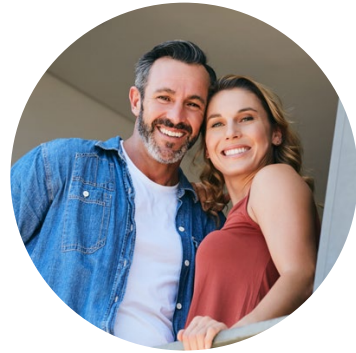


*Sandweg 2+4
97078 Würzburg*

Aurora

DEINE HELLE WOHNFREUDE

In direkter Nähe der Uniklinik Würzburg



2 Wohnhäuser direkt an der Uniklinik
Jeweils 6 Eigentumswohnungen
3 bis 4 Zimmer
ca. 85 bis 123 m²
Balkon, Terrasse oder Garten
Energieeffiziente, ökologische Holzbauweise
KfW55 Standard
Zinsgünstiger Kredit für bis zu 100.000 €

Wo Tag und Nacht perfekt verbunden sind

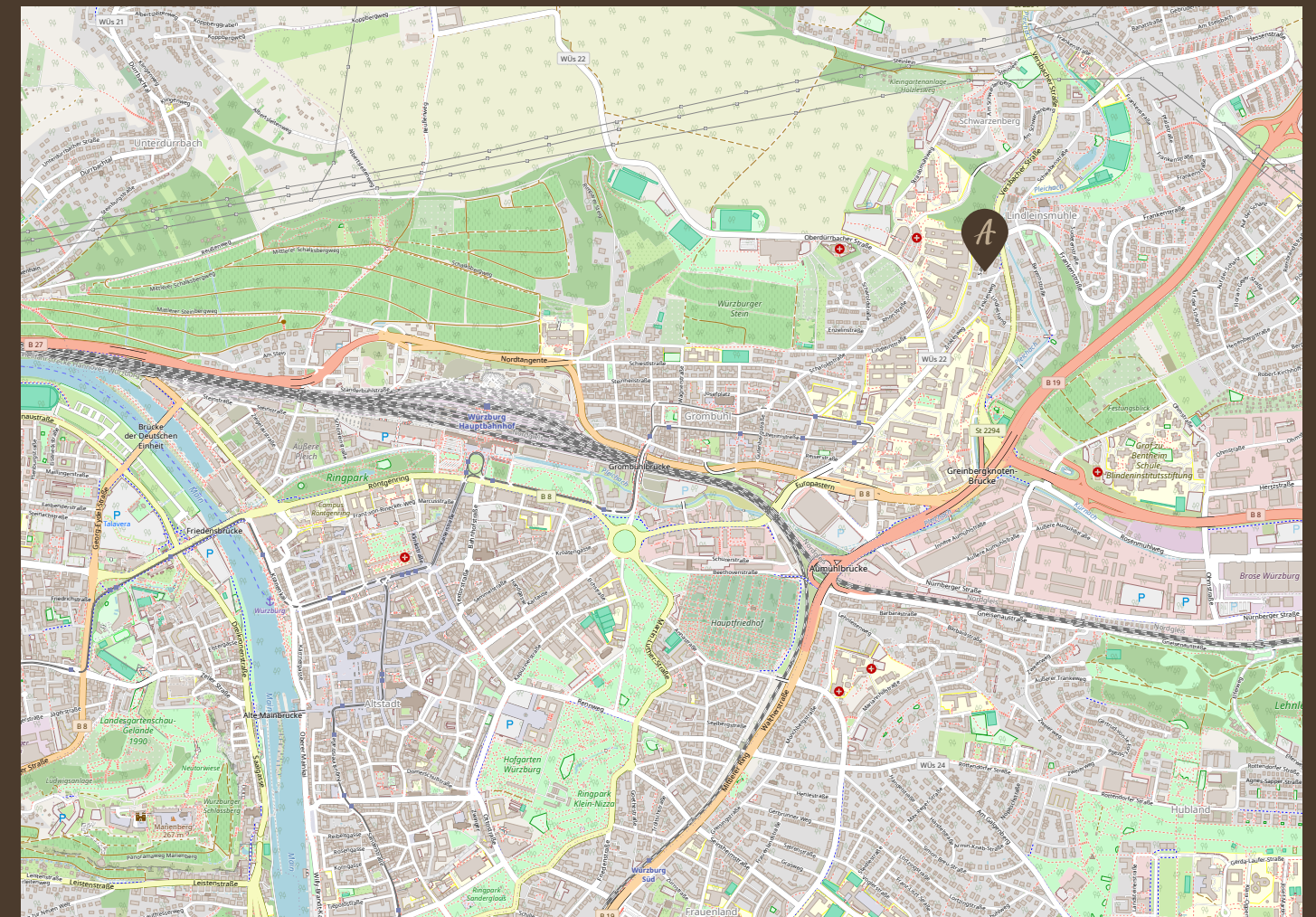
Es hat gute Gründe, warum dieses spannende Wohnbauprojekt den mindestens so spannenden Namen Aurora trägt. Als Göttin der Morgenröte ist Aurora gewissermaßen Mittlerin zwischen Tag und Nacht. Und ganz gleich, ob aus dem Nachtdienst kommend oder in den Tagdienst startend, ob ein Tag im Homeoffice oder der Wunsch nach Entspannung – Aurora schafft die optimalen Räume für jedes Bedürfnis und zu jeder Tageszeit. Eingebettet in beste Hanglage, lichtdurchflutet und mit tollem Weitblick, dazu Balkon, Terrasse oder Garten für ein Mehr an Lebensqualität und noch dazu in ökologischer Holzbauweise für ein in jeder Hinsicht gutes Klima. Dass Aurora direkt an der Uniklinik gelegen ist, über eine ebenerdige Tiefgarage verfügt und noch dazu im KfW55 Standard gebaut ist, macht die Sache geradezu perfekt.





Wo Nähe ganz von selbst entsteht

Zu Fuß zur Arbeit – wie wäre das? Wenn die Uniklinik Würzburg Ihr zweites Zuhause ist, können Sie das über einen direkten Fußweg von daheim aus. Zumindest, wenn Sie Aurora zu Ihrem ersten Zuhause machen. Kurze Wege sind natürlich nicht der einzige Trumpf, der in Top-Standard erbauten Eigentumswohnungen. Wunderbarer Weitblick, dazu ein Kaffee im Morgenrot auf Balkon oder Terrasse, ja, so nah können Arbeit und Entspannung liegen. Nah liegen übrigens auch die Schulen und zahlreichen Kinderbetreuungs-Einrichtungen im nordöstlich gelegenen Grombühl. Lust auf einen Schwenk in die Innenstadt? Der direkte Weg führt über die Grombühlbrücke oder die Schweinfurter Straße im Bereich des Europasterns. Und auch Busse und Straßenbahn sind hier ideal angebunden.



GEHZEIT

4 Min. Haltestelle Bayernstraße
5 Min. Uni-Klinikum
6 Min. Döner Pizza
5 Min. Haltestelle Bayernstraße
7 Min. Haltestelle Neumühle
13 Min. Haltestelle Pestalozzistr.

MIT DEM RAD

3 Min. LIDL
6 Min. Berliner Ring
11 Min. Paddlearena/Soccerpark
11 Min. Residenz
11 Min. Weingut am Stein
13 Min. Ringpark

MIT DEM ÖPNV

5 Min. Haltestelle Bayernstraße
13 Min. Hauptbahnhof
12 Min. Residenz
20 Min. Nautiland
20 Min. tectake ARENA
96 Min. Frankfurt am Main Hbf.

Ebenfalls erfreulich: Die lebendige Würzburger Altstadt, der Main sowie alle Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebote Würzburgs sind schnell mit den Öffis oder dem Radl erreichbar. Und auch ein Ausflug ins Grüne kann quasi bereits vor der Tür beginnen. Kurz: Aurora verbindet nicht nur Tag und Nacht aufs Beste, sondern Arbeit, Freizeit und Lebensqualität.



***Der Aurora
KfW 55 Standard
bedeutet
bis zu 100.000 Euro
zinsvergünstigter
KfW-Kredit***



2 Wohnhäuser in Hanglage
 Jeweils 6 Eigentumswohnungen
 Offene Grundrisse
 Direkt an der Uniklinik
 3 bis 4 Zimmer
 ca. 85 bis 123 m² Gesamtfläche
 Energieeffiziente Holzbauweise

Wo Räume das Leben zelebrieren



Zwei 3-geschossige Wohnhäuser in effizienter und ökologischer Holzbauweise bilden buchstäblich das Fundament für jeweils 6 Eigentumswohnungen, die vor allem eines sind: auf die Zukunft ausgerichtet. Modernität, Klarheit, Flexibilität – Aurora ist fürs echte Leben gemacht. Dies zeigt sich nicht zuletzt in den offenen Grundrissen und harmonischen Übergängen von drinnen nach draußen. Die Wohnbereiche bestehen zudem aus einem flexiblen System, das Kochen, Essen und Wohnen perfekt zu vereinen versteht. Damit wird ein modernes Raumgefüge erschaffen, das innovative Architektur und offene helle Wohnbereiche vereint. Die Hanglage im gewachsenen Siedlungsgebiet gibt einen tollen Blick über Würzburg frei und auch die Holzbauweise trägt zum besonderen Wohngefühl bei. Das alles fußläufig zur Uniklinik – unschlagbar.





*Jeder Tag
ein Geschenk –
vom Sonnenaufgang an*



Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
 Langlebige Materialien
 Fußbodenheizung
 Bodentiefe Fenster
 Markensanitärausstattung
 Videosprechanlage
 Elektrisch betriebene Rollläden



Wo Komfort zum Selbstverständnis passt

Es gibt Dinge, die dürfen einfach von Beginn an Freude machen – ohne, dass man im Vorfeld die berühmten Federn lassen muss. Aurora gehört dazu. Denn sämtliche Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Top ausgestattet mit hochwertigen Parkett- oder Vinylböden, wohnklimatefreundlicher Fußbodenheizung und einem echten Wohlfühlbad mit hochwertigen Objekten und allem Drum-und-Dran. Große Fensterfronten mit bodentiefen Fenstern schaffen ein helles, luftiges Ambiente und lenken den Blick gerne nach draußen in den Sonnenaufgang. In den Erdgeschoss-Wohnungen wartet zudem ein privater Garten, der das ganze Jahr über gerne zum zusätzlichen Wohnraum wird.



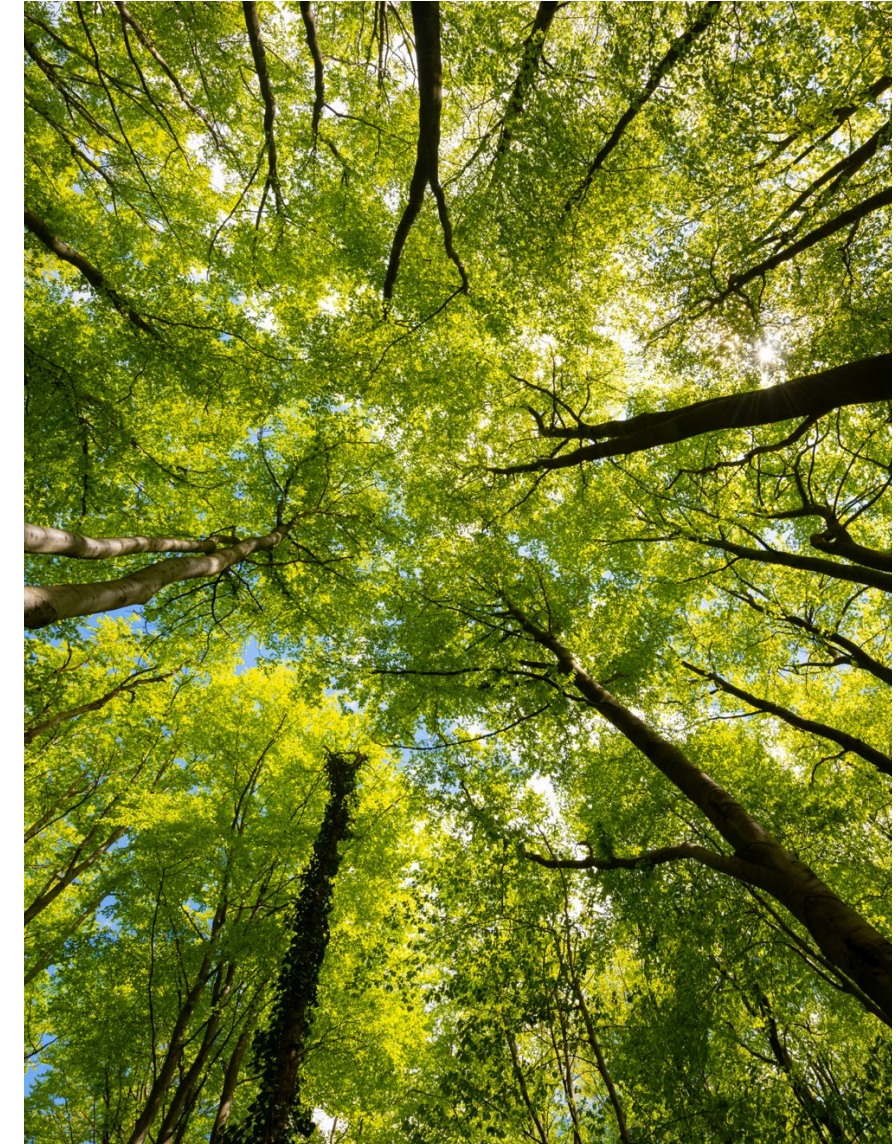
*Aurora ist ein echtes „WOLF-Haus“ –
für Sie bedeutet das vor allem:
sorglos wohnen, ein Leben lang.*





Wir bei WOLF – nachhaltig mit Tradition

Durchdachte Holzbauweise
Dauerhafte CO₂-Bindung
Exzellente Dämmeigenschaften
Effizienzhaus 55
Niedrigere Nebenkosten
Luft-Wasser-Wärmepumpe



WOLF-HAUS verwendet ausschließlich kammergetrocknete Hölzer aus nachhaltiger zertifizierter Forstwirtschaft – der Umwelt und den nachfolgenden Generationen zuliebe.

WOLF-Häuser sind aufgrund ihrer hervorragenden Wärmedämmung und intelligenten Wandkonstruktion staatlich förderfähige Effizienzhäuser. Das bedeutet für Sie einen sehr niedrigen Energieverbrauch für die Heizung, damit verbundene Kosteneinsparungen und die Schonung wertvoller Ressourcen.

Unser Claim „Ein Leben lang“ verweist auf Nachhaltigkeit durch den Naturbaustoff Holz und die energiesparenden Eigenschaften unserer Häuser. Die hohe Ausführungsqualität verspricht Wertbeständigkeit Ihres Wohneigentums für Generationen. Er steht aber auch für Service und Kundenbetreuung weit über die Bauphase hinaus.

Holzhäuser weisen im Vergleich zu herkömmlichen Baustoffen eine hervorragende Ökobilanz auf. Zur Herstellung, Nutzung und Entsorgung fällt im lebenslangen Produktzyklus ein erheblich geringerer Energieaufwand an.



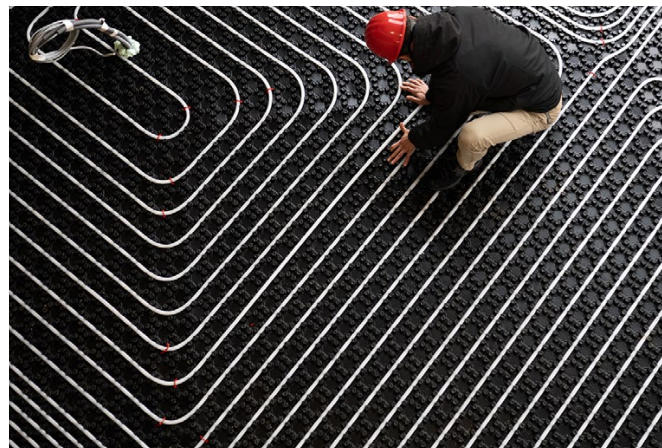
Technik darf begeistern – mit Sicherheit, Komfort und Wohlfühlgarantie

Wohlfühlen durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle, um ein komplettes Gebäude mit Wärme zu versorgen. WOLF-HAUS verbaut Luft/Wasser-Wärmepumpe in Splitbauweise für Heizung und Warmwasserbereitung in der Energieeffizienzklasse Raumheizung A++.

Fußbodenheizung

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung inklusive Trittschall- und Wärmedämmung in allen ausgebauten Räumen. Jeder Raum erhält ein Thermostat zur individuellen Temperaturregelung. Abstellräume werden nicht beheizt. Die Heizungsinstallation wird vor der Inbetriebnahme einer Druckprobe unterzogen. Das Bad erhält zum Heizen und Trocknen zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.



Die wichtigste Voraussetzung, um sich rundum wohl fühlen, und kostenbewusst und ressourcenschonend zu leben, ist eine hervorragende Wärmedämmung. Dafür haben wir unseren Wandaufbau optimiert. Die intelligente Konstruktion mit einem U-Wert 0,115 W/m²k (im Gefachbereich) bietet beste Bedingungen zum Energiesparen.



*„Bei WOLF-HAUS
sind wir spezialisiert auf
energieeffiziente
Holzhäuser.*

*Zudem wird in jedem
WOLF-Haus mehr sowie
stärkeres Holz verbaut, als
es nach den Gesetzen der
Statik erforderlich ist.*

*Das gebieten unsere
Handwerksehre und
Qualitätsvorstellungen.“*

Bernhard Wolf
Geschäftsführer von WOLF-HAUS



Starke Außenwände
Hervorragende Wärmedämmung
Ausgeglichenes Raumklima
Schalldämmung

Das besondere Klima

Die Wände von Aurora werden nach einem bewährten und geprüften System in Trockenbauweise und präziser Vorfertigung unter optimalen Bedingungen in unseren Werkhallen gefertigt. Der mehrschichtige Wandaufbau kombiniert eine gedämmte Holzständerkonstruktion mit robusten Gipsbauplatten, zusätzlicher Außendämmung und hochwertigem zweifarbigem Kratzputz. Eine separate Installationsebene sorgt für hervorragende Winddichtigkeit und dient zugleich als Temperaturs Ausgleichszone.



Ökologisch sinnvoll bauen – natürlich mit Holz

Seit nahezu 125 Jahren arbeitet das Traditionsunternehmen WOLF-HAUS mit dem Naturbaustoff Holz. Qualität und Kundenzufriedenheit stehen dabei immer im Mittelpunkt. Über Generationen werden das gesammelte Wissen und die Erfahrung weitergegeben. So entsteht wahre Handwerkskunst, auf die wir besonders stolz sind.

Mit mehr als 170 Mitarbeitern sind wir erfolgreich im Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Sozial- und Gewerbebauten tätig. Unsere Kunden schätzen die energiesparende Bauweise, das angenehme Wohnraumklima und unser hervorragendes Preis-/Leistungsverhältnis. Ihre Zufriedenheit ist unser Maßstab, an dem wir uns gerne messen lassen.

Bei WOLF-HAUS arbeiten Spezialisten und ausschließlich gut ausgebildete Fachkräfte Hand in Hand. Wir sind im Handwerk und in unserer Region verwurzelt und im positiven Sinne bodenständig. Wir versprechen nichts, was wir nicht halten können.

WOLF-HAUS GmbH
Koppenmühle 1
97705 Burkardroth-Gefäll
www.wolf-haus.de



Aurora

DEINE HELLE WOHNFREUDE

WIR FREUEN UNS AUF
IHRE ANFRAGE.

Vermarktung durch



VR Immo-Service
MAINFRANKEN

Tel: 0931 8099-2528

info@vr-ism.de

www.vr-ism.de/aurora

Regionalität, Marktkennntnis, ein gutes Gespür für Qualität,
verbunden mit Erfahrung und fachlicher Expertise – mit uns heißt suchen finden.
Wir machen das für Sie!



www.vr-ism.de/aurora

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen.

Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: Juli 2026.