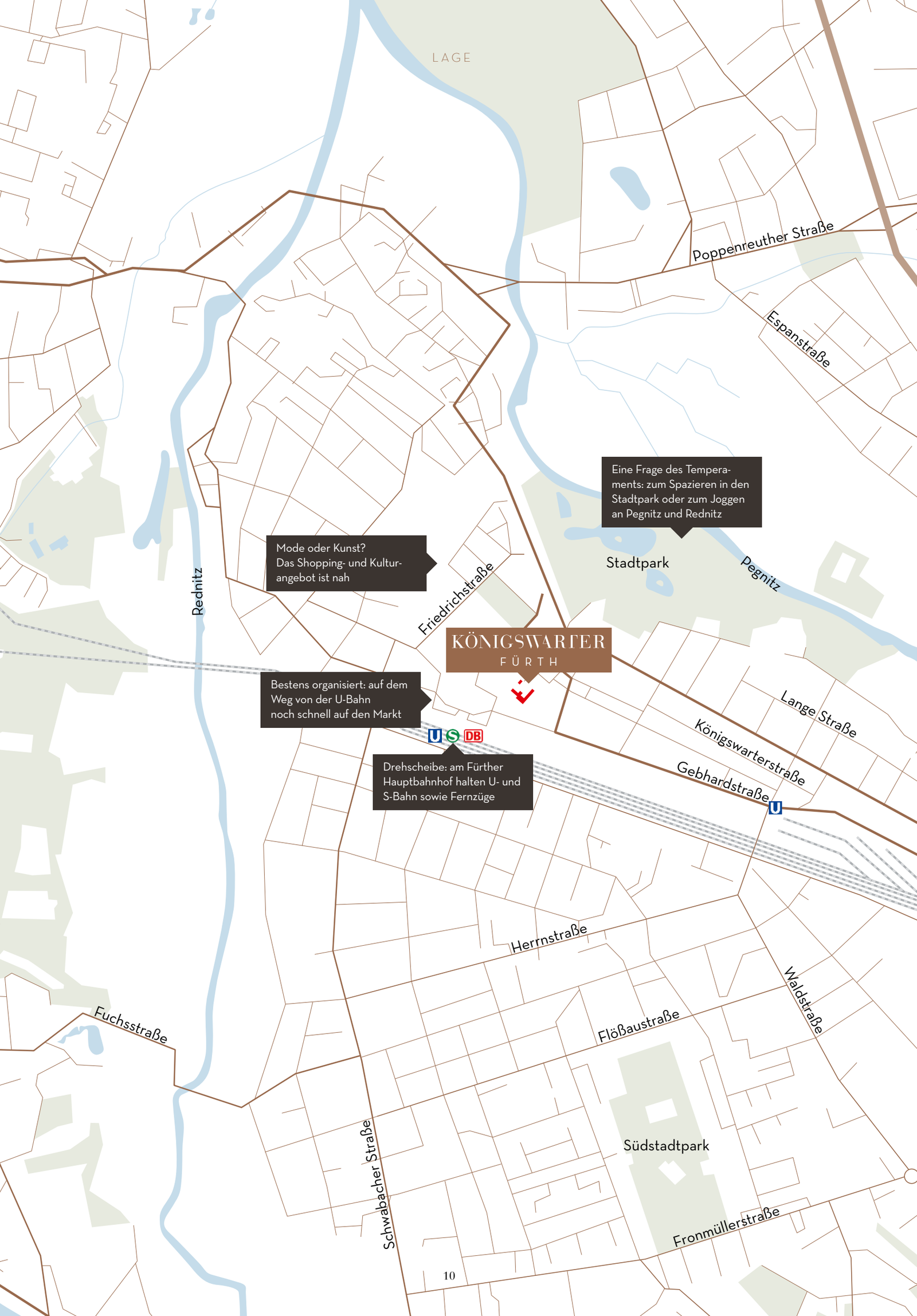
KÖNIGSWARTER: Wo sonst kommen Unternehmungslustige und Erholungssuchende gleichermaßen zu ihrem Recht?

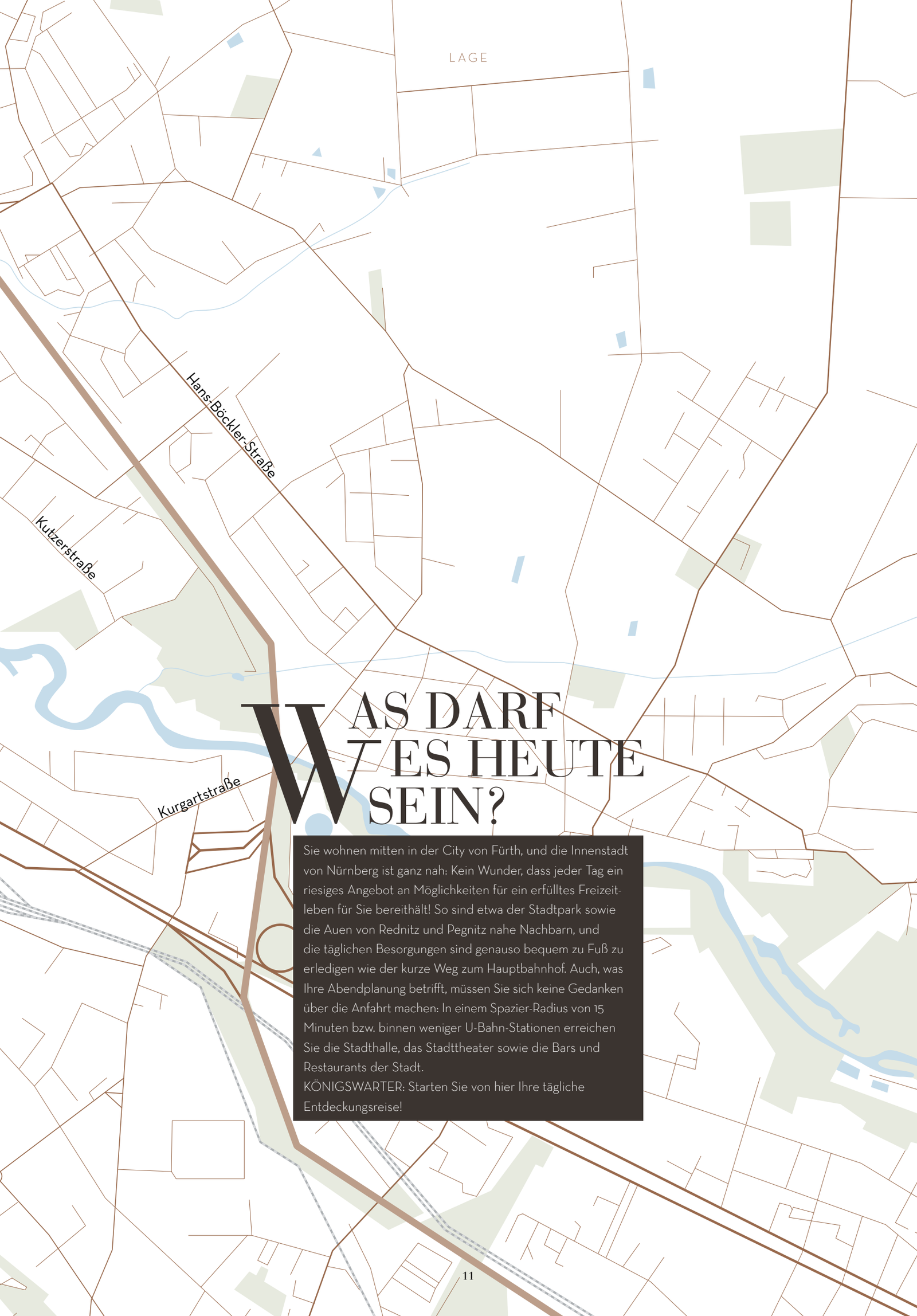
FÜR ALLE, DIE NOCH VIEL VORHABEN: DIE IDEALE HEIMAT.

DAS UMFELD WILL VON IHNEN ENTDECKT WERDEN.
DIE ENTFERNUNGEN:



KÖNIGSWARTER befindet sich inmitten der Metropolregion Nürnberg und damit in einem der stärksten Wirtschaftsräume Deutschlands. Zahlreiche Bildungsstätten sowie attraktive Arbeitgeber – vom innovativen Mittelstand bis zum Global Player – finden sich hier, aber auch und Erholungslandschaften, wie etwa die Fränkische Schweiz oder das Fichtelgebirge. Zur sehr guten Infrastruktur rund um Nürnberg gehören die Autobahnen A3, A6, A9 und A 73, die sich hier kreuzen, der Albrecht Dürer Airport und die ICE-Bahnhöfe Nürnberg sowie Erlangen.


LAGE
Poppenreuther Straße
Espanstraße
Eine Frage des Temperaments: zum Spazieren in den Stadtpark oder zum Joggen an Pegnitz und Rednitz
Mode oder Kunst? Das Shopping- und Kulturangebot ist nah
Stadtpark
Pegnitz
Rednitz
Friedrichstraße
KÖNIGSWARTER
FÜRTH
Bestens organisiert: auf dem Weg von der U-Bahn noch schnell auf den Markt
Lange Straße
Königswarterstraße
Gebhardstraße
U S DB
Drehscheibe: am Fürther Hauptbahnhof halten U- und S-Bahn sowie Fernzüge
Herrnstraße
Waldstraße
Fuchsstraße
Flößaustraße
Südstadtpark
Schwabacher Straße
Fronmüllerstraße



WAS DARF ES HEUTE SEIN?

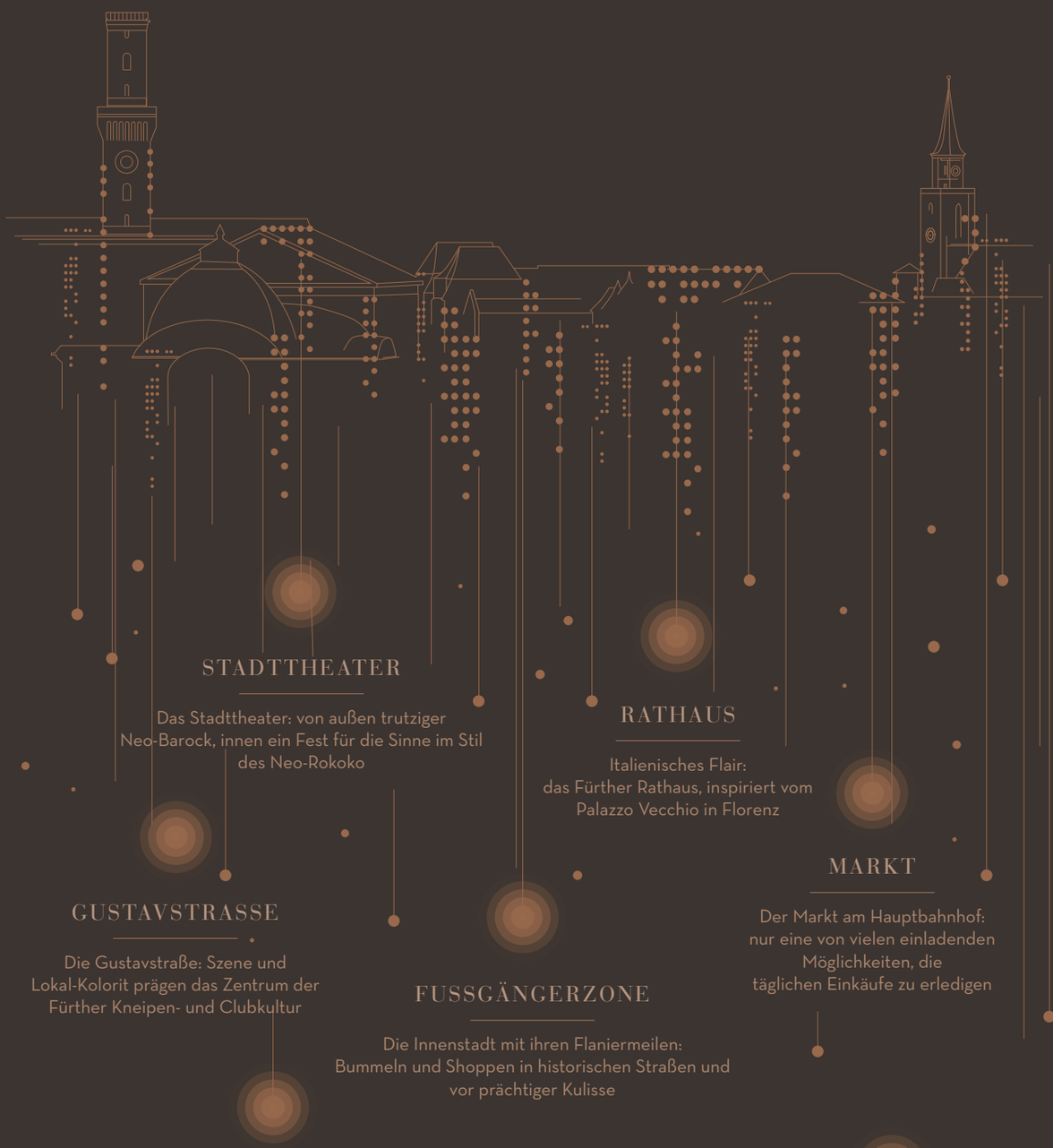
Sie wohnen mitten in der City von Fürth, und die Innenstadt von Nürnberg ist ganz nah: Kein Wunder, dass jeder Tag ein riesiges Angebot an Möglichkeiten für ein erfülltes Freizeitleben für Sie bereithält! So sind etwa der Stadtpark sowie die Auen von Rednitz und Pegnitz nahe Nachbarn, und die täglichen Besorgungen sind genauso bequem zu Fuß zu erledigen wie der kurze Weg zum Hauptbahnhof. Auch, was Ihre Abendplanung betrifft, müssen Sie sich keine Gedanken über die Anfahrt machen: In einem Spazier-Radius von 15 Minuten bzw. binnen weniger U-Bahn-Stationen erreichen Sie die Stadthalle, das Stadttheater sowie die Bars und Restaurants der Stadt.
KÖNIGSWARTER: Starten Sie von hier Ihre tägliche Entdeckungsreise!

JEDER TAG VOLLER

HIGH- LIGHTS

Gibt es ihn eigentlich, den einen perfekten Tag?

Was Leben und Wohnen in Fürth angeht, muss man diese Frage wohl verneinen: Viel zu groß ist das Angebot an Kulturstätten und Freizeitzielen, als dass man sich auf ein Tagesprogramm einschränken möchte, und viel zu wenig Zeit bietet ein Tag, um den Charakter der Stadt in all seinen Ausprägungen kennen zu lernen. Und was könnte den Genuss mehr intensivieren, als sich genug Zeit zu nehmen? Natürlich: Mit einem schönen Frühstück in einem Altstadtcafé, einem Shopping-Bummel durch die „Neue Mitte Fürth“, einem Spaziergang durch den Stadtpark und dem Besuch einer Vorstellung im Stadttheater kommen Sie dem Ziel, einen rundum gelungenen Tag in Fürth zu verbringen, schon sehr nahe. Aber viel sinnvoller – und schöner! – als der Versuch, den einen perfekten Tag zu gestalten, ist es doch, einen erfüllten Tag an den anderen zu reihen. Und Fürth schenkt Ihnen unzählige Gelegenheiten dazu!



STADTTHEATER

Das Stadttheater: von außen trutziger Neo-Barock, innen ein Fest für die Sinne im Stil des Neo-Rokoko

RATHAUS

Italienisches Flair:
das Fürther Rathaus, inspiriert vom Palazzo Vecchio in Florenz

MARKT

Der Markt am Hauptbahnhof:
nur eine von vielen einladenden Möglichkeiten, die täglichen Einkäufe zu erledigen

GUSTAVSTRASSE

Die Gustavstraße: Szene und Lokal-Kolorit prägen das Zentrum der Fürther Kneipen- und Clubkultur

FUSSGÄNGERZONE

Die Innenstadt mit ihren Flaniermeilen:
Bummeln und Shoppen in historischen Straßen und vor prächtiger Kulisse

CENTAURENBRUNNEN

Der Centaurenbrunnen: mitfinanziert vom Fürther Ehrenbürger Wilhelm Königswarter und Denkmal für die erste Eisenbahn sowie die zentrale Wasserversorgung

GRÜNER MARKT

Der Grüne Markt: In früherer Zeit bedeutende Station an der Handelsstraße zwischen Frankfurt und Prag; heute ein frisch gestalteter City-Treffpunkt

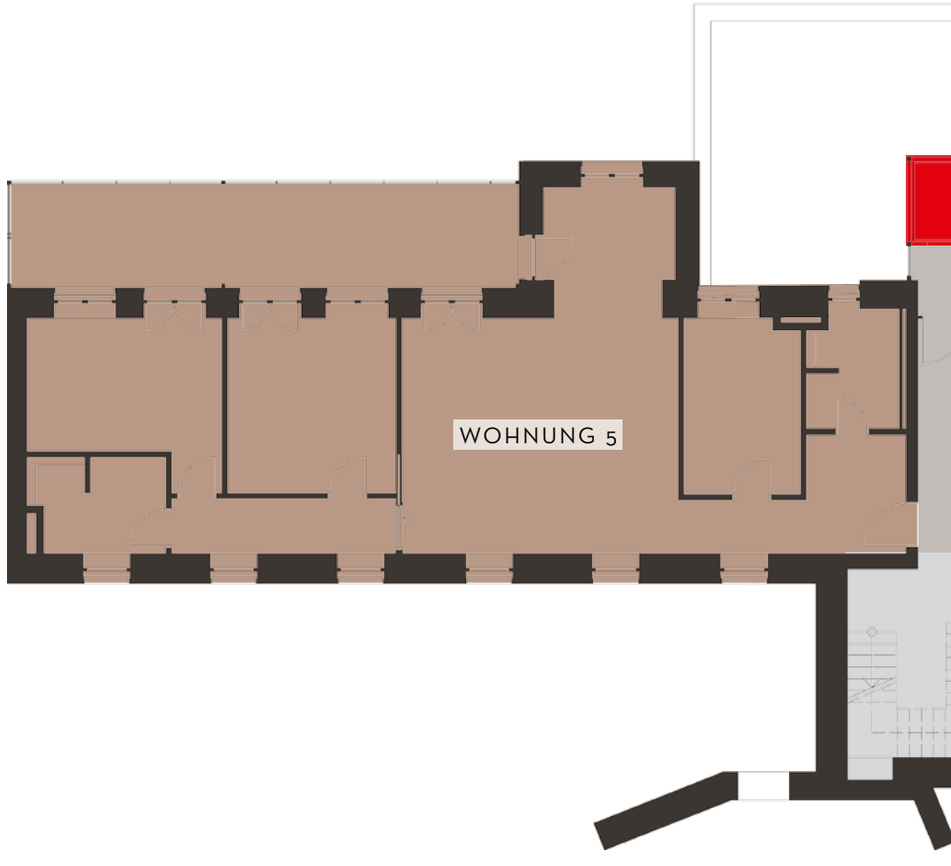
Freie grafische Gestaltung

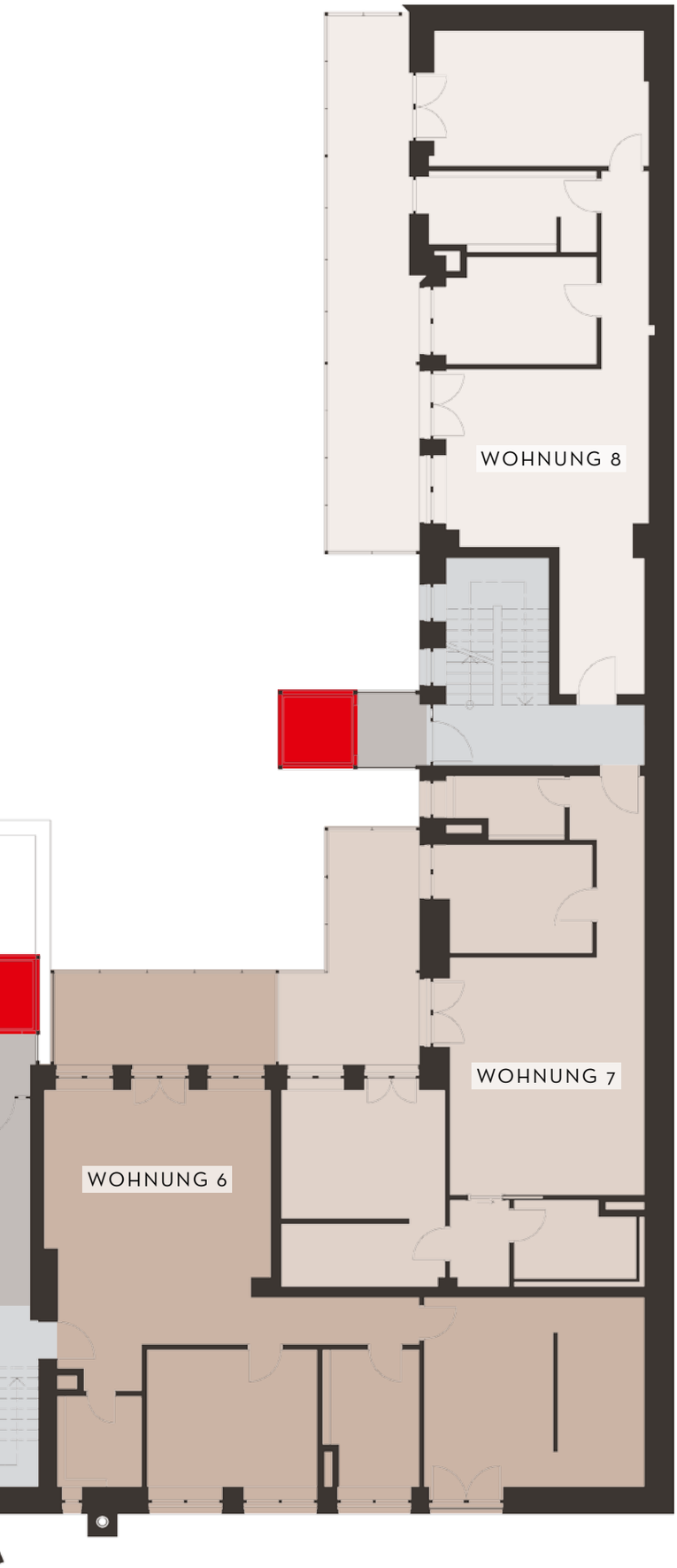
MEHR FREIRAUM, MEHR ENTFALTUNGSMÖGLICHKEITEN.

Die Ensemble-Gestaltung von KÖNIGSWARTER setzt auf grüne Flächen und große Freibereiche. Weil sich diese Wohnoase zudem in die zweite Bebauungsreihe zurückzieht, bleiben Lärm und Hektik draußen. Sie parken Ihren Wagen auf einem der Einzelstellplätze in der objekteigenen Tiefgarage, und von dort gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in jede Etage von KÖNIGSWARTER.

FREUEN SIE SICH AUF IHR NEUES DOMIZIL

DURCHDACHT, WOHNLICH, REPRÄSENTATIV.





Die Grundrisse von KÖNIGSWARTER sind das Ergebnis sorgfältiger Planung. Und sie geben eine höchst überzeugende Antwort auf die Frage, wie aus Räumen individueller Spielraum zur Selbstverwirklichung werden kann. Unabhängig von der tatsächlichen Größe, bieten alle Wohnungstypen weite Sichtachsen, ein angenehmes Gefühl von Licht und Weite und Raumlösungen, die so alltagstauglich wie geschmackvoll sind. Vielfalt, elegante Atmosphäre und raffinierte Details: So wird aus der Freude am Wohnen die Kunst zu leben.

Legende 1. OG

- Aufzug
- Vorraum
- Treppenhaus
- Wohnung 5
- Wohnung 6
- Wohnung 7
- Wohnung 8

Aus Sicht des Illustrators

Innenhofgestaltung und
Architektur als Statement

ALTE WERTE

NEUE ERKENNTNISSE

KÖNIGSWARTER ist die elegante Neuinterpretation des Themas Stadtwohnen. Wie in früheren Zeiten residiert man hier mit ungewöhnlich üppigen Raumhöhen und hinter repräsentativen Mauern, die sich dank vieler großer Fenster freundlich und einladend zeigen. Ein ganz besonderes und heute kaum mehr anzutreffendes Ambiente also, das KÖNIGSWARTER seinem außergewöhnlichen Werdegang verdankt: Die Wohnungen entstehen in einem kernsanierten, von Grund auf neu gestalteten Ensemble. Der gesamte Komplex steht dabei in einem Sanierungsgebiet.

Mit seinen intelligent geschnittenen Wohnungen und den raffinierten Raumideen zieht moderne Urbanität ein – und mit ihr Komfort, ausgesuchte Materialien sowie die Gelegenheit, eine seltene Wohnpreziose sein eigen zu nennen.

BEWÄHRTE FORMENSPRACHE *MODERNE* ELEGANZ

Klare Linien und elegante Materialien prägen das Gesicht von KÖNIGS-WARTER

Aus Sicht des Illustrators.

KÖNIGSWARTER wird den Charme das Ensembles auch nach der Kernsanierung beibehalten, und an vielen Stellen werden Formen, Material und Verarbeitung vergangener Zeiten zitiert. Zugleich zieht aber auch ein zeitgemäßer Look ein, und die Funktion des Gebäudes wird sinnvoll erweitert. Ein Beispiel hierfür sind die neuen Balkone, die sich einerseits bestens in das Gesamtbild integrieren, andererseits interessante Akzente setzen. Die Architektur von KÖNIGSWARTER bewahrt, was den Charakter dieses Objekts bestimmt, und fügt hinzu, was seinen Bewohnern Freude bereitet.

DIE SONNENSEITE DES WOHNENS

Die großzügigen Dachterrassen-Wohnungen bringen Sie dem Himmel über Fürth näher – und dem Ideal vom Leben mit viel Platz.

Aus Sicht des Illustrators – Abbildung enthält Sonderwünsche

Sie sind ganz ohne Zweifel ein Highlight von KÖNIGSWARTER: die weitläufigen, privaten Dachterrassen mit sagenhaften Blicken über die City von Fürth. Sie stellen weit mehr dar als die Möglichkeit, einen Teil des Wohnerlebnisses draußen zu genießen: Sie sind die direkteste Verbindung zwischen der City und Ihrem Lebensraum. Näher können Sie der Dynamik der Stadt kaum kommen – und das von Ihrer Wohnung aus. Gibt es einen schöneren Platz, um beim Frühstück den neuen Tag zu begrüßen oder ihn bei einem romantischen Essen unter den Sternen zu beschließen?

GREGOR FRISCH
PLAN X ARCHITEKTEN

„Der Charakter unserer Zeit soll in unseren Bauten spürbar sein.
Wir wollen die Form unserer Bauten aus dem Wesen
der Aufgabe heraus gestalten, aber mit den Mitteln unserer Zeit.“

Ludwig Mies van der Rohe

Gregor Frisch,
Geschäftsführer plan X architekten · www.pxa.eu

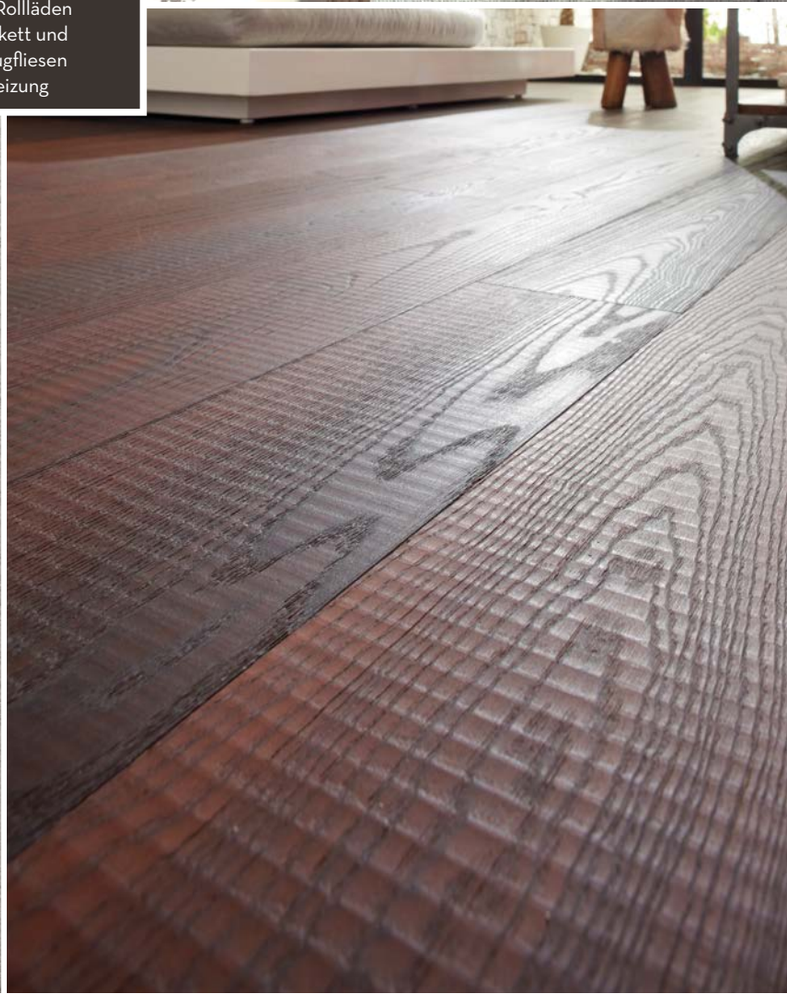
So...

... SINNVOLL.
... CLEVER.
... EINLADEND!

Die Wohnungen von KÖNIGSWARTER sind gut belichtet, und die Bewohner erfreuen sich an einer besonders hellen, luftigen Atmosphäre. Zudem sind die meisten Bäder außenliegend mit Fenster. Doch damit nicht genug: Bei einigen Wohnungen verfügen die Schlafzimmer über eine separate Ankleide, und die Balkone sind ungewöhnlich groß – sie erstrecken sie sich über mehrere Räume.

Unvergleichlicher Wohngenuss:
- Videogegensprechanlage
- elektrische Rollläden
- Echtholzparkett und Feinsteinzeugfliesen
- Fußbodenheizung

Aus Sicht des Illustrators



Aus Sicht des Illustrators

... weitere Highlights:
· Einbau-Deckenspots in Flur und Bad
· dreifach verglaste Fenster
· verchromter Handtuchheizkörper

FAST WIE EIN KLEINES HAUS IN DER STADT.

Die Maisonette-Wohnungen von KÖNIGSWARTER bringen das Wohnvergnügen auf eine zusätzliche Ebene: Freuen Sie sich auf ein deutliches Plus an Raum und Wohnflair!

Die zweite Ebene der Maisonettes ist mit zusätzlichen Raumteilungen nach Ihren Wünschen gestaltbar und lockt mit der großen Dachterrasse nach draußen. So sprechen die Maisonette-Wohnungen mit erlesenem Wohncharakter all jene Menschen an, die ihre hohen Ansprüche an stilvolles Wohnen jeden Tag erfüllt wissen möchten.

GUTES BEWAHREN ZUKUNFT OPTIMIEREN

KÖNIGSWARTER ist als Ensemble in ein Fürther Sanierungsgebiet integriert. Es erfolgt eine Kernsanierung, die auf der einen Seite den Rahmen der Vergangenheit bewahrt – auf der anderen Seite durch Steuerspar-Möglichkeiten und Fördermöglichkeiten aus Ihrem Sachwert ein zukunftsstarkes Investment macht!

So haben Anleger, die ihr Eigentum in KÖNIGSWARTER vermieten, folgende Abschreibungsmöglichkeit: Im Jahr der Herstellung sowie weitere sieben Jahre lang können jeweils bis zu 9 % auf die Herstellungskosten des Sanierungsanteils abgeschrieben werden; für weitere vier Jahre sind es noch je 7 %. Dies ergibt in Summe eine Abschreibungshöhe von 100 % des Sanierungsanteils. Zusätzlich ist eine Abschreibung auf die Altsubstanz in Höhe von 2 % bzw. 2,5 % p.a. möglich.

Eigennutzer können im Jahr des Sanierungsabschlusses sowie in den neun Folgejahren je 9 % der Herstellungskosten des Sanierungsanteils steuerlich geltend machen. Das sind insgesamt 90 % des Sanierungsanteils.
Damit nicht genug: Die Erfüllung der Energiestandards nach KfW-Energieeffizienzhaus 85 eröffnet Ihnen zusätzlich vergünstigte Kredite durch die KfW (derzeit bis zu 75.000 Euro Darlehen pro Wohneinheit) sowie einen Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 % des Zusagebetrages.

Wie Sie Ihre individuelle Finanz- und Steuerplanung am besten gestalten, erläutert Ihnen gerne Ihr Steuerberater.

KfW-85
Effizienzhaus

URO
URO

EIN PROJEKT VON

F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH

www.koenigswarter.com

PLANUNG

plan X architekten GmbH
Gewerbestraße 72
82211 Herrsching

www.pxa.eu

ANGABENVORBEHALT

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.
Stand der Pläne: Februar 2015

PROJEKTBEGLEITUNG

2dm GmbH, München · www.2dm.de

BILDNACHWEIS

S. 6 oben links: © YTK / photocase.com
S. 13 · „Fürthermare“: © gerold_uder / photocase.com
S. 13 · Stadthalle: © Johannes Heuckeroth · Architecture & Landscape Photography
S. 13 · Flughafen Nürnberg: © Benjamin Schwarz / photocase.com
S. 32 / 33 · Blumen: © giftgruen / photocase.com

WWW.KOENIGSWARTER.COM

info@koenigswarter.com
Tel. 0911 310449-80

EIN PROJEKT VON

F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH