

Viva

EINFACH LOSLEBEN
IN WÜRZBURGS ZELLERAU

JÄGERSTRASSE * FRANKFURTER STRASSE

97082 WÜRZBURG

Viva

Jägerstraße 30 a + b
Frankfurter Straße 35 b
97082 Würzburg / Zellerau

Im urbanen Stadtteil Zellerau formieren sich in einem ruhigen Innenhof drei Häuser zu einem Wohnensemble in sorgloser Atmosphäre.

- ✓ 3 Wohnhäuser
- ✓ 34 Eigentumswohnungen
- ✓ Wohnflächen zwischen ca. 44 bis 153 m²
- ✓ 1- bis 4-Zimmer
- ✓ Terrassen, Balkone, teilweise Gärten
- ✓ 41 Tiefgaragenstellplätze
- ✓ Nachhaltige und energieeffiziente Bauweise
- ✓ Fußläufig zum Stadtzentrum
- ✓ Optimale Infrastruktur

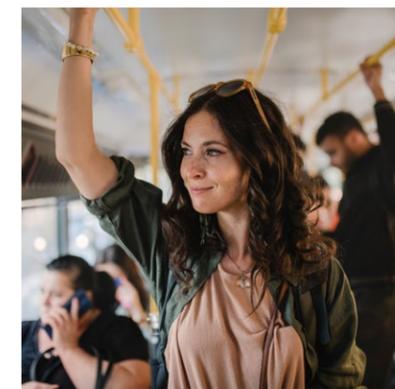


Bau-träger:
Firmengruppe Riedel Bau - verlässlicher Partner mit mehr als 120 Jahren Erfahrung am Bau

Einfach losleben

in Würzburgs Zellerau





„Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.“

Antoine de Saint-Exupéry

Geschaffen für eine glückliche, lebenswerte Zukunft

Mitten in der Zellerau entsteht ein spannendes Wohnprojekt, das Raummaximierung und Individualisierung neu definiert.

Ein vielfältiger Wohnungsmix, der jede Menge Mehrwerte mit sich bringt: *viva* verbindet funktionelle Grundrisse und barrierefreie Zugänglichkeit mit einer qualitätsbewussten Ausstattung. Dabei überzeugt das Wohnprojekt auch mit seiner ruhigen und zugleich zentralen Würzburger Lage. So bietet *viva* einerseits die Ruhe einer Wohngegend, andererseits geht es hier urban, lässig und lebendig zu.

Und die Zellerau selbst? Hier verschmelzen Authentizität und Weltoffenheit mit der Liebe zur Geschichte der Stadt und ihrer Traditionen. Das daraus resultierende Lebensgefühl wird von Menschen jeden Alters geschätzt und geliebt. Genau so

wie die Grünanlagen des ehemaligen Landesgartenschaugeländes oder die Nähe zu Main, Schwimmbad und Talavera. Dass die Würzburger Altstadt nur einen Katzensprung entfernt ist, macht die Sache perfekt. Wer kein Auto hat, braucht auch keines, der ÖPNV regelt das problemlos, dennoch ist auch die Infrastruktur für Pkw bestens ausgebaut.



Wohnen und leben mit gutem Gefühl

Sorglosigkeit - das ist es, was bei *viva* gemeinsam mit Ihnen Einzug halten wird.

Denn die gut durchdachten Eigentumswohnungen sind gleichermaßen auf Komfort und Nachhaltigkeit ausgerichtet. So finden sich hier neben einer tollen Ausstattung inklusive Fußbodenheizung, Parkettboden und barrierefreiem Zugang unter anderem ein extensiv begrüntes Dach und attraktive Freiflächen mit einheimischen Pflanzen, sowie ein nachhaltiges Energiesystem aus Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage. Damit können Sie Ihr neues Zuhause in jeder Hinsicht unbeschwert genießen. Und auch die Lage wird Sie begeistern: Ganz nah am bunten Treiben des beliebten Würzburger Stadtteils Zellerau, ist es bei *viva* zugleich wunderbar ruhig. Das bedeutet, dass Sie sich hier ganz nach Gusto entspannt zurückziehen oder dem urbanen Leben hingeben können.

3 Wohnhäuser mit 34 Eigentumswohnungen

Wohnfläche 44 bis 153 m²

1- bis 4-Zimmer

Hauseigene Tiefgarage mit 41 Stellplätzen

Balkone, Terrassen und Gärten

Funktionelle Grundrisse

Barrierefreie Zugänglichkeit

Kleinkinderspielfeld und Gemeinschaftsgarten



Haus B

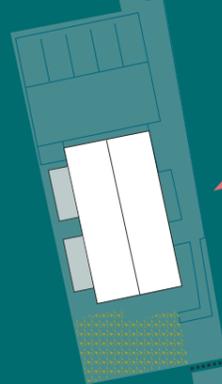
Haus A

Haus C

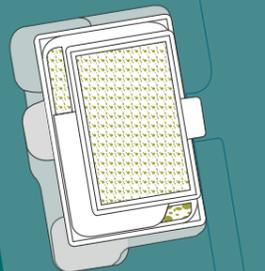
Frankfurter Str.

Zeitgeist trifft Wohnlichkeit

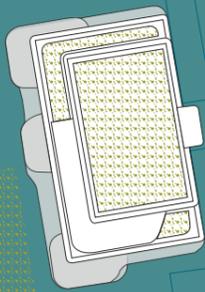
In einem ruhigen Innenhof entstehen drei Wohnhäuser, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen und eine Verbindung zwischen der hier vorherrschenden traditionellen Quartiersbebauung hin zur modernen und urbanen Architektur schaffen. Die den Zeitgeist spiegelnden Häuser punkten dabei auch durch ihre energieeffiziente Bauweise und entsprechen so den Bedürfnissen und Ansprüchen von Gegenwart und Zukunft.



▲ Haus C



Haus B ▼



◀ Haus A

Fröhlichstraße

Moltkestraße

Jägerstraße



Haus A

Jägerstraße 30 a

16 Eigentumswohnungen

ca. 44 bis 153 m²

1- bis 4-Zimmer

Haus B

Jägerstraße 30 b

13 Eigentumswohnungen

ca. 61 bis 151 m²

1- bis 4-Zimmer



Haus C

Frankfurter Straße 35 b

5 Eigentumswohnungen

ca. 49 bis 92 m²

2-Zimmer

Offenheit

gibt dem Wohnen Raum



Ein neues Zuhause schenkt eine neue Sicht auf die Dinge

Die eigenen vier Wände sind Rückzugsraum, Inspirationsquelle und Ort der Begegnung.

Die besten Voraussetzungen für ein harmonisches Wohngefühl schaffen helle Räume, freundliche Farben und ein natürlicher Bodenbelag. Auch die Qualität der Materialien spielt eine große Rolle. Deswegen kommen im *viva* Eichenparkett und 3-Scheiben-Isolierverglasungen zum Einsatz. Elektrisch betriebene Alu-Raffstores bieten Sonnen- und Sichtschutz zu jeder Jahreszeit.

In den kälteren Monaten fördern Fußbodenheizungen das gute Raumklima und sorgen für eine gleichmäßige Verteilung der Wärme. Das in ruhigen Erdtönen gehaltene Feinsteinzeug harmoniert mit der bodengleich gefliesten Dusche. Und mit der smarten Videosprechanlage sehen Sie selbst von unterwegs aus, wer gerade vor Ihrer Tür steht.

Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen

Eichenparkett mit Fußbodenheizung

Elektrisch betriebene Alu-Raffstores

Wohnfläche 44 bis 153 m²

Markensanitärausstattung

Videosprechanlage mit Smartphone-Steuerung

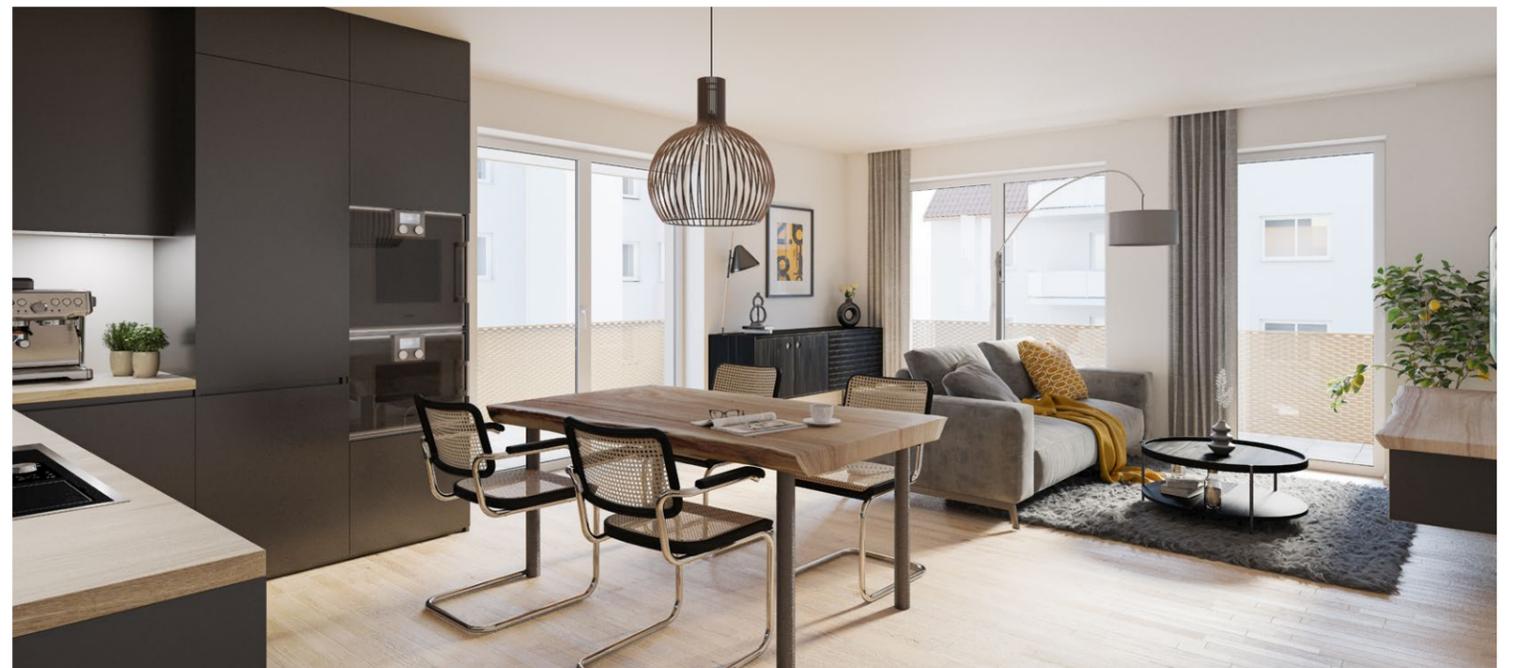


Unverbindliche Darstellungen



„Wer den Wert glücklicher Augenblicke zu schätzen weiß, sammelt Schätze fürs Leben.“

Ernst Ferstl





Die Zellerau - dort, wo das Leben so nah ist

Der Würzburger Stadtteil Zellerau vereint städtisches Flair und grüne Natur zu einem lebens- und liebenswerten Ort, der sich Zuhause nennt.

Viva - das bedeutet tatsächlich im besten Sinne mitten im Leben. Denn die ausgezeichnete Infrastruktur beginnt quasi vor der Haustür. Dazu gehören die klassischen Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs genauso wie zahlreiche Restaurants, ein Biergarten und tolle Freizeitangebote. Besonders erfreulich: Schulen, Kindergärten sowie Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Wie auch S-Bahn und Bus - so sind Sie etwa in wenigen Minuten in der Würzburger Altstadt. Und die hat wirklich jede Menge zu bieten - vom

urbanen Flair bis zur geschichtsträchtigen Alten Mainbrücke. Dazu natürlich eine bunte Fußgängerzone, die sowohl mit bekannten namhaften Filialisten als auch mit inhabergeführten Geschäften aufwartet. Auch hier: gemütliche Cafés, traditionelle und zeitgemäße Restaurants und alle Möglichkeiten zum „Mit-dem-Eis-in-der-Hand-Flanieren“. Zudem kann sich das kulturelle Angebot mehr als sehen lassen: vom Kulturspeicher über die Talavera bis hin zu Mozartfest, Jazz-Festival sowie zahlreichen Weinfesten und dem schon legendären Stadtfest. Und auch die Bildung kommt nicht zu kurz - so finden sich hier unter anderem die Technische Hochschule Würzburg-Schweinfurt, die Julius-Maximilians-Universität sowie die Hochschule für Musik.

ÖPNV direkt vor der Haustüre

15 Min fußläufig zum Main

7 Min mit dem Rad in die Innenstadt

10 Min mit dem Auto zur A3

8 Min mit dem Bus zum Hauptbahnhof

„Manchmal zeigt sich der Weg erst, wenn man anfängt ihn zu gehen.“

Paulo Coelho



Nachhaltigkeit - mit Selbstverständnis

Wer heute baut, baut Zukunft. Darum ist es für uns selbstverständlich, auch in den Details auf Nachhaltigkeit zu bauen. Nachhaltig bedeutet für uns nämlich nicht zuletzt, langlebige Qualität zu erschaffen.



Die *viva* Nachhaltigkeits-Highlights:

- ✓ Effizienzhaus 55
- ✓ Niedrigere Nebenkosten
- ✓ Extensive Dachbegrünung
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- ✓ Hochwertiges Eichenparkett und Marken-Sanitäreobjekte
- ✓ Keine zusätzliche Versiegelung von Flächen dank Nachverdichtung
- ✓ Leichter Umstieg auf den ÖPNV für ein autofreies Leben



Die Bemusterung - beglückend komfortabel

Wählen Sie Ihre individuelle Ausstattung ganz einfach und bequem digital von zuhause aus. Oder wo immer Ihnen danach ist. Der eigens dafür geschaffene Online-Konfigurator macht die Sache unkompliziert und lässt Ihnen noch dazu die Zeit, über so manche Entscheidung zu schlafen.



Führungsteam der Riedel Bau Gruppe



Riedel Bau Verwaltungsgebäude in Schweinfurt

Firmengruppe Riedel Bau

Mit rund 550 Mitarbeitern ist die familiengeführte Firmengruppe Riedel Bau eines der größten und ältesten Bauunternehmen in Unterfranken (gegründet 1899). Aufsichtsratsvorsitzende Stefanie Riedel leitet das Unternehmen in der 4. Generation.

Die operativ am Markt agierende Riedel Bau AG ist bundesweit im Ingenieurbau/ Hochbau und schlüsselfertigen Gewerbe- und Wohnbau tätig. Die Projektentwicklung und Realisierung von Bauträgerprojekten hat ihren Schwerpunkt im mainfränkischen Raum. Der Hauptsitz des 1899 gegründeten Unternehmens befindet sich in Schweinfurt, weitere Standorte sind Erfurt, München und Berlin.

Mit der Riedel Bau AG Schweinfurt haben Sie einen Vertragspartner, der Ihnen Sicherheit und Qualität für Ihre Immobilie bietet. Das Schweinfurter Traditionsbauunternehmen errichtete vor der aktuellen Wohnanlage *viva* in Würzburg bereits 15 Bauträgerobjekte wie etwa im Frauenland „Greising15“ oder am Hubland „Wohnen an den Terrassengärten“. Aktuell entsteht in der Kantstraße das Studentenwohnheim „KantLiveBetter“.



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Wir sind Mainfrankens Qualitätsmakler!

Die VR-ImmoService Mainfranken GmbH bietet den Komplettservice in allen Angelegenheiten rund um den optimalen Kauf und Verkauf sowie die Finanzierung Ihrer Immobilie. Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis zum Einzug in Ihre neue Immobilie.

VR-ImmoService Mainfranken GmbH

Marktplatz 2, 97070 Würzburg

Tel: 0931 304998888

E-Mail: info@vr-ism.de

www.vr-ism.de/viva



Viva

www.vr-ism.de/viva



Hinweis: Die zeichnerische Darstellung der Visualisierungen und Fassaden sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Die dargestellten Gebäude entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Bildquellen: stock.adobe.com, Alexander Tschopoff, Stefan Sauer, Riedel Bau AG