

eaux
vives





”

Liebe Interessenten,

als projektführende Gesellschaft ist es nicht das Ziel der BAERTIG Bautraeger GmbH, das Rad dieser Branche neu zu erfinden, sondern die Maßstäbe zu verändern. Mit unserem Exposé werden wir Ihnen einen Einblick verschaffen, wofür **eaux vives** ganz persönlich für uns steht.

"Hochwertigkeit" ist ein dehnbarer Begriff und bedeutet für jeden von uns etwas anderes. Hier – und vor allem: mit uns – bekommen Sie einen Einblick, welchen Anspruch wir an uns selbst haben und welche Bedeutung Hochwertigkeit für uns hat.

Mit viel Leidenschaft und Liebe zum Detail ist jedes noch so kleine Merkmal und jede Ausstattung von uns durchdacht und geplant – genau das ist es, was uns Freude bereitet! Die Projektbeteiligten bringen sich individuell mit ein, so als würden sie ihr ganz eigenes Zuhause bauen! Es ist also das persönliche Engagement, mit dem **eaux vives** überzeugt.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr **Batu Varol**
Geschäftsführender Gesellschafter





Die Natur vor der Türe, den Komfort Zuhause: Lebens- qualität im idylli- schen Mering.

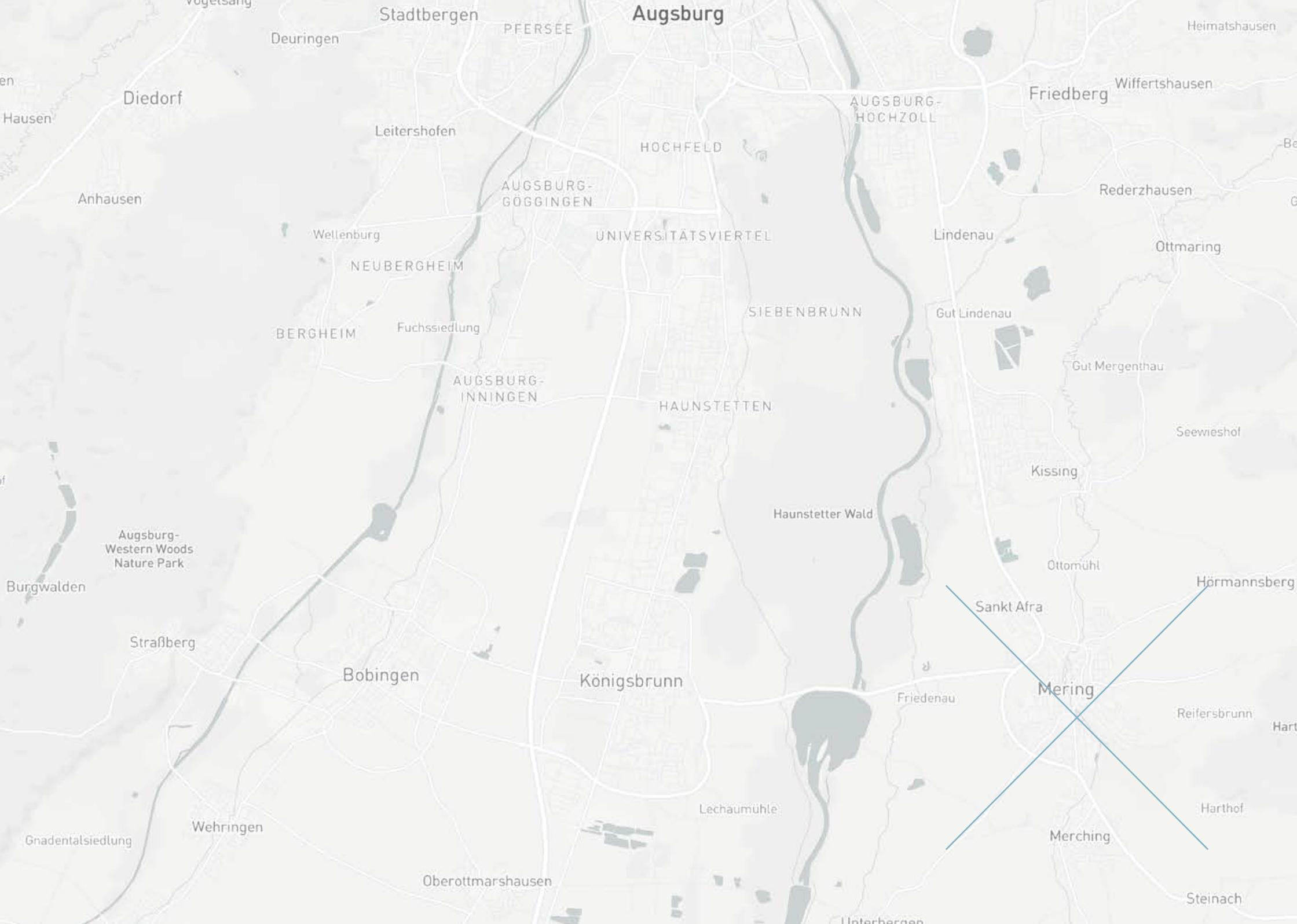
eaux vives liegt im Zentrum des Marktes Mering im Landkreis Aichach-Friedberg im Südosten Augsburgs. In unmittelbarer – also fußläufig in wenigen Minuten erreichbarer – Nähe liegen: Kindergärten, Spielplätze, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ein Freibad sowie verschiedene Restaurants.

In bester Lage wohnen.

Am Rande des Lechfelds – etwa 15 Kilometer südöstlich von Augsburg, eingefasst zwischen Kissing und Merching – liegt der Markt Mering. Mit etwa 27 km² Fläche und 15.000 Einwohnern hat Mering ca. 25% der Bevölkerungsdichte von Augsburg. Dieser Fakt übersetzt sich im Alltag in ein kostbares Gut: Entschleunigung.

Dabei kann Mering nicht nur auf eine stolze Geschichte zurückblicken, sondern auch auf eine klug entwickelte Infrastruktur. Besonderes Highlight: Der Meringer Hauptbahnhof, der durch den Fugger-Express eine Direktverbindung nach München und durch den Ammersee-Express eine Direktverbindung nach Schongau anbietet.

Gern genutzt von Pendlern, aber auch für den Shoppingbummel durch die Münchener City eine willkommene Anbindung. Der Flughafen München ist in unter einer Stunde mit dem Auto erreichbar, nach Augsburg verkehren Busse im Nahverkehrsnetz. Die Besonderheit hierbei: trotz der hervorragend ausgebauten Infrastruktur hat sich Mering seinen gemütlichen und naturverbundenen Charakter beibehalten. Eingebettet in viel Grün bietet Mering eine familienfreundliche Umgebung mit einem hohen Freizeitwert.



Augsburg

Deuringen

Stadtbergen

PFERSEE

Diedorf

Friedberg

Wiffertshausen

Heimatshausen

Anhausen

Leitershofen

HOCHFELD

AUGSBURG-
HOCHZOLL

Rederzhausen

Wellenburg

AUGSBURG-
GÖGGINGEN

UNIVERSITÄTSVIERTEL

Lindenau

Ottmaring

NEUBERGHEIM

Fuchssiedlung

SIEBENBRUNN

Gut Lindenau

Gut Mergenthau

BERGHEIM

AUGSBURG-
INNINGEN

HAUNSTETTEN

Seewieshof

Augsburg-
Western Woods
Nature Park

Haunstetter Wald

Kissing

Ottomühl

Burgwalden

Hörmannsberg

Sankt Afra

Straßberg

Bobingen

Königsbrunn

Friedenau

Mering

Reifersbrunn

Gnadentalsiedlung

Wehringen

Lechaumühle

Harthof

Oberottmarshausen

Merching

Steinach

Unterbergen





Wenn es um Wohnraum geht, entscheiden raffinierte Lösungen darüber, ob ein Objekt das Maximum seines Potentials ausschöpft. Neben der sorgfältig ausgewählten Lage – die bei **caux vives** neben einer hervorragenden Infrastruktur gleichzeitig den Luxus unverbaute Natur bereithält – sind es vor allem die Details in der Ausführung, die schlussendlich das ganzheitliche Gelingen bestimmen. Unser Anspruch erlaubt uns hierbei ausschließlich zukunftsichere Raumaufteilungen, hervorragende bauliche Ausführung und eine Qualitätskontrolle, die ihresgleichen sucht. Denn unsere langjährige Praxiserfahrung hat gezeigt, dass oberflächliche Schönheit im Bau auf lange Sicht nicht über Qualitätsmakel hinwegtäuschen kann. Unser Credo lautet daher: Die Substanz muss stimmen. Denn nur so schaffen wir ein Fundament für unsere Visionen.

Unser Anspruch ist Ihr Zuhause.

Als maßgeblich für die Exklusivität dieses Objektes ist der Qualitätsanspruch zu sehen, der bereits während der Projektplanung bedeutenden Einfluss auf die Wertigkeit dieses Wohn-Ensembles ausübte. Mit dem Anspruch, maximale Wohnqualität zu schaffen, die weit über dem kosmetischen Marktdurchschnitt liegt, nehmen wir uns selbst in die Pflicht. Denn nur ein Objekt, das zu 100% unsere Anforderungen erfüllt, können und wollen wir verwirklichen.

Unsere Planung erarbeitet in enger Absprache mit unseren Architekten nicht nur die Optik, sondern auch den Charakter.

Eigene
Ansprüche
erfüllen ist
unsere Art
der Qualitäts-
sicherung.



Angenehmes Wohnklima bei maxima- ler Raumnut- zung.

Erdgeschoss 2,48 m

Obergeschoss 2,48 m

Dachgeschoss 3,55 m

Keller 2,48 m



Hinterlässt einen bleibenden ersten Eindruck.

Von außen fällt zunächst die moderne, klare Architektur der vier Reihenhäuser auf. Wir haben uns bewusst gegen die Umsetzung eines bautechnischen Trends und für zeitlose Eleganz entschieden. Die gelebte Individualität sehen wir insbesondere in der Ausgestaltung der Innenräume und der Gärten verankert. Deshalb soll unser Objekt den hierfür erforderlichen Rahmen bieten, ohne selbst aufdringlich zu wirken.

Ein reduzierter Materialmix unterstreicht die Grundaussage des Designs: Sichtbeton über dem Eingangsbereich, anthrazitfarbenes Dach sowie Fenster und Glas dominieren das äußere Erscheinungsbild des Häuser-Ensembles.

Besonderes Highlight in Haus 1: Ein gläserner Wintergarten, der zum Garten hin den Wohnbereich erweitert.

Die großen Fensterflächen lassen bereits von außen erahnen, was sich im Inneren bestätigt: helle Räume mit teils bodentiefen Fenstern, die im Kern denselben Designcharakter wie das äußere Auftreten widerspiegeln: ein fein abgestimmter Materialmix aus Eichendielen, Glas und Fliesen schafft Raum für individuelle Ausgestaltung.



Endlich zu Hause im eigenen Glück

Haus	GF	WF
Haus 1	199 m ²	157 m ²
Haus 2	186 m ²	148 m ²
Haus 3	185 m ²	147 m ²
Haus 4	190 m ²	148 m ²

GF = Grundfläche, WF = Wohnfläche,
alle Flächenangaben ca.-Werte

Die erste haptische Begegnung fühlt sich schwer, sicher und hochwertig an – denn Ihr neues Zuhause betreten Sie durch eine anthrazitfarbene Eingangstüre mit dunklem Griff, die bereits erahnen lässt, welches Ausstattungsniveau Sie im Inneren erwartet.









Erdgeschoss

Sobald Sie den Eingangsbereich durch die anthrazitfarbene Eingangstüre betreten, gewährt Ihnen der Dielen-Durchgang mit separatem WC Eintritt in den offenen und hellen Wohn- & Essbereich. Der erste Eindruck wird hier von einer außergewöhnlichen Treppe bestimmt: eingefasst in raumhohes Glas und Geländerlos mit zum Holzboden passenden Trittlflächen wird aus einer schlichten Treppe ein das Gesamtbild bestimmendes Designobjekt.

Die große Glasfront zur Terrasse übernimmt dabei die einladende Funktion, Sie ins Freie zu führen. Große Glasflächen, eine separierte Terrasse und ein eigener Garten laden ein, die Seele baumeln zu lassen. Dabei haben Sie natürlich vollen Gestaltungsspielraum bei größtmöglicher Intimität: Die Abgrenzung zu Ihren Nachbarn erfolgt direkt auf der Terrasse durch abgesetzte Steinelemente.

Zurück im Wohnbereich blicken Sie durch den Wohnraum zur Küche, die sowohl offen als auch geschlossen in unserem Ensemble umgesetzt wurde. Das Erdgeschoss wird so – nicht zuletzt durch den taghellen Wohnbereich – zum Dreh- und Angelpunkt des alltäglichen Lebens.

Qualitätsmerkmale

- Wohlfühlatmosphäre durch helle Räume.
- Lichtdurchflutete „Herzstücke“ in jeder Einheit, die – gepaart mit einem durchdachten Grundriss – für ein exklusives Wohngefühl sorgen.
- Kombination von Materialien wie Sichtbeton, Holz und Glas definiert unseren innenarchitektonischen Anspruch.
- Außergewöhnliche Elemente wie maßgefertigte, in Glas gefasste Treppe über zwei Geschosse.
- Spürbares, sichtbares und fühlbares gehobenes Niveau der gesamten Ausstattung.

Flächen EG

Haus 1

Raum	GF	AF
Diele	6 m ²	6 m ²
WC	1 m ²	1 m ²
Küche	6 m ²	6 m ²
Wohnen / Essen	36 m ²	36 m ²
Terrasse	13 m ²	7 m ²
Garage	15 m ²	0 m ²

Haus 2

Raum	GF	AF
Diele	6 m ²	6 m ²
WC	2 m ²	2 m ²
Küche	6 m ²	6 m ²
Wohnen / Essen	31 m ²	31 m ²
Terrasse	13 m ²	7 m ²
Garage	15 m ²	0 m ²

Haus 3

Raum	GF	AF
Diele	6 m ²	6 m ²
WC	2 m ²	2 m ²
Küche	6 m ²	6 m ²
Wohnen / Essen	31 m ²	31 m ²
Terrasse	13 m ²	7 m ²
Garage	15 m ²	0 m ²

Haus 4

Raum	GF	AF
Diele	2 m ²	2 m ²
WC	2 m ²	2 m ²
Küche	6 m ²	6 m ²
Wohnen / Essen	35 m ²	35 m ²
Terrasse	13 m ²	7 m ²
Garage	15 m ²	0 m ²

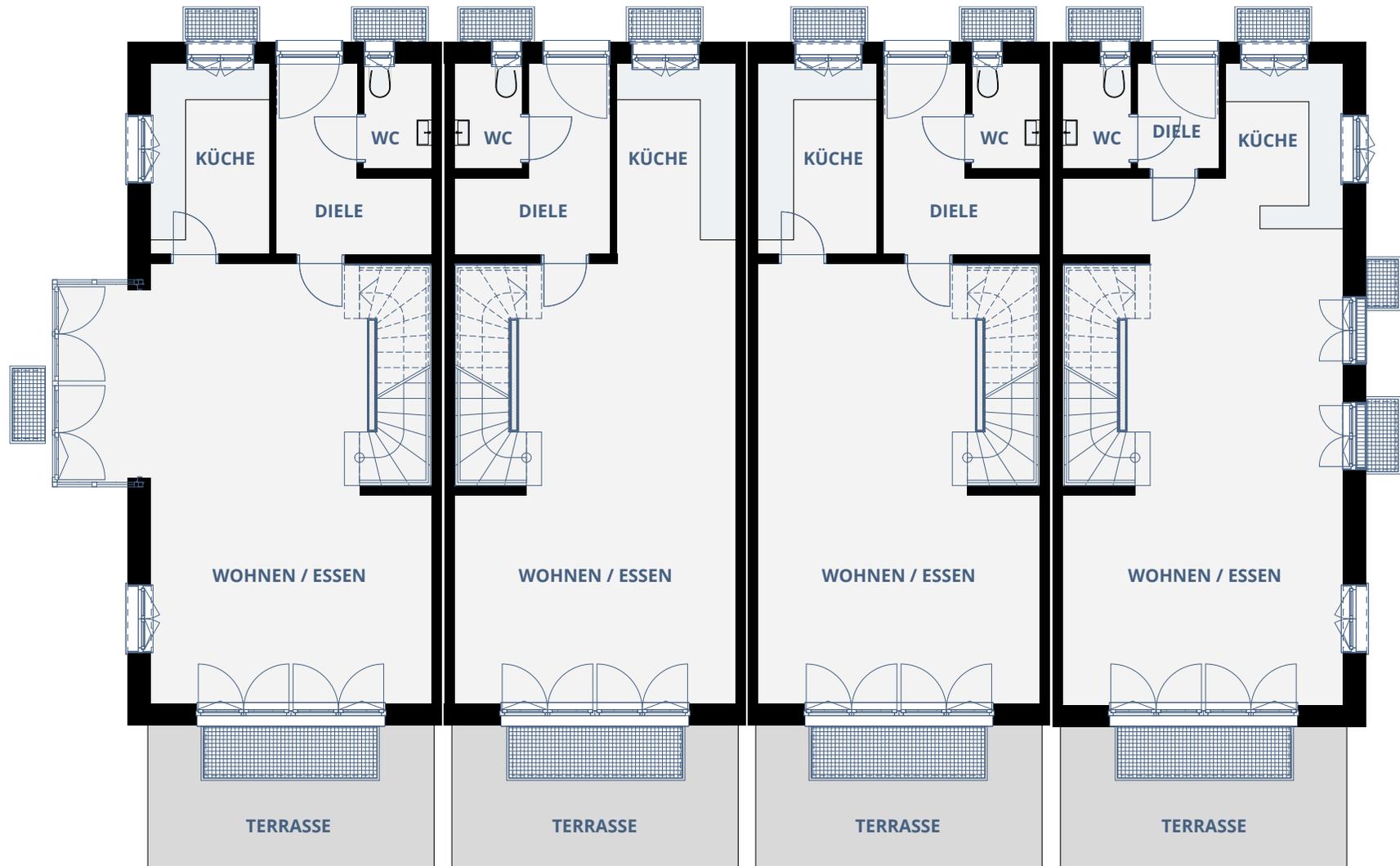
GF = Grundfläche, AF = Anrechenbare Fläche, alle Flächenangaben ca.-Werte

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4







Ein perfekter Mix

Das Ambiente im gesamten Objekt wird maßgeblich von der Ästhetik des Bodens geprägt. Für ein angenehmes und warmes Wohngefühl eignet sich ein Holzboden ideal. Aberundet wird die Landhausdielen in Eiche durch graufarbene Steinfliesen in den Badezimmern – ein hochwertiges Design, das maximale Individualität zulässt.





Obergeschoss

Das Obergeschoss wird durch den Flur in eine Nord- und eine Südseite geteilt. Auf der Nordseite befinden sich das Schlafzimmer mit zwei bodentiefen Fenstern mit Absturzsicherungen.

Das Badezimmer wartet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC auf und ist den räumlichen Gegebenheiten entsprechend angenehm dimensioniert. Die Ausstattung des Badezimmers trägt dem Design Rechnung: geschmackvoll abgestimmte Fliesen, rahmenloses Glas als Duschtrennung sowie starke Kontraste bescheren dem Badezimmer einen exklusiven Auftritt.

Das Kinderzimmer hält ein Highlight bereit: der nach Süden ausgerichtete Balkon gibt den Blick auf den darunter liegenden Garten frei und kann durch zwei doppelflügelige, bodentief verglaste Türen begangen werden. Somit wird der Raum nicht nur lichtdurchflutet, sondern der Balkon wird insbesondere in warmen Sommertagen und -abenden zu einem Stück Wohnraum.



Flächen OG

Haus 1

Raum	GF	AF
Flur	5 m ²	5 m ²
Bad	7 m ²	7 m ²
Kind	17 m ²	17 m ²
Schlafen	15 m ²	15 m ²
Balkon	5 m ²	2 m ²

Haus 2

Raum	GF	AF
Flur	5 m ²	5 m ²
Bad	7 m ²	7 m ²
Kind	17 m ²	17 m ²
Schlafen	15 m ²	15 m ²
Balkon	5 m ²	2 m ²

Haus 3

Raum	GF	AF
Flur	5 m ²	5 m ²
Bad	7 m ²	7 m ²
Kind	17 m ²	17 m ²
Schlafen	15 m ²	15 m ²
Balkon	5 m ²	2 m ²

Haus 4

Raum	GF	AF
Flur	5 m ²	5 m ²
Bad	7 m ²	7 m ²
Kind	17 m ²	17 m ²
Schlafen	15 m ²	15 m ²
Balkon	5 m ²	2 m ²

GF = Grundfläche, AF = Anrechenbare Fläche, alle Flächenangaben ca.-Werte

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4





Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss besticht durch einen durchdachten Schnitt und Tageslicht in den außen liegenden Reihenhäuser #1 und #4. Die bodenebene Dusche mit Regenbrause ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Zum Einsatz kommen hier die Produktserien von VILLEROY&BOCH sowie GROHE – hochwertige Armaturen in moderner und zeitloser Optik.



Waschtisch mit Unterschrank

Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0



Waschtisch-Armatur

Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Just



Dusch-Regenbrause

Hersteller: Grohe
Serie: Rainshower Smartactive 310 Cube



Dusch-Handbrause

Hersteller: Grohe
Serie: Euphoria Cube Stick



Badewanne

170 x 75 cm (BxT)
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway



Badewanne-Armatur

Hersteller: Grohe
Serie: Plus



Tiefspül-WC Komfort

Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist je nach Haus unterschiedlich ausgestaltet. Zur Wahl stehen zwei unterschiedliche Grundrisse: in den Häusern #1 und #4 erwartet Sie neben dem Badezimmer mit Tageslicht je ein Schlaf- und ein Jugendzimmer. Das Schlafzimmer mit Gaube sowie das Jugendzimmer mit eigenem Balkon werden hierbei durch den Flur und das Badezimmer getrennt. In den Häusern #2 und #3 entfällt das Schlafzimmer zugunsten eines großen Badezimmers sowie eines deutlichen größeren Jugendzimmers.

Die Deckenhöhe von ca. 3,5 Metern sorgt für ein großzügiges Raumempfinden und bietet ideale Voraussetzungen für diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Haus 1 & 4

Raum	GF	AF
Flur	3 m ²	3 m ²
Bad	4 m ²	4 m ²
Schlafen	10 m ²	8 m ²
Jugendzimmer	18 m ²	15 m ²
Balkon	4 m ²	2 m ²

Haus 2 & 3

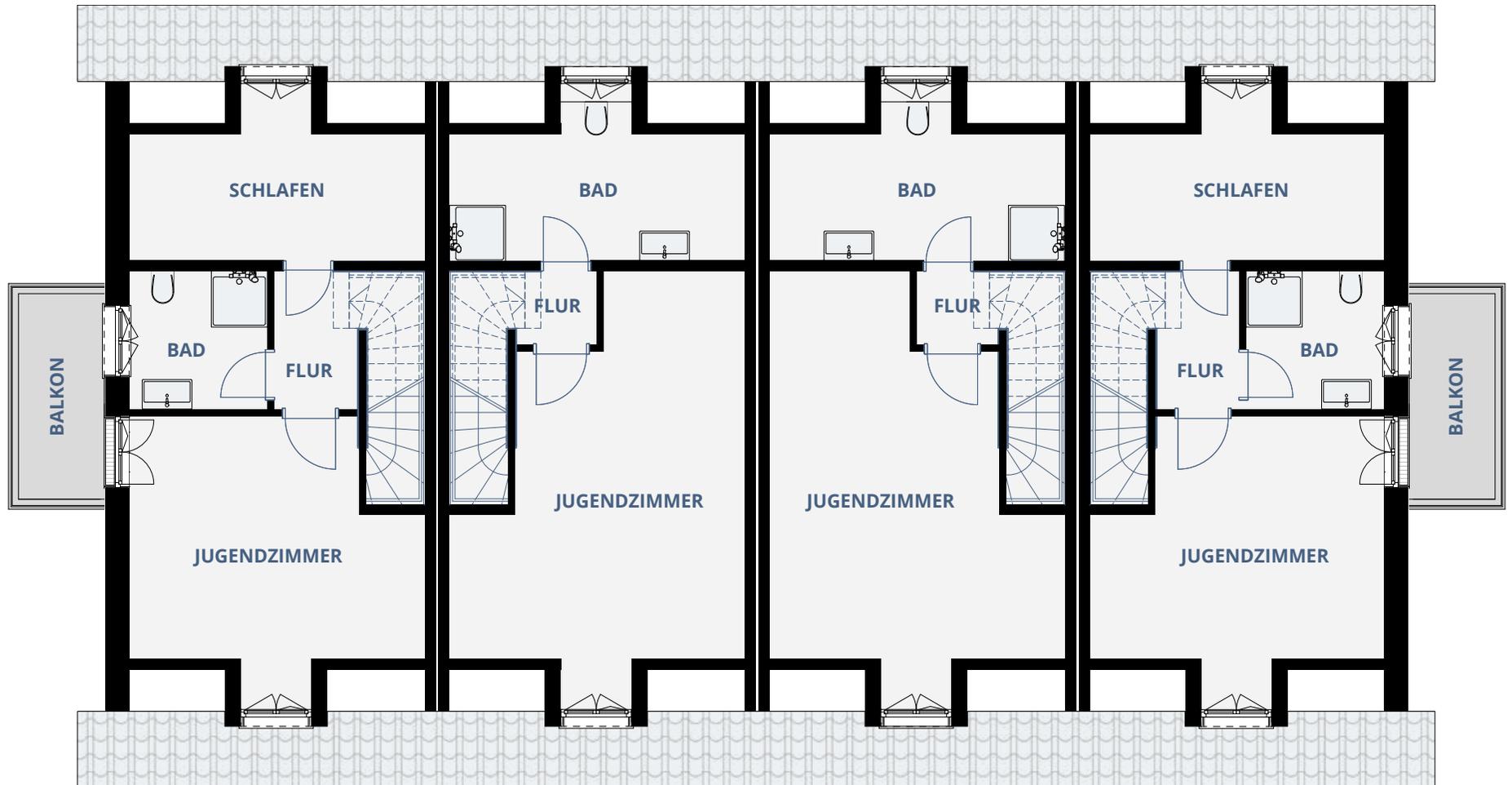
Raum	GF	AF
Flur	1 m ²	1 m ²
Bad	10 m ²	8 m ²
Jugendzimmer	24 m ²	21 m ²

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4



Flächen KG

Haus 1

Raum	GF	AF
Flur	8 m ²	8 m ²
HWR	5 m ²	0 m ²
Keller	5 m ²	0 m ²
Technik	7 m ²	0 m ²
Bad	8 m ²	8 m ²
Hobby	17 m ²	8 m ²

Haus 2

Raum	GF	AF
Flur	8 m ²	8 m ²
HWR	5 m ²	0 m ²
Keller	5 m ²	0 m ²
Technik	7 m ²	0 m ²
Bad	4 m ²	4 m ²
Hobby	17 m ²	8 m ²

Haus 3

Raum	GF	AF
Flur	8 m ²	8 m ²
HWR	5 m ²	0 m ²
Keller	5 m ²	0 m ²
Technik	7 m ²	0 m ²
Bad	4 m ²	4 m ²
Hobby	17 m ²	8 m ²

Haus 4

Raum	GF	AF
Flur	8 m ²	8 m ²
HWR	5 m ²	0 m ²
Keller	5 m ²	0 m ²
Technik	7 m ²	0 m ²
Bad	4 m ²	4 m ²
Hobby	17 m ²	8 m ²

GF = Grundfläche, AF = Anrechenbare Fläche, alle Flächenangaben ca.-Werte

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4



Garten

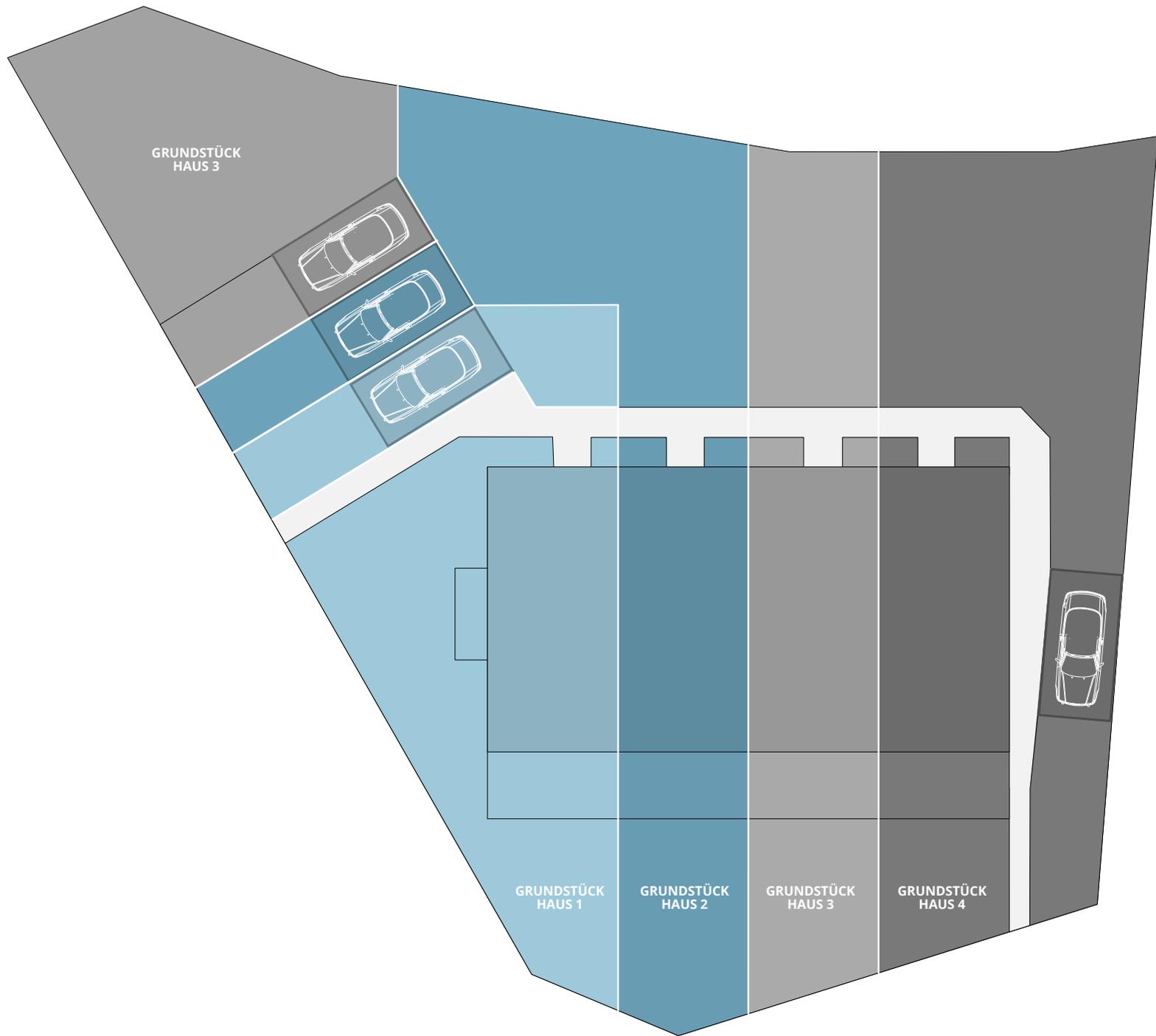
In dem Ihrem Grundstück zugehörigen Garten haben Sie volle Gestaltungsfreiheit. Schaffen Sie sich Ihre persönliche Ruheoase zum Entspannen oder nutzen Sie Ihre Grünfläche für Gemüsebeete, einen Grillplatz oder Beerensträucher. Auch für einen Sandkasten, eine Schaukel oder eine Rutsche für die Kleinen ist genügend Platz.

Wie auch immer Sie Ihren Garten gestalten wollen: hier können Sie Ihren grünen Daumen voll ausleben und sich Ihr persönliches Wohlfühlambiente für Draußen schaffen.

Flächen Grundstücke

Garten	Fläche
Grundstück Haus 1	277 m ²
Grundstück Haus 2	286 m ²
Grundstück Haus 3	324 m ²
Grundstück Haus 4	320 m ²

Alle Flächenangaben ca.-Werte





In der Summe
perfekt, weil
herausragend
im Detail:

Wohnen in
Perfektion.

Schalter

Kleine Highlights setzen die formschönen Taster, Schalter und Steckdosen von Gira aus der Produktserie System 55 in Reinweiß seidenmatt. Passend zum gesamten Design der Häuser gewählt, sorgen sie im Interieur für einen modernen Akzent in schlichten und hellen Ambiente. Mit seiner flachen Bauweise trägt diese Serie kaum auf, wirkt minimalistisch und modern.

Die Taster zur Steuerung der elektrischen Rolläden sowie die Türsprechanlage mit integrierter Live-Video-Übertragung entsprechen dem selben Design und runden den Look der Taster und Schalter ab.

Armaturen

Die Ausstattung der Badezimmer erfolgt durch Armaturen der Firmen Villeroy&Boch sowie Grohe. Das moderne, eckige Design spiegelt dabei die Formensprache des gesamten Objektes wieder: klar in der Linienführung, selbstbewusst im Auftreten, zeitlos im Design. Auch das Waschbecken, das WC und die Badewanne entstammen diesen Herstellern, wodurch sich ein homogenes Gesamtbild ergibt. Die Aufteilung in den Badezimmern wurde dabei so gewählt, dass der Raum optimal genutzt werden kann.

Die Fliesen im Badezimmer sind passend zum Gesamtlook in weiß hochglanz und graumatt in Steinoptik gewählt.

Garagen

Zu jedem der vier Häuser gehört jeweils eine Garage. Die Garagen der Häuser #1, #2 und #3 sind jeweils an der nordwestlichen Objektseite verortet. Die Garage für Haus #4 befindet sich an der östlichen Objektseite direkt neben Haus #4.

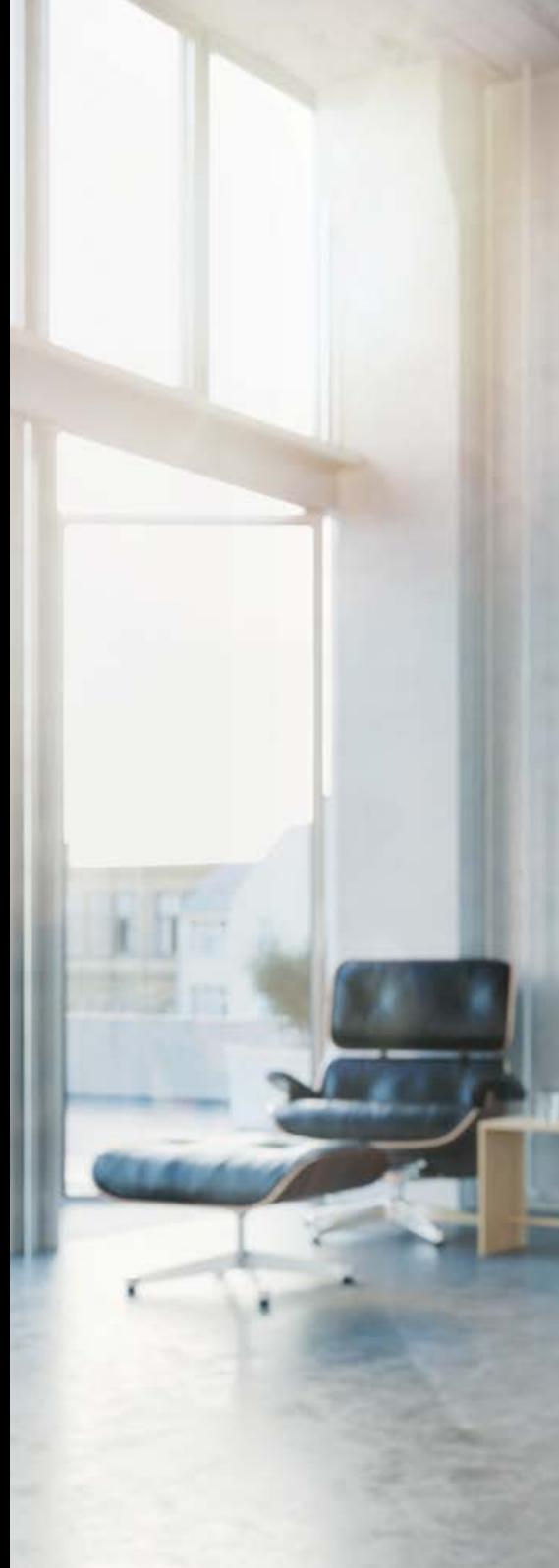
Alle Garagen sind mit elektrischen Toren in anthrazit und zwei Fernbedienungen ausgestattet und können auch von der Gartenseite aus durch anthrazitfarbene Stahltüren begangen werden. Somit sind kurze Wege zwischen Garage und Eingang garantiert. Die Stellplätze bieten ausreichend Platz für je ein Auto.



Wohlfühlen,
ankommen,
bleiben. Wenn
Wohnen zur
Lebensqualität
wird, ist unser
Ziel erreicht.

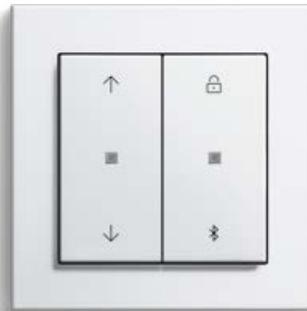


Reduziertes
Design,
funktionales
Material und
intelligente
Technik –
spürbare
Eleganz.





Sämtliche Lichtschalter, Taster und Steckdosen der Produktserie System 55 von Gira werden in der Ausführung Reinweiß seidenmatt verbaut. Dem edlen Design trägt die hochwertige Haptik Rechnung: die zeitlos klare Linienführung und das angenehme Druckgefühl vereinen Form und Funktion.



Die Steuerung der Außenjalousien im EG, OG und DG erfolgt komplett elektrisch über Panels der Serie System 3000 des Herstellers Gira. Diese komfortable Art der Bedienung trägt dem von uns angestrebten hohen Standard Rechnung und trägt zur Summe der Ausstattungshighlights bei.



Die Beleuchtung der einzelnen Räume wird im UG, EG, OG und im Dachgeschoss mit weißen Downlights (Spots) umgesetzt. Diese Spots fügen sich nahtlos und unaufdringlich in das Raumdesign ein, um Ihnen größtmögliche Gestaltungsfreiheit für Ihre Inneneinrichtung zu überlassen.



BAERTIG

BAUTRAEGER

Endlich
angekommen.

Willkommen
Zuhause.

